

REFERAT Byplanudvalget 2012-2021 d. 17-12-2018

Mødedato Mandag d. 17. december 2018 kl. 11:30

Mødested Hotel Eyde

Indholdsfortegnelse

Ny planlægning for udvidelse af friplejehjem i Ørnhøj.....	3
Godkendelse af proces og foreløbigt indhold for Planstrategi 2019 og efterfølgende kommuneplanr	8
Foreløbig vedtagelse af lokalplan for kolonihaver "Nabkær" i Birk.....	10
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 51 for erhvervsområde nord for Dronningens Boulevard	12
Endelig vedtagelse af lokalplan for erhverv på Knudsvej i Herning.....	13
Endelig vedtagelse af lokalplan for et centerområde ved Dalgas Plads i Herning.....	16
Endelig vedtagelse af lokalplan for centerområde ved Silkeborgvej 63-65.....	18
Violens Kvarter 30, Herning - Opførelse af etageboliger.....	21
Fordeling af byfornyelsesmidler og frigivelse af anlægsudgiftsbevillinger.....	25
Tilbageførsel af byzone til landzone i forbindelse med etablering af jorddeponi, bakkelandskab og s	28
Lukket:	30
Lukket:	31

Punkt 213: Ny planlægning for udvidelse af friplejehjem i Ørnhøj

01.02.05-P21-17-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Lisbeth Andresen

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Ørnhøj Fripeljehjem om udarbejdelse af lokalplan i Ørnhøj, i forbindelse med ønsket om at udvide driften for friplejehjemmet med flere plejeboliger. Endvidere ansøges om stillingtagen til muligheden for mageskifte med et kommunalt ejet jordstykke, der i dag anvendes som tilkørselsvej til fælles parkeringsplads for skole og halfaciliteter. Den ønskede udvidelse er i strid med gældende planlægning. Det vil kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan, hvis ansøgningen skal kunne imødekommes. Forvaltningen fremsender hermed ansøgningen til Byplanudvalget til beslutning, om at der skal igangsættes ny planlægning for ejendommen.

Sagen blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 26. november, hvor den blev udsat. Social- og Sundhedsudvalgets formand Anne Marie Søe Nørgaard og Direktør Søren Liner er herefter inviteret til at deltage under behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Området

Projektområdet omfatter Ørnhøj Fripeljehjem, Hovedgaden 36 i Ørnhøj, matrikelnummer 22eo, Hovedejerlavet, Nr.

Omme, som har et grundareal på 2902 m².

Fripeljehjemmet har erhvervet sig naboejendommen Halkjærvej 4, matrikelnummer 22ei, Hovedejerlavet, Nr. Omme, med et grundareal på 845 m², med henblik på nedrivning.

Ønsket er, at ejendommene sammenlægges, for at skabe plads til udvidelse af friplejehjemmet, samtidig med at der indrettes friarealer med sansehavemiljø omkring friplejehjemmet.

Fripeljehjemmet er drevet af lokale kræfter, og er som sådan en aktiv medspiller i nærområdet. Ansøger vurderer, at en ny lokalplan for området, der giver muligheden for udvidelse af friplejehjemmet, også vil være understøttende for byudviklingen centralt i Ørnhøj By. Dette både i forhold til bosætning men også til forøgelse af arbejdspladser lokalt.

Ansøger vurderer som vigtighed for trivslsen, at hjem for ældre medborgere tilbyder sanseoplevelser tæt på egen bolig, når kræfter til at bevæge sig omkring kan være begrænset. Det er derfor et stort ønske, at der skabes mulighed for at kunne benytte friarealer tæt på boligerne.

Ansøger vurderer endvidere, at beboernes udsyn i forhold til den daglige trafik til og fra hal og skole, vil give adspredelse i hverdagen, samt øge følelsen af at kunne følge med og være en del af et aktivt byliv.



Luftfoto af eksisterende forhold

Projektet

Ansøger ønsker at udvide driften af friplejehjemmet med flere plejeboliger, for at sikre en større diversitet i beboersammensætningen, samt for at imødekomme en stigende venteliste.

Friplejehjemmet rummer i dag 15 boliger, og driften ønskes udvidet med yderligere 18 boliger til i alt 33 boliger. Den planlagte udvidelse er fordelt i 2 plan.

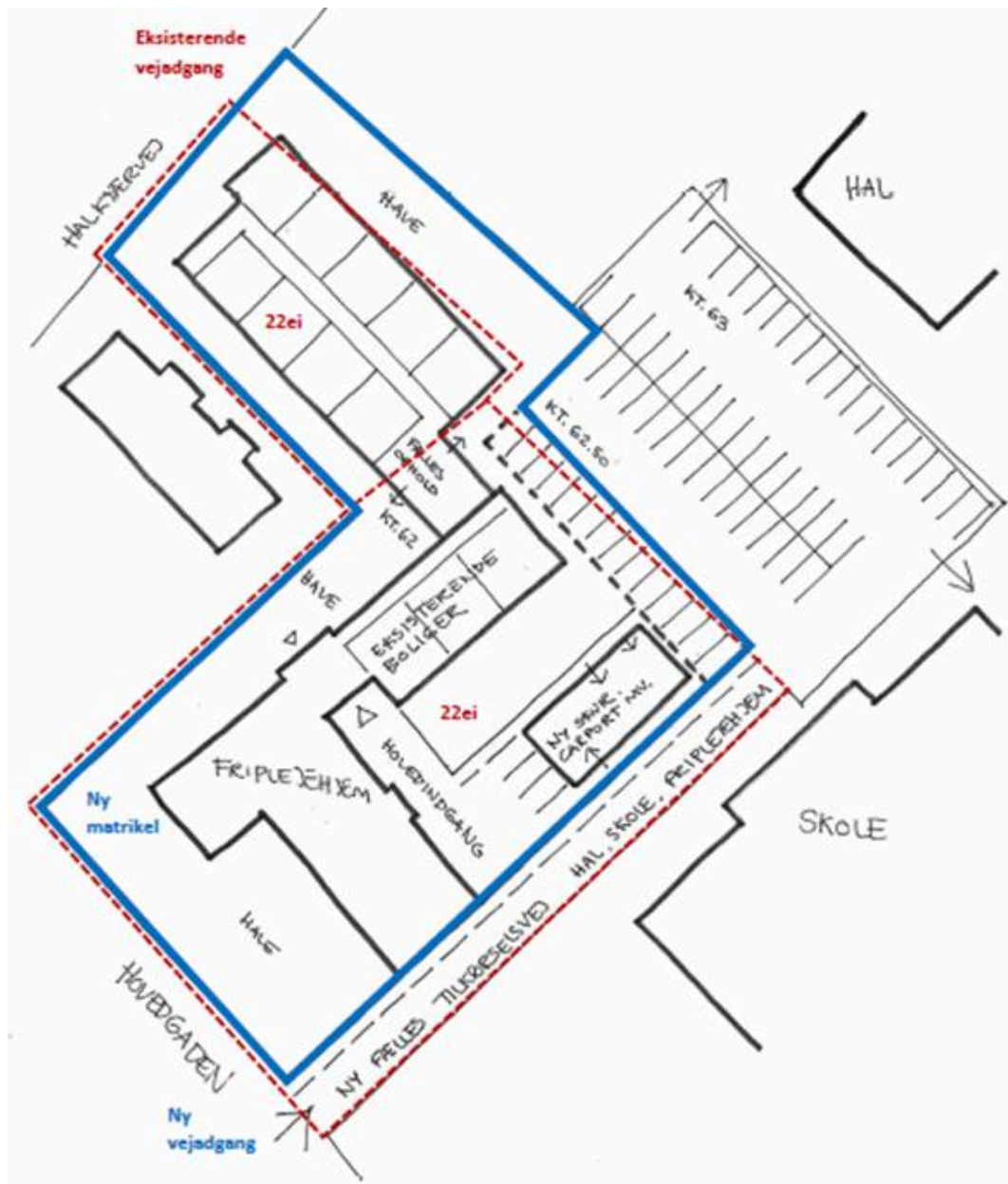
Ved sammenlægningen af de to matrikler, og et ligeligt fordelt mageskifte, vil det nye grundareal udgøre ca. 3.747 m². Vejarealet der ønskes mageskifte for udgør ca. 305 m².

Ansøger foreslår bebyggelsesprocenten udvidet til 70 for området, for at kunne realisere den fulde udvidelse.

Den fremtidige bebyggelse vil bruttoarealmæssigt udgøre 2.582 m² i alt, svarende til en bebyggelsesprocent på 69.

Friarealet omkring bygningen i terræn, der udgør haveanlæg, forventes at omfatte ca. 1.600 m², idet parkeringsarealer kan udlægges i periferien af matriklen.

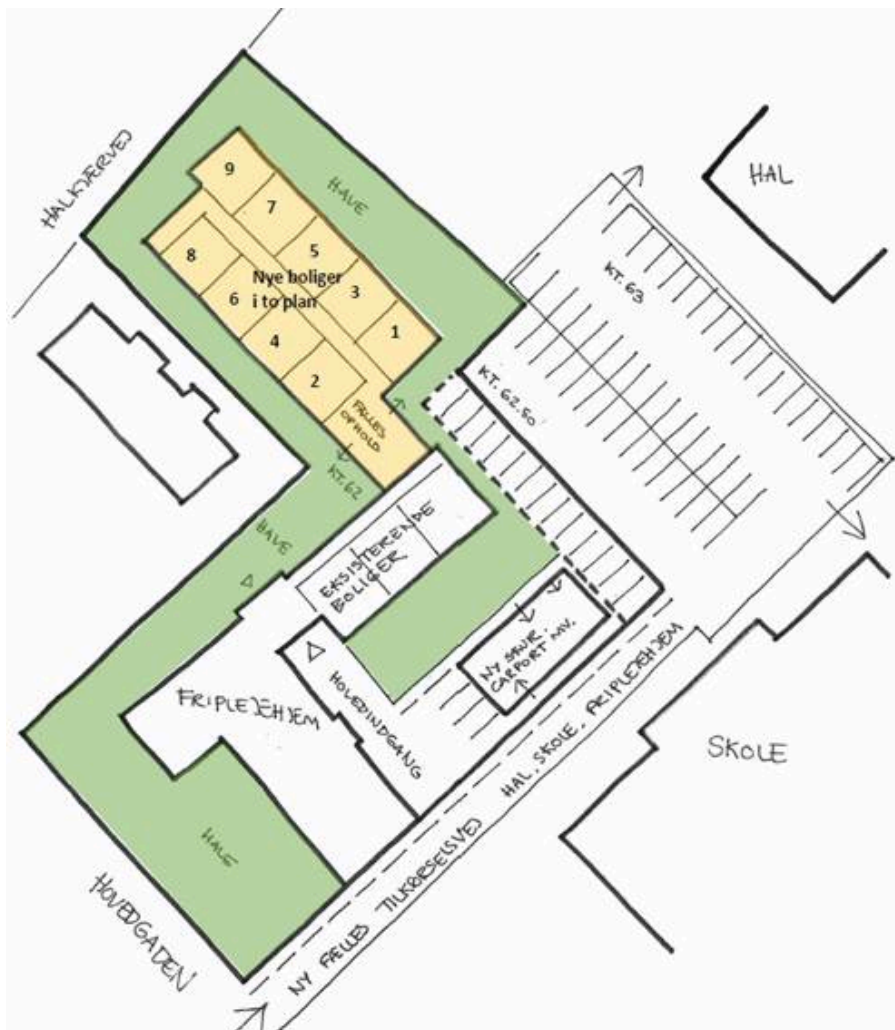
Med omlægning af vejadgangen er det muligt at skabe et skærmet og sammenhængende grønt frirum omkring hele friplejehjemmet, friholdt fra trafik.



Forslag til ændring af matrikel: mageskifte af vejareal med Herning Kommune

Rød ___ Eksisterende matrikel

Blå ___ Forslag til ny matrikel



Friarealer og ny fælles tilkørselsvej

Eksisterende planforhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 84.OF1 for Offentligt område ved Skolen.

Området skal fortsat anvendes til skole, fritidscenter og alderdomshjem/ældrecenter.

Endvidere indeholder rammen blandt andet retningslinjer for bebyggelsesforhold:

Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er fastsat til 40.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Endvidere er området omfattet af kommuneplanramme 84.B1 for Boligområde Vads Dal, Sønderparken Falkevej og Kjærs Vej.

Området skal fortsat være boligområde og bebyggelsen skal have åben og lav karakter.

Der skal være mulighed for en indpasning af bygninger til visse offentlige formål samt mindre, nærmere angivne erhvervstyper uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Endvidere indeholder rammen blandt andet retningslinjer for bebyggelsesforhold:

Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er fastsat til 30.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Friplejehjemmets ejendomme er nabomatrikler og er i dag omfattet af to lokalplaner:

Lokalplan nr. 108 – Byzonelokalplan, Den østlige del af Ørnvej, 1999, gældende for hovedmatriklen.

Lokalplan nr. 64 – Kraftvarmeværk m.m. ved Kjærsvej, Ørnvej, 1991.

Forvaltningens vurdering

- Der er ansøgt om mulighed for udvidelse af Friplejehjemmet Ørnvej, med yderligere 18 boliger, ved sammenlægning af matriklerne 22eo og 22ei, hvilket er i strid med anvendelsen i kommuneplanramme 84.B1, samt lokalplan nr. 64, hvor området for matrikel 22ei, er udlagt til boligområde, og bebyggelsen skal have åben og lav karakter.

- Endvidere er der ansøgt om stillingtagen til muligheden for mageskift, med et kommunalt ejet jordstykke.

Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, samt en lokalplan for området, hvis det ansøgte skal kunne imødekommes.

Udarbejdelsen af tillæg til kommuneplan 84.OF.1, er med henblik på at udvide rammeområdet ved overflytning af matrikelnummer 22ei, til at kunne anvendes til skole, fritidscenter og alderdomshjem/ældrecenter.

Som udgangspunkt må den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 84.OF1 som helhed være 40 og der kræves opholdsarealer på mindst 10% af det samlede etageareal.

Der ansøges om mulighed for udvidelse med yderligere 18 boliger – i alt 33 boliger. Udvidelsen udgør en fremtidig bebyggelse på 1.260 m² brutto, fordelt over 2 plan.

Den fremtidige bebyggelse for friplejehjemmet udgør i alt 2.582 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 69.

Ved en eventuel iværksættelse af lokalplanlægning for området, vil der blive stillet krav til projektets afklaring, blandt andet omkring trafikale forhold, fortov og kørebanebredde, samt drift og vedligehold af fællesarealerne.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget beslutter, at der igangsættes ny planlægning for ejendommen Hovedgaden 36 og Halkjærvej 4 i Ørnvej, med henblik på at give mulighed for udvidelse af Ørnvej Friplejehjem.

at Byplanudvalget beslutter, at der indarbejdes mulighed for omlægning af tilkørselsforhold til skole og hal ved et eventuelt fremtidigt mageskifte.

Beslutning

Tilrådt

Formanden for Social- og Sundhedsudvalget Anne Marie Søe Nørgaard og Direktør for Social, Sundhed og Beskæftigelse Søren Liner Christensen deltog under punktets fremlæggelse.

Bilag

Ansøgning om udformning af ny lokalplan_23.10.2018

Punkt 214: Godkendelse af proces og foreløbigt indhold for Planstrategi 2019 og efterfølgende kommuneplanrevision

01.02.03-P22-1-17

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						X		x	

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese

Resume

Byrådet skal i henhold til Lov om Planlægning offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen inden udgangen af 2019. Strategien skal udover at indeholde oplysninger om den planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen, også indeholde Byrådets vurdering og strategi for udviklingen i et 12-årigt perspektiv. Forslaget til Planstrategi 2019 er således første led i udarbejdelsen af en ny kommuneplan. Med planstrategien fastlægges, emner og temer som skal behandles i kommuneplanen og hvordan processen og udarbejdelsen af den kommende kommuneplan skal ske.

Der foreslås en proces som skal skabe ejerskab gennem en særlig opmærksomhed på tværfaglig vidensdeling. Med processen lægges op til at nyformulere Herning Kommunes vision, med afsæt i kernefortællingen. Derudover kunne det være interessant med en tidligere inddragelse af offentligheden gennem den offentlige debat om planstrategien.

Udover forslag til proces for ny planstrategi bør det desuden overvejes om planstrategien fortsat også skal omfatte en strategi for Lokal Agenda 21.

Sagsfremstilling

Umiddelbart efter årsskiftet skal processen for næste kommuneplanrevision starte med den forudgående planstrategi. Planstrategien skal udover at indeholde oplysninger om den planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen, også indeholde Byrådets vurdering og strategi for udviklingen i et 12-årigt perspektiv.

I Herning Kommune har vi tradition for, at kommuneplanen ikke kun er en sektorplan eller en fysisk plan, men en plan som beskæftiger sig bredt med hele kommunens udvikling. Derfor er der i kommuneplanen også temaer, som ligger ud over de formelle lovkrav, da det giver et bredere ejerskab.

Det anbefales, at der også denne gang laves en fuld revision af kommuneplanen, da det giver en større frihed under selve revisionen samt mulighed for at revidere i hele kommuneplanens tekstdel samt de fysiske udpegninger.

Der foreslås således to overordnede mål for det kommende arbejde med planstrategi og kommuneplan. Det ene er forenklingen af selve kommuneplanen i forhold til detaljeringsniveau, herunder vision, retningslinjer, hovedstruktur, hovedtekst samt i det omfang det er muligt også i rammedelen. Det andet er ønsket om at skabe et bredere ejerskab til kommuneplanen med en ny tilgang til at se på tværs.

Da den nuværende vision er meget omfangrig, foreslås det at der arbejdes med en opstramning med afsætning i kernefortællingen og "mottoet" Her er alle muligheder åbne. Det anbefales at visionen skal være enkel, letflæselig og skarp. Visionen skal naturligt være overliggende for kommunens øvrige visioner og politikker, og den skal have en afsmittende effekt på det daglige arbejde i kommunens forvaltninger. Ligesom den skal kunne rumme eksisterende politikker som f.eks. Det Fælles Børne- og Ungesyn, Sundhedspolitikken og mange flere. Der er således ikke grundlag for at starte helt forfra i visionsdrøftelsen, da der allerede findes et godt afsæt i kernefortællingen og politikker indenfor de enkelte forvaltningsområder.

Forslag til borgerinddragelsesproces for planstrategi 2019

Det anbefales, at der skal fokuseres på en tidligere inddragelsesproces for borgere i Herning Kommune med forslag til Planstrategi 2019. Det skal understreges, at borgerne kan bidrage med alt – også forslag til yderligere emner, der skal behandles i forbindelse med kommuneplanrevisionen – planstrategien er blot Byrådets udspil til de overordnede emner, der skal revideres i kommuneplanen. Det skal overvejes, om vi kan spille ind med en mere innovativ offentlighedsfase frem for den mere traditionelle høring.

Kobling til strategi for Lokal Agenda 21

Der er siden seneste revision af kommuneplanen kommet en lovændring, der betyder, at Byrådets strategi for Lokal Agenda 21 ikke længere behøver at indgå i planstrategien eller kommuneplanen, men kan offentliggøres for sig selv i en digital udgave. Ved den foregående revision af kommuneplanen var Lokal Agenda 21 og planstrategien præsenteret i den samme publikation. Det er vurderingen, at det fremover også vil give god mening, idet begge strategier omhandler byrådets langsigtede udviklingsmål. Kommuneplanen skal sikre, at samfundsudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. FNs verdensmål for en bæredygtig udvikling indgår i økonomaftalen mellem staten og Kommunernes Landsforening (KL), og derfor vurderes det oplagt at kommuneplanen også skal forholde sig til Herning Kommunes rolle i FNs verdensmål som en del af strategien for Lokal Agenda 21.

Forslag til tidsplan og indhold i planstrategi 2019

Forslag til foreløbig tidsplan er vedlagt som Bilag 1 – Foreløbig tidsplan for Planstrategi 2019 og efterfølgende kommuneplanrevision.

Det foreslås, at Planstrategi 2019 i overordnede træk skal:

- Præsentere en opdateret vision for Herning Kommune
- Fortælle hvad vi har lavet i de senere år og hvad vi har gang i lige nu
- Fastlægge omfanget af kommuneplanrevisionen
- Fastlægge hvad vi vil sætte i gang og hvilke temaer/indsatsområder, der er til debat i offentlighedsfasen (borgerinddragelsesprocessen)

Indhold i kommuneplan 2021-2032

De konkrete indsatsområder/(udviklings-)temaer kendes først efter den interne proces, og forvaltningen mener derfor af hensyn til den inddragende proces, at der ikke kan sættes navn på konkrete temaer/indhold endnu. Dog er der nogle emner, som skal behandles i forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen (det behøver dog ikke nødvendigvis at være konkrete temaer i planstrategien).

Emner, der i henhold til lovgivningen skal behandles i den kommende revision:

- Opgradering af erhvervsområder (herunder kan indgå en stillingtagen til beskyttelse af produktionserhverv og udlæg af miljøkonsekvenszoner)
- Grønt Danmarkskort (herunder kan indgå en stillingtagen til grøn struktur og den blå-grønne ring om Herning)
- Håndtering af klimamæssige udfordringer (herunder en stillingtagen til håndtering af ekstremregn og oversvømmelsesarealer)
- Areal udlæg til bolig og erhverv (herunder også stillingtagen til boligområder inden for udvalgte Nitrat Følsomme Indvindingsområder, hvilket ikke var muligt med tidligere lovgivning)
- Statslige interesser (udgives hvert 4. år i forbindelse med kommuneplanrevisionen).

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller

at Byplanudvalget overfor Økonomi- og Erhvervsudvalget anbefaler forslag til proces og tidsplan for kommuneplanprocessen som grundlag for det videre arbejde,

at der arbejdes videre med en fuld revision af kommuneplanen,

at strategi for Lokal Agenda 21 skal indgå i Planstrategi 2019, herunder at FN's verdensmål indgår som en del af Agenda 21 hvor det er relevant

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

BILAG 1 - Foreløbig tidsplan til BYP behandling

Punkt 215: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for kolonihaver "Nabkær" i Birk

01.02.05-P16-35-18

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						x		x	x

Resume

I januar 2016 blev der af Teknik- og Miljøudvalget vedtaget et reglement for leje af kolonihaver i Herning Kommune. Det nye reglement giver mulighed for øget bebyggelse inden for det enkelte havelod. Forvaltningen har derfor udarbejdet forslag til lokalplan 33.R1.1 for kolonihaver "Nabkær" i Birk, der skal give mulighed for bebyggelse i henhold til reglementet, så det ikke vil være nødvendigt at søge om dispensation eller byggetilladelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028.

Forslag til lokalplan 33.R1.1 fremsendes hermed til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Birk øst for Herning By. Lokalplanområdet er afgrænset af randbeplantning. Mod nord ligger Hammerum Bæk og et særligt værdifuldt landskabsområde, og mod syd en landbrugsejendom og et erhvervs- og industriområde.

Lokalplanens område udgøres af matr. nr. 5q og del af 11a Birk By, Gjellerup.

Lokalplanområdets størrelse er ca. 8,1 ha.

Området benyttes i dag til kolonihaver under haveforeningerne "Nabkær 1 og 2".



Luftfoto fra 2017. Lokalplanens afgrænsning er markeret med hvid priksignatur.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastholde områdets anvendelse til rekreative formål som kolonihaver. Lokalplanen skal give mulighed for øget bebyggelse samt fastsætte bestemmelser for bebyggelsens indpasning i området samt sikre en

harmonisk overgang til det åbne land.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet disponeres efter den eksisterende opdeling af området.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre to fælleshuse med fælles toiletter på 100 m² hver.

Inden for hver havelod må der opføres et kolonihavehus, der maksimalt må udgøre 10% af havelodden, dog maksimalt 40 m². Derudover må der opføres to sekundære bygninger så som udhus, shelter og/eller drivhus på maksimalt 10 m² hver samt en overdækket terrasse/pavillon på maksimalt 15 m².

Bebyggelsen må højst opføres i én etage og have en maksimal bygningshøjde på 4 m, dog må sekundære bygninger maksimalt have en højde på 2,5 m.

Bebyggelsens afstand til havelodsskel skal være mindst 2,5 m. Afstand til havelodsskel mod veje og fælles friarealer skal være mindst 1,5 m. Bebyggelse, undtagen drivhuse, skal fremtræde i træ.

Vejadgang skal ske via de eksisterende veje Sandgaardsvej og Nabkærvej.

Der stilles krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. kolonihave.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en åbeskyttelseslinje til Hammerum Bæk. Efter den foreløbige vedtagelse af lokalplanen skal Miljøstyrelsen søges om forhåndstilsagn til reduktion af åbeskyttelseslinjen.

Plangrundlag

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 33.R1 og lokalplan 6.14.1.

Kommuneplanramme 33.R1

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028.

Lokalplan 6.14.1

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 6.14.1, som blev vedtaget i oktober 1985. Den eksisterende lokalplan giver kun mulighed for opførelse af et kolonihavehus på maksimalt 25 m² inden for hver havelod, hvorfor nærværende lokalplan er udarbejdet.

Lokalplan 6.14.1 aflyses for den del, som er omfattet lokalplan 11.C3.6 ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller lokalplan nr. 33.R1.1 for kolonihaver ”Nabkær” i Birk til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Lokalplan nr. 33.R1.1 til foreløbig vedtagelse

Punkt 216: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 51 for erhvervsområde nord for Dronningens Boulevard

01.02.15-P16-13-18

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						x		x	x

Resume

Forslag til kommuneplantillæg nr. 51 har været i offentlig høring sammen med forslag til lokalplan nr. 12.E11.1 for erhverv på Knudsvej i Herning. Der indkommet en indsigelse og en bemærkning i høringen. De er behandlet under sagen om endelig vedtagelse af lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at indsigelsen og bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer af kommuneplantillægget ved endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg nr. 51 vedrører en ramme til erhvervsformål ved rute 15 i Herning og en rekreativ ramme syd for Holtbjerg i Herning.

Da lokalplan nr. 12.E11.1 for erhverv på Knudsvej i Herning, der blandt andet muliggør etablering af virksomhed i eksisterende bebyggelse, ikke er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028, ledsages den af tillæg nr. 51. Tillægget skal sikre, at planlovens krav om, at lokalplanlægning skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er opfyldt.

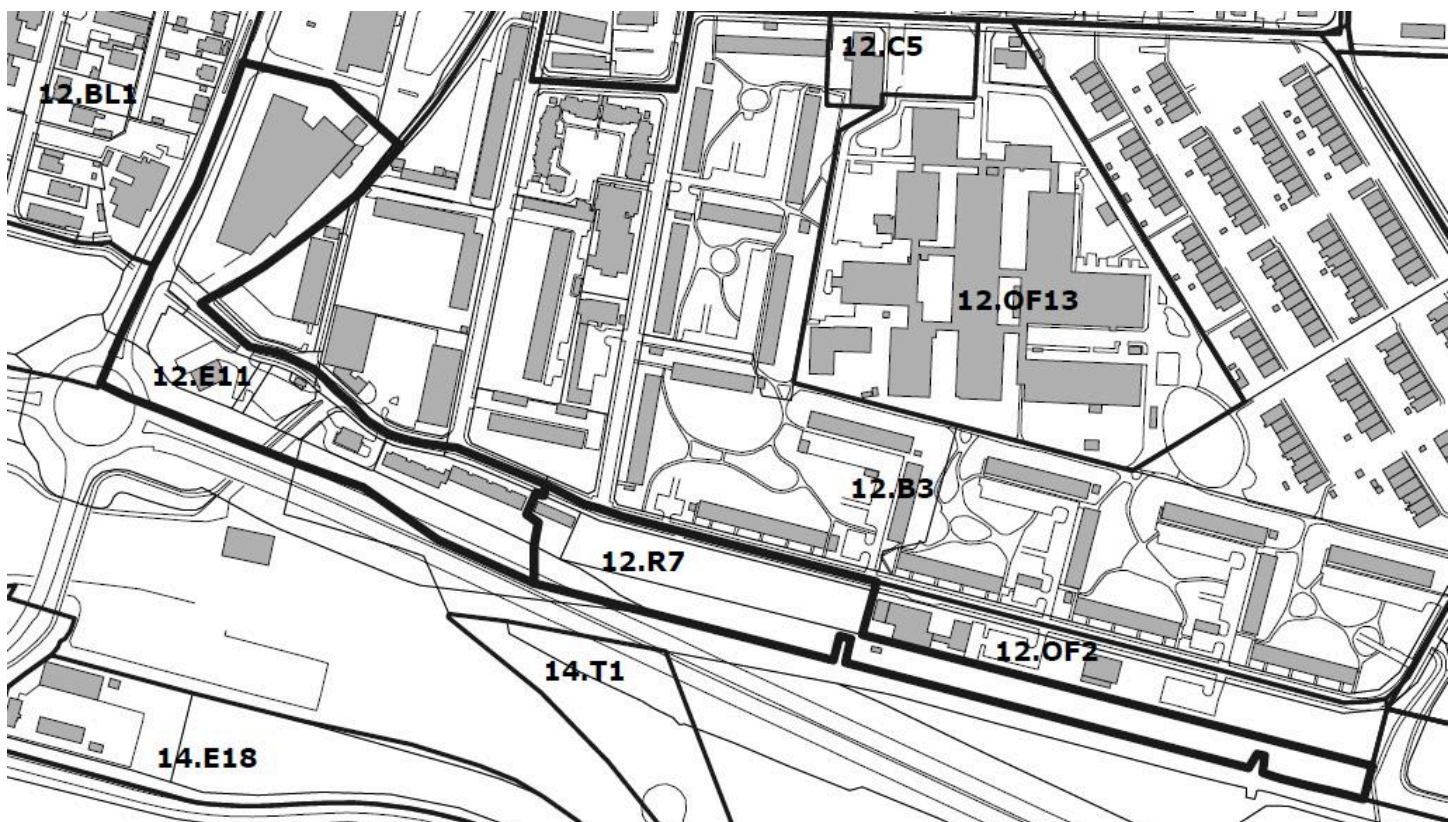
Forslag til lokalplan nr. 12.E11.1 er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til anvendelse.

Med kommuneplantillægget udvides rammeområde 12.E11 for erhvervsområde nord for rute 15, så det inkluderer hele det område, som er omfattet af lokalplan 12.E11.1 for erhverv på Knudsvej i Herning. Det betyder, at en del af rammeområde 12.R7 for rekreativt område syd for Holtbjerg overgår til rammeområde 12.E11 for erhvervsområde nord for rute 15.

Udvidelsen sker for at give mulighed for at etablere virksomheder i eksisterende bebyggelse langs Herningmotorvejen.

Samtidig udvides virksomhedsklasserne, så der fremover også gives mulighed for at etablere erhverv i miljøklasse 1-3, og der indskrives i planforslagets rammebestemmelser, at der ikke fremadrettet kan etableres grundvandstruende virksomheder i området.

Kommuneplanrammernes øvrige bestemmelser forbliver uændret.



Ny afgrænsning af rammeområderne 12.E11 og 12.R7

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til kommuneplantillæg nr. 51 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 til endelig vedtagelse uden ændringer.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 217: Endelig vedtagelse af lokalplan for erhverv på Knudsvej i Herning

01.02.05-P16-12-18

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						x		x	x

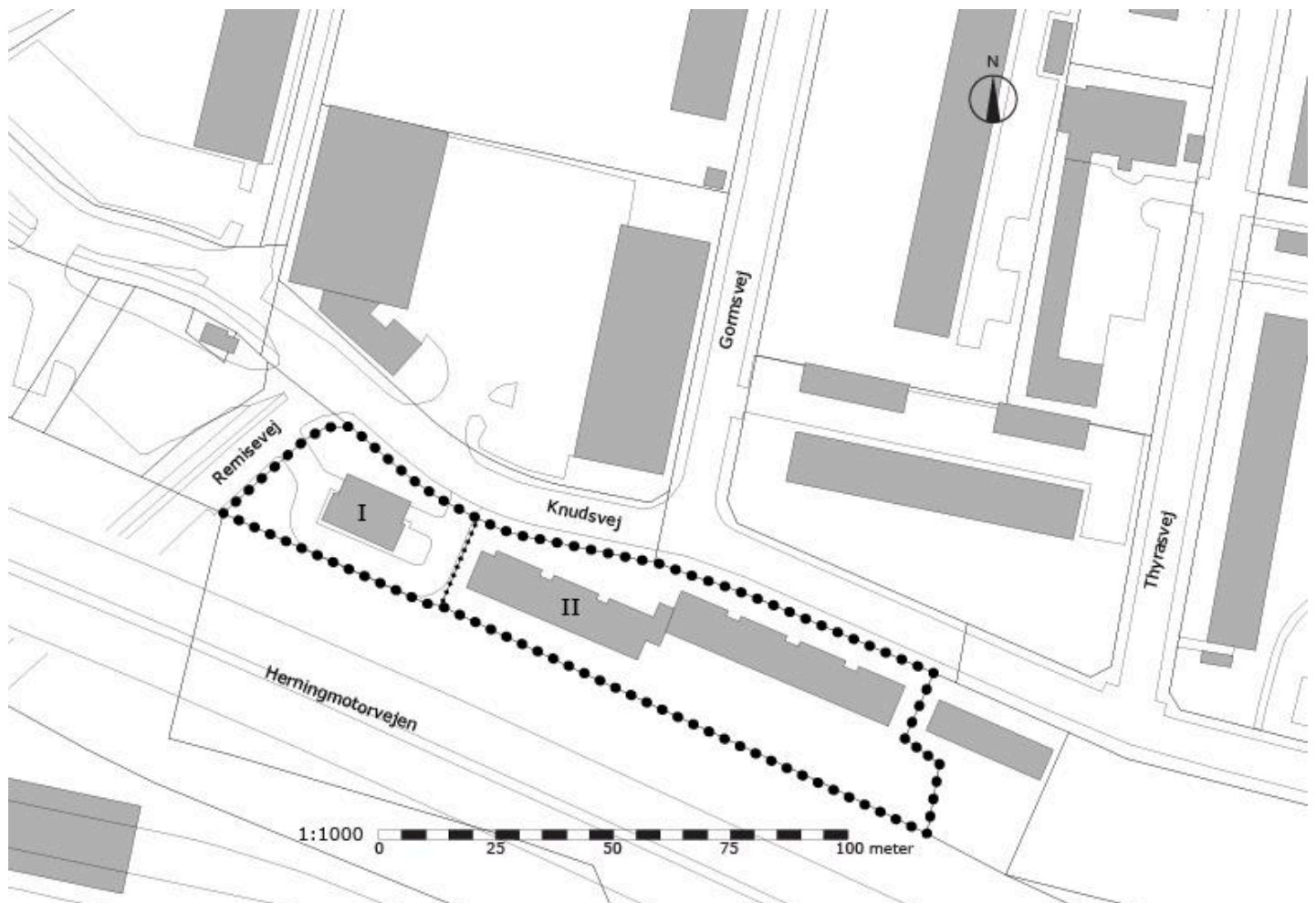
Resume

Forslag til lokalplan 12.E11.1 for erhverv på Knudsvej i Herning har været i offentlig høring fra den 11. oktober til den 8. november 2018. Der er indkommet en indsigelse og en bemærkning i denne periode. Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger bør give anledning til tilføjelser i lokalplanens redegørelse, samt en præcisering på lokalplanens kortbilag ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Knudsvej 6-8 har tidligere været anvendt til batteriladestation for elbiler, mens Knudsvej 10-12 har været anvendt henholdsvis til daginstitution og som lokaler for Herning Billedskole og Husflidsforeningen. Ejendommene er nu blevet solgt af Herning Kommune, og der er i den forbindelse udarbejdet forslag til ny lokalplan samt kommuneplantillæg for at ændre anvendelsen til erhverv.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere erhverv i miljøklasse 1-3, dog kun miljøklasse 1-2 i den østlige del af lokalplanområdet af hensyn til nærheden til boliger. For at tydeliggøre dette, indstiller forvaltningen, at lokalplanen ved den endelige vedtagelse deles op i to delområder. Delområde I skal omfatte matr. nr. 1k, hvor der må etableres erhverv i miljøklasse 1-3. Delområde II skal omfatte matr. nr. 1ad, hvor der må etableres erhverv i miljøklasse 1-2.



Lokalplanområdet med forslag til opdeling i delområde I og delområde II

Lokalplanforslaget og det tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring i 4 uger. I denne periode er der indkommet en indsigelse og en bemærkning til lokalplanforslaget. Indsigelsen og bemærkningen er vedlagt som bilag. Herunder er de opsummeret og kommenteret. Forvaltningens kommentarer er markeret med kursiv skrift.

Indsigelse fra beboer på Gormsvej 27 af 11. oktober 2018

1. Støj fra festlokaler og lignende

Indsigeren ønsker tilføjet til lokalplanens bestemmelser om anvendelse, at der ikke må etableres bar, diskotek, hotel, restaurant, festlokaler eller lignende. Det sker med henvisning til, at beboerne i området allerede nu bliver generet af musik og støj fra eksisterende festlokaler på hjørnet af Valdemarsvej og Gormsvej.

Forvaltningen vurderer, at det ikke vil være muligt at etablere nogle af de nævnte aktiviteter inden for de miljøklasser, lokalplanen fastlægger. Det er derfor ikke nødvendigt at skrive ind i lokalplanen, at området ikke må anvendes til disse aktiviteter.

2. Støj fra vareleverancer

Indsigeren ønsker også tilføjet, at der inden for lokalplanens område ikke må etableres virksomheder, der er afhængige af faste leverancer af varer mellem 17 og 06. Det sker med henvisning til, at indsiger på nuværende tidspunkt oplever støjgener fra bakkende busser ved værkstedet på nordsiden af Knudsvej.

Faste vareleverancer til i aften- og nattetimerne sker primært til butikker med dagligvarer. Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere dagligvarebutikker. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke vil opstå problemer med støj fra vareleverancer i aften- og nattetimerne.

3. Borgermøde

Derudover gør indsiger opmærksom på, at det af hensyn til borgersammensætningen i området kunne være hensigtsmæssigt at have afholdt et borgermøde på Holtbjerg i forbindelse med den offentlige høring af planen.

Bemærkning fra Vejdirektoratet af 7. november 2018

4. Afgræsning af lokalplan

Vejdirektoratet forudsætter at lokalplanen ikke omfatter deres matrikler med Herningmotorvejen.

Som det fremgår af lokalplanens bestemmelser omfatter den kun matriklerne 1ad og 1k, Holtbjerg, Herning Jorder. På grund af en unøjagtighed ved indtegnning af lokalplanens afgræsning i det digitale plansystem, er en meget lille del af lokalplanen kommet til at ligge ind over Vejdirektoratets areal. Det vil blive tilrettet ved bekendtgørelse af lokalplanen.

5. Vejbyggelinjer

Som det fremgår af lokalplanens redegørelse ligger lokalplanområdet inden for vejbyggelinjen for Herningmotorvejen. Det vil sige, at der ikke må opføres ny bebyggelse, tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg af blivende art uden Vejdirektoratets tilladelse. Begrebet anlæg eller indretninger af blivende art dækker blandt andet parkeringspladser, ledning og pyloner.

Under afsnittene om Bebyggelse og anlæg, Servitutter samt Myndighedstilladelser vil Forvaltningen præcisere, hvilke konsekvenser vejbyggelinjen fra Herningmotorvejen har for bebyggelse og anlæg inden for lokalplanens område.

6. Støj

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at Herning Kommune som planmyndighed er ansvarlig for at arealer langs statsveje ikke belastes af støj over de tilladte grænseværdier. Hvis der skal opføres støjafskærmning inden for vejbyggelinjen, vil det også kræve tilladelse fra Vejdirektoratet. Dette bør fremgå af lokalplanens redegørelse.

Ifølge Vejdirektoratets digitale støjkort er lokalplanområdet ikke belastet af støj over 63 dB. Den tilladte grænseværdi for erhverv er 63 dB. Forvaltningen vil derfor tilføje til lokalplanens redegørelse, at området med den nuværende

støjafskærmning mod motorvejen ikke vurderes at være belastet af støj over de tilladte grænseværdier for erhvervsområder.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at lokalplanen opdeles i delområde I og delområde II for at præcisere, hvilke områder der må anvendes til erhverv i henholdsvis virksomhedsklasse 1-3 og virksomhedsklasse 1-2.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Indsigelsesnotat 12.E11.1

Punkt 218: Endelig vedtagelse af lokalplan for et centerområde ved Dalgas Plads i Herning

01.02.05-P16-16-18

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						X		X	X

Resume

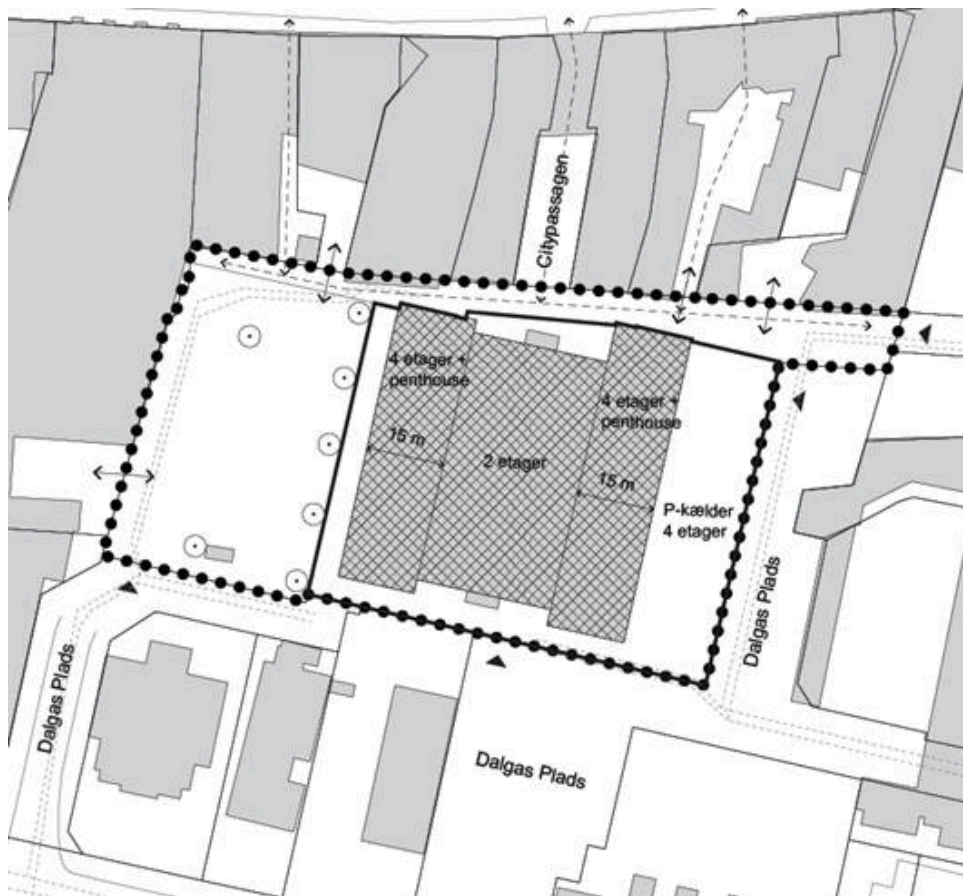
Herning Byråd har på mødet den 9. oktober 2018 foreløbig vedtaget lokalplan nr. 11.C3.6 for et centerområde ved Dalgas Plads i Herning. Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 11. oktober 2018 til den 8. november 2018. Der er kommet en indsigelse og et ændringsforslag i høringsperioden.

Forslag til lokalplan nr. 11.C3.6 indstilles hermed til endelig vedtagelse uden ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Herning Bymidte og benyttes i dag til parkering på terræn og parkeringsdæk, passage til gågaden samt Dalgashus med parkeringskælder, butiks- og erhvervslokaler og boliger.

Lokalplanens formål er at fastholde områdets anvendelse til centerformål, herunder at give mulighed for etablering af restauration. Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, således at der kun kan etableres centerbebyggelse og parkeringskælder i den østlige del af lokalplanområdet.



Lokalplankort.

Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 11. oktober 2018 til den 8. november 2018, og der er kommet en indsigelse og et ændringsforslag i høringsperioden. Indsigelsen omhandler adgangsforhold i den eksisterende bygning i lokalplanområdet. Indsigerne ønsker begrænset adgang til erhverv på 1.sal, hvor der ligeledes er adgang til boliger og aflåst p-kælder. Ændringsforslaget omhandler anvendelsesmuligheder og skiltning. Indsiger ønsker, at der gives mulighed for yderligere anvendelse, og at der ikke optages specifikke skiltebestemmelser i lokalplanen, men at der i stedet gives tilladelse af Herning Byråd i det enkelte tilfælde.

Forvaltningen har nedenfor kommenteret overordnet på indsigelsen og ændringsforslaget. Indsigelse og ændringsforslag samt forvaltningens kommentarer kan ses i sin fulde længde i det vedlagte indsigelsesnotat.

Forvaltningens bemærkninger

I forhold til den indkomne indsigelse og ændringsforslag vurderer forvaltningen, at der ikke bør ske ændringer.

I forhold til adgangsforhold vurderes det ikke muligt at begrænse anvendelse indenfor de enkelte etager, og der er ikke hjemmel i planloven til at regulere indendørs adgangsforhold. Adgangsforhold skal derfor aftales mellem de enkelte ejere i Dalgashus.

Lokalplanen giver allerede mulighed for de nævnte anvendelsesmuligheder. Der ønskes dog ikke at give mulighed for "Convenience Store" eller anvendelse til offentlige formål, da bebyggelsen fortsat skal rumme anvendelsesmuligheder, der styrker sammenhængen med den øvrige anvendelse i gågaderne. Med hensyn til skiltning ønsker indsiger i realiteten en kompetencenorm, hvilket der ikke er hjemmel til i Planloven, da det er et krav i loven, at lokalplaners bestemmelser skal være præcise.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller lokalplan nr. 11.C3.6 for et centerområde ved Dalgas Plads i Herning til endelig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Indsigelsesnotat for lokalplan nr. 11.C3.6

Punkt 219: Endelig vedtagelse af lokalplan for centerområde ved Silkeborgvej 63-65

01.02.05-P16-13-18

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						X		X	X

Øvrige sagsbehandlere: Lars Ravnemose, Marius Reese

Resume

Byplanudvalget, Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet behandlede henholdsvis d. 22. oktober, 5. november og den 13. november 2018 endelig vedtagelse af lokalplan 11.C25.3 for centerområde ved Silkeborgvej 63-65. Forud for den politiske behandling i Herning Byråd den 13. november 2018 fremkom der oplysninger om, at der var en fejl i de udarbejdede skyggediagrammer, og derfor blev den endelige vedtagelse, efter anmodning fra udvalgsformanden i Byplanudvalget, sendt tilbage til fornyet behandling i fagudvalget

Herning Byråd har på mødet den 28. august 2018 foreløbig vedtaget lokalplan 11.C25.3 for centerområde ved Silkeborgvej 63-65 i Herning. Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august 2018 til og med den 27. september 2018. Der er i perioden indkommet tre indsigelser til planforslaget.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplan 11.C25.3 endelig vedtages med en enkelt tilføjelse i lokalplanens redegørelse og ændringer og tilføjelser i to bestemmelser vedr. bebyggelsens omfang og placering.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet besluttede d. 13. november 2018, at endelig vedtagelse af lokalplan 11.C25.3 for et centerområde ved Silkeborgvej 63-65 skal sendes tilbage til fornyet behandling i Byplanudvalget efter anmodning fra udvalgsformand Ulrik Hyldgaard. Baggrunden herfor var, at en indsiger efter behandlingen i Byplanudvalget, har gjort opmærksom på, at det er det samme skyggediagram, som er indsat for to forskellige tidspunkter. På baggrund heraf er der ved en ekstern konsulent, udarbejdet nye skyggediagrammer for det byggeri som lokalplanforslaget giver mulighed for. Disse kan ses i bilag 2.

Lokalplanområdet

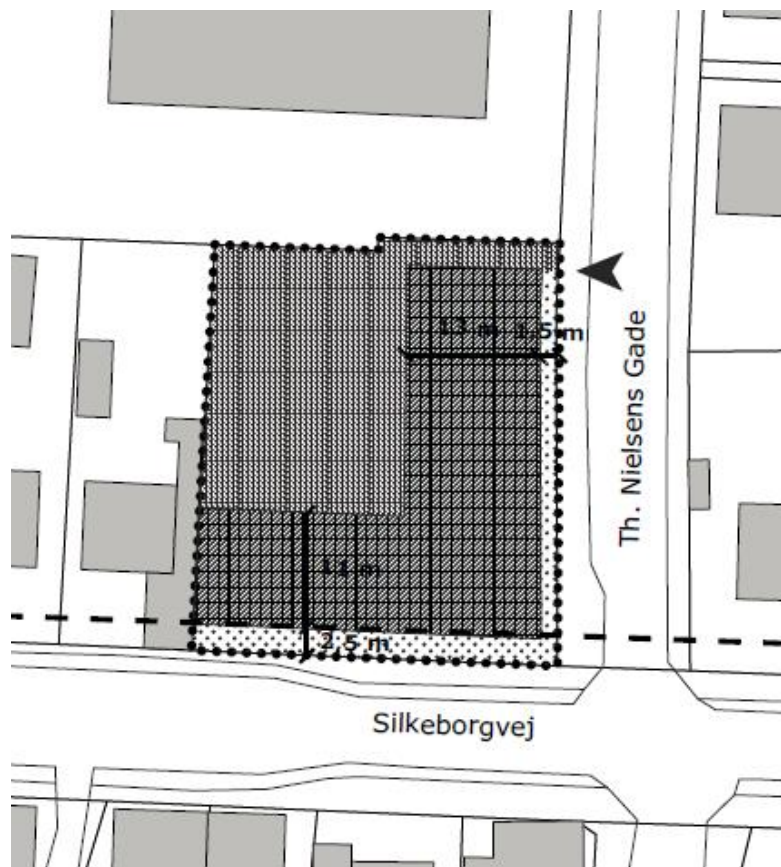
Lokalplanområdet omfatter Silkeborgvej 63-65, som ligger i den østlige del af Herning Bymidte, på hjørnet af Th. Nielsens Gade og Silkeborgvej.

Lokalplanen

Lokalplanen udlægger overordnet området til centerområde med detailhandel, liberale erhverv, café/restaurant og boliger således, at der muliggøres en ny byudvikling langs Silkeborgvej. Lokalplanens formål er også at muliggøre en ny boligbebyggelse som skal indeholde liberalt erhverv eller butik i minimum 1/3 af stueetagen ud mod Silkeborgvej.

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser for byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet, samt stiller krav til bygningens placering, udformning og udtryk. Det er muligt at bygge i op til fire etager med den fjerde etage som tagterrace eller som etage under sadeltag. Der stilles generelt krav til udformning af altaner og til at tegl anvendes som facademateriale.

Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre en god afvikling af trafikken samt nye tilkørselsforhold til området, hvor der kun bliver vejadgang fra Th. Nielsens Gade.



Lokalplankort

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august 2018 til og med den 27. september 2018. Der er i perioden indkommet tre bemærkninger og indsigelser til lokalplanforslaget, se indsigelser i det vedlagte bilag. Indsigelserne omhandler bl.a. indblik- og skyggegener ved naboer på deres terrasser eller haver, afstand til skel ved naboer, bebyggelsens højde og evt. skærpede krav til luftrensning ved nabovirksomhed. De enkelte punkter er behandlet i indsigelsesnotatet, som er vedlagt som bilag til sagen.

Forvaltningen havde i første omgang bedt byherre om at udarbejde skyggediagrammer, som var vedlagt den forrige behandling af lokalplanen. Forvaltningen har på baggrund af sagens historik anmodet en ekstern konsulent om at udarbejde nye skyggediagrammer. De nye skyggediagrammer viser en maksimal udnyttelse af lokalplanforslagets muligheder, herunder en bygningshøjde på 16 meter med en 20 graders taghældning. På skyggediagrammerne er der indtegnet de omkringliggende bygningshøjder, hvor naboer kan blive påvirket af skyggegener. Derudover er træer, som grænser op til lokalplanområdet, og som kan have indflydelse på skyggevirkningen i samspil med lokalplanforslagets muligheder, indtegnet. De nye skyggediagrammer er vedlagt som bilag 2 til sagen, og viser skyggepåvirkningen fra 21. marts (forårsjævndøgn), 21. juni (årets længste dag), 21. september (efterårsjævndøgn) og 21. december (årets korteste dag) på henholdsvis tidspunkterne kl 8, 12, 16 og 19. Der er ikke udarbejdet et skyggediagram for kl. 19 i december, da solen på det tidspunkt er gået ned.

Overordnet vurderer forvaltningen, at de gener som påpeges af indsigelserne, herunder indkig- og skyggegener, som kan være en følge af lokalplanforslaget, må anses for at være inden for den naboretlige tålegrænse. Endvidere vurderes skyggepåvirkningen og indblik ikke at være væsentlige i en tæt bymæssig sammenhæng. Dette er dog ikke ensbetydende med, at der ikke vil forekomme skyggekast på de enkelte nabo ejendomme. Den naboretlige tålegrænse er et udtryk for, hvor meget man skal tåle af gener fra sine omgivelser set i relation til den almindelige samfundsudvikling.

Den eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for fem etager inden for lokalplanområdet, hvor den 5. etage kun må udføres som tagterrace. Lokalplanen skærper etageantallet og giver derudover mulighed for at bygge i skel mod vest i forhold til på et senere tidspunkt at kunne videreføre byggeriet langs Silkeborgvej.

Et nyt boligbyggeri vil ikke i sig selv stille skærpede krav til luftrensning ved nabovirksomhed, men hvis der klages, så skal Herning Kommune behandle klagen. Dette er også tilfældet med de nuværende forhold.

Forvaltningens vurdering

I forbindelse med udarbejdelse af de nye skyggediagrammer har forvaltningen genovervejet lokalplanforslagets muligheder og anbefaler, at der i lokalplanen fastsættes en maksimal trempelhøjde på en meter, så det sikres, at den

fjerde etage får udtryk af at være under sadeltag.

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at der redaktionelt i lokalplanens redegørelse tilføjes et afsnit, som uddyber planens forhold til spildevandsplanen. I afsnittet vil det fremgå, at regnvandet skal forsinkes, hvis befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger den befæstelsesgrad, som var før nedrivning blev påbegyndt, hvor befæstelsesgraden var på ca. 80%.

Byplanudvalget besluttede i forbindelse med den forrige behandling af endelig vedtagelse af lokalplanen, at der mod vest skal bygges i skel, hvor lokalplanforslaget kun gav mulighed for, at der mod vest kan bygges i skel. Forvaltningen anbefaler derfor, at lokalplanforslagets § 7.1 ændres til skal i stedet for kan. Dette er i tråd med ønsket om en større bymæssighed langs Silkeborgvej.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller lokalplan 11.C25.3 til endelig vedtagelse, dog således

at der i lokalplanforslagets § 7.1 tilføjes følgende: "... med en maksimal trempelhøjde på en meter.",

at lokalplanforslagets § 7.8 ændres til: "Der skal bygges i skel inden for byggefeltet mod vest, og der kan ikke etableres vinduer eller åbninger i denne facade."

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Bilag 1 - Indsigelsesnotat - Lokalplan 11.C25.3

Bilag 2 - Skyggediagrammer

Punkt 220: Violens Kvarter 30, Herning - Opførelse af etageboliger

02.34.02-P19-349-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: Hans Eghøj og Marius Reese

Resume

Der er på Violens Kvarter 30, 7400 Herning, matr. nr. 8y, ansøgt om tilladelse til et revideret projekt med etageboliger. Antallet af etageboliger er halveret i forhold til en tidligere ansøgning, og der er i stedet udlagt 5 grunde til åben/lav bebyggelse i den nordlige del af storparcellen og 32 etageboliger i 2 etager i den sydøstlige del af grunden.

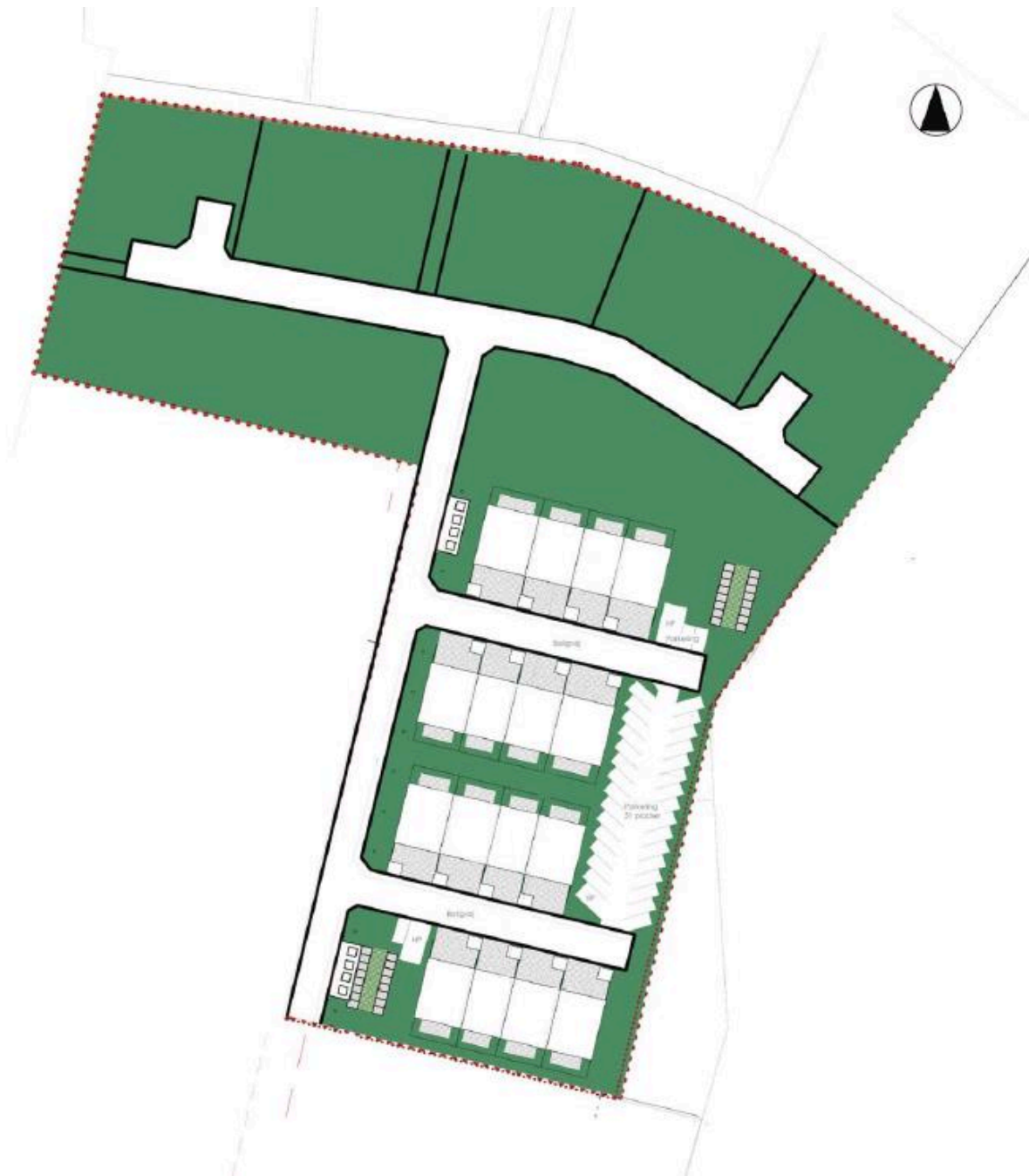
Forvaltningen anbefaler, at udvalget drøfter om der kan gives tilladelse til det reviderede projekt ud fra nuværende planlægning, eller om det ansøgte projekt skal afvente at der udarbejdes ny planlægning for hele området. I så fald skal der nedlægges forbud efter Planlovens § 14 mod det ansøgte projekt.

Sagsfremstilling

Sagen er tidligere blevet behandlet på udvalgets møde den 13. august 2018 (punkt 148).

Ansøger har efter dialog med forvaltningen valgt at indsende et revideret projekt, som i nogen grad tilgodeser bemærkningerne mod første projekt som indeholdt 64 etageboliger.

Det reviderede projekt omfatter opførelse af 32 etageboliger. Boligerne opføres (som i det tidligere projekt) i 2 etager og i blokke med hver 8 boliger - 4 boliger på hver etage. De nordligste 32 etageboliger er erstattet af en udstykning med 5 ret store grunde til individuel åben-lav bebyggelse. Der er endnu ikke anmodet om udstykning af parcellusegrundene. Mellem etageboligerne og de nye grunde til åben/lav bebyggelse, ligger et grønt fællesareal.



Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 15.B5.1, som udlægger området til boligformål i form af åben-lav bebyggelse og etageboliger (§3.3)
Det reviderede projekt kræver ikke dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen indeholder ikke særlige bestemmelser for bygningers placering og der er derfor foretaget en helhedsvurdering af projektet (jf. BR15) samt en partshøring af de berørte naboer (se bilag).

Der er i forbindelse med høringen afholdt et informationsmøde for parterne og andre interesserede i sagen. Opsummering af mødet er vedlagt som bilag.

Der er modtaget bemærkninger til sagen fra 4 naboer, grundejer, grundejerforeningen, en andelsboligforening og Gullestrup Lokalråd. (se bilag)

Bemærkningerne går primært på forhold omkring planlægningsgrundlaget og udviklingen af lokalområdet. Der er ikke kommet bemærkninger til selve helhedsvurderingen og forvaltningen vurderer derfor, at der kan gives byggetilladelse til det ansøgte byggeri, såfremt projektet vurderes at være i overensstemmelse med plangrundlaget.

Grundejeren gør gældende, at der foreligger en lokalplan for området, som er juridisk bindende. Grundejeren finder at projektet nu er revideret, så det ikke kræver dispensation fra lokalplanen. Det er derfor grundejers vurdering, at den

løsning der bedst tilgodeser alle parter, vil være at realisere det ansøgte byggeri på matr. nr. 8y, indenfor rammerne af den nuværende planlægning og udarbejde en ny lokalplan for matrikel nr. 10b.

Ansøger oplyser, at man derfor opretholder ansøgningen om byggetilladelse af de 32 etageboliger, og forventes senere at anmode om tilladelse til udstykning af de 5 åben-lav grunde.

Grundejerforeningen, Andelsboligforeningen og Gullestrup Lokalråd ønsker at sikre den gode udvikling i lokalområdet. De anbefaler derfor at der udarbejdes en ny lokalplan for både matrikel 8y og 10b, hvor der ikke gives mulighed for opførelse af etageboliger.

Naboerne mod nord mener at projektet strider mod den gældende lokalplan på flere punkter, herunder at ordet 'etageboliger' er indskrevet i lokalplanens formål ved en fejl, at kommuneplanrammen udlægger området til 'lave boligtyper', at projektet ikke er i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, at der etableres mere end én bolig pr. udstykket parcel og at de nye parcelhusgrunde er mindre end 1400 m².

Forvaltningens bemærkninger

Der er gennem tiden sket en skærpelse af kravene til indholdet i en lokalplan. Denne lokalplan er fra 2000 og har derfor ikke den samme præcision i bestemmelserne, som det er blevet praksis gennem tiden. Dette kan tale for udarbejdelse af en ny lokalplan for området, hvor det vil være muligt at inddrage ønsker og mål for områdets udvikling i planlægningen.

Lokalplanen giver mulighed for boliger i 2 etager, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanrammens formulering om 'lave boligtyper'. Lokalplanen giver ikke mulighed for tæt-lav bebyggelse og der vil derfor være tale om åben-lav bebyggelse i et eller to plan eller etageboliger i to plan.

Det er forvaltningens vurdering, at der bevidst er differentieret mellem delområde 1 og 2 ved kun at tillade åben-lav bebyggelse i delområde 1, mens der kan opføres for både åben-lav bebyggelse og etageboliger i delområde 2. Anvendelsesmulighederne fremgår af §3.3, men underbygges af §7.2 som beskriver bebyggelsens omfang og placering for byggeri på storparceller. Redegørelsen beskriver også dette ved at der forventes 20 boliger i den nordlige del af lokalplanen (delområde 1), mens der skal forventes en anden karakter i det sydlige område med ca. 100 boliger (delområde 2).

Der foretages på nuværende tidspunkt ikke udstykning af området, da der sæges om at opføre bebyggelse på en eksisterende ejendom. Princippet for den skitserede udstykning vurderes dog at være i overensstemmelse med den retningsgivende udstykning i forhold til en centralt placeret stamvej med boligområder til begge sider.

Bestemmelsen om at der kun må bygges en bolig pr. grund er kun gældende ved åben-lav bebyggelse (§7.1). Der er ikke begrænsninger på antal boliger på storparceller (§7.2).

Det ansøgte projekt omhandler udelukkende de 32 etageboliger. Der er derfor ved behandling af sagen ikke taget stilling til grundstørrelser på de udlagte parcelhusgrunde, da der heller ikke er ansøgt om udstykning af disse.

Der er på nuværende tidspunkt truffet følgende afgørelser i forhold til det oprindelige projekt med 64 etageboliger:

29-05-2018: Godkendelse af vejprojekt

13-06-2018: Dispensation til udstykning af grunde under 1400 m²

18-06-2018: Udsendelse af husnummerplan til projektet

19-06-2018: Dispensation fra skovbyggelinjen

20-06-2018: Teknik- og Miljøudvalget navngiver boligområdet Smørblomstens Kvarter

Der er ikke lavet fornyede dispensationer/godkendelser til det reviderede projekt med 32 boliger.

Forvaltningens samlede vurdering

Forvaltningen vurderer, at der ud fra Byggelovens bestemmelser kan gives byggetilladelse til det ansøgte byggeri ud fra helhedsvurderingen.

Det er også forvaltningens umiddelbare vurdering, at det ansøgte byggeri opfylder lokalplanens bestemmelser om anvendelse, da det fremgår af anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen, at der må opføres etageboliger (§3.3).

På baggrund af den skærpede praksis omkring indhold i lokalplaner og udvalgets tidligere tilkendegivelse om at igangsætte ny planlægning i området, anbefaler forvaltningen, at udvalget drøfter om, det reviderede projekt kan tillades indenfor rammerne af den nuværende lokalplan. Det vil betyde, at der i så fald udelukkende laves ny planlægning for matrikel 10b.

På baggrund af kommentarerne der fremkom på orienteringsmødet og i nogle af de fremsendte bemærkninger, vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt, som minimum at gennemføre en ny lokalplan for matr.nr. 10b.

Hvis der er politisk ønske om ændret planlægning, evt. for hele området (matr. nr. 8 y og 10b) skal der nedlægges forbud mod projektet efter planlovens §14.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget tager stilling til om der kan gives byggetilladelse til det reviderede projekt ud fra nuværende planlægning.

Alternativt

at der nedlægges forbud mod projektet efter planlovens § 14, med henblik på, at der laves ny planlægning for både matr. nr. 8y og 10b.

Beslutning

Det indstilles til Økonomi og erhvervsudvalget og Byrådet, at der nedlægges forbud mod projektet efter planlovens § 14, med henblik på, at der laves ny planlægning for både matr. nr. 8y og 10b.

Bilag

Partshøring med bilag #2

Opsummering på informationsmøde

Fælles bemærkninger fra naboerne - Violens Kvarter_Redacted

Bemærkninger fra Gullestrup lokalråd_Redacted

Bemærkninger fra Grundejerforeningen Violens Kvarter_Redacted

Bemærkninger fra grundejer

Bemærkninger fra Birch Ejendomme (ansøger)

Bemærkninger fra Andelsboligforeningen

Punkt 221: Fordeling af byfornyelsesmidler og frigivelse af anlægsudgiftsbevillinger

01.11.00-P00-1-17

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: Tanja Henriksen, Kristina Lundsgaard Gaardsted, Pia Colstrup

Resume

Byplanudvalget har på møde den 17. september 2018 (pkt. 166) vedtaget en revision af Herning Kommunes byfornyelsesstrategi "Byfornyelse i Herning 2017-2028". Revisionen af byfornyelsesstrategien sker på baggrund af en lovændring og en reduktion i den statslige udgiftsramme til byfornyelse.

På baggrund af den reviderede byfornyelsesstrategi indstiller forvaltningen, at Byplanudvalget indstiller nedenstående anbefaling til fordeling og frigivelse af rådighedsbeløb til byfornyelsesaktiviteter fra 2019.

Sagsfremstilling

På baggrund af en lovændring af "Lov om byfornyelse og udvikling af byer" har Herning Kommune foretaget en revision af byfornyelsesstrategien og den tilhørende handlingsplan. Lovændringen betyder en forenkling af reglerne, hvilket afspejles i strategien. Desuden afspejler strategien og handlingsplanen, at den statslige ramme til byfornyelse generelt er reduceret og forventes helt at bortfalde fra 2019.

Lovændringen bevirker desuden, at den statslige ramme til byfornyelse nu dækker alle beslutningstyper i henhold til byfornyelsesloven, og kommunen kan dermed ikke som tidligere søge en særlig ramme til f.eks. områdefornyelse. Kommunen er selv ansvarlig for fordeling af rammen til de prioriterede byfornyelsesaktiviteter, og kan vælge at overføre hele eller dele af den tildelte ramme til næste år over en periode på maks tre år. Anvendelsen af den statslige ramme kræver en kommunal medfinansiering på minimum samme størrelse.

Handlingsplan

Den reviderede handlingsplan peger på, at:

- der reserveres et årligt beløb til indeklimasager og nedrivning,
- der gennemføres op til to områdefornyelsesprojekter. Områderne vælges, hvor en undersøgelse viser et behov og relevant flerhed af problemstillinger,
- der gennemføres friarealforbedringer når og hvis, der viser sig særskilt behov, f.eks. i forbindelse med en områdefornyelse,
- der foretages løbende SAVE-registreringer og udarbejdes bevarende lokalplaner,
- der foretages politisk behandling af ansøgninger om nedrivning af bevaringsværdige bygninger (1-4),
- der udpeges kulturmiljøer, bl.a. i forbindelse med revisionen af kommuneplanen.

Indeklimasager og nedrivning

Forvaltningen anbefaler, at der årligt reserveres midler til indeklimasager (herunder kondemnering og påbud om nedrivning), som kommunen er forpligtiget til at afholde udgifter til.

Derudover anbefaler forvaltningen, at der reserveres midler til nedrivning (frivillige aftaler). Der kan tildeles støtte til nedrivning på baggrund af en ansøgningsrunde, når det vurderes at være aktuelt.

Støtten tildeles således på baggrund af en konkret ansøgning fra bygningsejeren, og kan i øvrigt ikke tildeles såfremt nedrivning sker med henblik på genopførelse/nybyggeri.

På baggrund af den reducerede, statslige ramme anbefaler forvaltningen, at den procentvise støtte til nedrivning fastsættes til 25%.

Derudover kan der i særlige tilfælde, såsom ved herreløse ejendomme (konkursbo og dødsbo) samt ved ansøgninger, der støtter lokale initiativer (f.eks. fra borgerforeninger), gives op til 100% i støtte. Disse sager foreslås behandlet løbende i hvert enkelt tilfælde.

Områdefornyelse

Det er besluttet, at der skal gennemføres områdefornyelse i Kibæk fra 2019-2022, jf. Byplanudvalgets beslutning på mødet den 19. juni 2017 (pkt. 97). Kommunen kan ikke som tidligere søge om en særlig byfornyelsesramme til områdefornyelse, men skal anvende den almindelige statslige udgiftsramme til byfornyelse til alle beslutningstyper, jf. lovændringen. Områdefornyelsen igangsættes umiddelbart efter årsskiftet.

Istandsættelse

Der reserveres ikke midler til bygningsfornyelse i form af istandsættelse. Dette begrundes med en nødvendig prioritering af indeklimasager, nedrivning og områdefornyelse. I øvrigt er det forvaltningens vurdering, at den hjemmel i byfornyelsesloven, som forvaltningen bruger til at stille arkitektoniske krav til istandsættelsen i de fleste tilfælde er opretholdt gennem regulerende bestemmelser i lokalplaner.

Økonomi

Indeklimasager og nedrivning

Der afsættes i alt 892.000 kr. til byfornyelsesaktiviteter i 2019, som finansieres af afsat rådighedsbeløb på 816.000 kr. i 2019, samt restrådighedsbeløb til kondemnering nedrivning, istandsættelse og indeklimate på ca. 76.000 kr. i 2018, som søges frigivet og overført til 2019.

Områdefornyelse

Herning Kommune har i 2018 fået tildelt en statslig udgiftsramme til byfornyelse på 712.000 kr. Det anbefales, at rammen overføres til 2020 og prioriteres til områdefornyelse i Kibæk.

Det er desuden besluttet, at uforbrugte byfornyelsesmidler fra 2018 skal overføres til områdefornyelse i Kibæk, jf. Byplanudvalgets beslutning den 17. september 2018 (pkt. 166).

I alt afsættes 6.317.000 kr. til områdefornyelse i Kibæk, som finansieres af:

- afsat rådighedsbeløb på 510.000 kr. i 2019 og 1.020.000 kr. i 2020-2022, i alt 3.570.000 kr.,
- statslig udgiftsramme på 712.000 kr. i 2020, og
- overførsel af uforbrugte byfornyelsesmidler i 2018 fordelt med 205.000 kr. fra områdefornyelse i Kibæk til opstart af projektet, 950.000 kr. fra rådighedsbeløb vedr. diverse anlægsarbejder og 880.000 kr. netto fra kondemnering, nedrivning, istandsættelse og indeklimate.

Der anmodes på den baggrund om anlægsudgiftsbevilling på 2.102.000 kr. med tilhørende rådighedsbeløb fordelt med henholdsvis 1.390.000 kr. i 2019 og 712.000 kr. i 2020.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at der meddeles anlægsudgiftsbevilling samt tilhørende rådighedsbeløb på 76.000 kr. i 2019 til udgifter til kondemnering, nedrivning og indeklimasager på Serviceområde 03 Kommunale Ejendomme, BYP, nyt stednr. pulje til kondemnering, nedrivning og indeklimasager 2019,
- at anlægsudgiften finansieres af afsat rådighedsbeløb på 76.000 kr. i 2018 på Serviceområde 03 Kommunale Ejendomme, BYP, stednr. 015081 pulje til kondemnering, nedrivning, istandsættelse og indeklimate 2017. Rådighedsbeløbet overføres til 2019 i den samlede overførselssag med overførsel af uforbrugte midler fra 2018 til 2019. Anlægsudgiftsbevillingen nedskrives tilsvarende med 76.000 kr. på samme stednr.,
- at der meddeles anlægsudgiftsbevilling på 2,102 mio. kr. med tilhørende rådighedsbeløb fordelt med henholdsvis 1,390 mio. kr. i 2019 og 0,712 mio. kr. i 2020 på Serviceområde 03 Kommunale Ejendomme, BYP, stednr. 015080 Områdefornyelse i Kibæk,
- at anlægsudgiften på 2,102 mio. kr. finansieres delvist med 0,510 mio. kr. i 2019 afsat på Serviceområde 03 Kommunale Ejendomme, BYP, stednr. 015099 03

Områdefornyelsesprojekt,

- at anlægsudgiften på 2,102 mio. kr. finansieres delvist med nedskrivning af rådighedsbeløb til udgifter med 1,101 mio. kr. samt nedskrivning af rådighedsbeløb til indtægter med 0,221 mio. kr., i alt netto 0,880 mio. kr. i 2018 på Serviceområde 03 Kommunale Ejendomme, BYP, stednr. 015083 Pulje til kondemnering, nedrivning, istandsættelse og indeklime 2014. Rådighedsbeløbene overføres til 2019 i den samlede overførselssag med overførsel af uforbrugte midler fra 2018 til 2019. Anlægsbevillingerne nedskrives tilsvarende med henholdsvis 1,101 mio. kr. til udgifter og 0,221 mio. kr. til indtægter på samme stednr.,

- at der til statslig medfinansiering meddeles anlægsindtægtsbevilling og tilhørende rådighedsbeløb på 0,712 mio. kr. i 2020 på Serviceområde 03 Kommunale Ejendomme, BYP, stednr. 015080 Områdefornyelse i Kibæk. Indtægten finansierer den tilsvarende anlægsudgift på 0,712 mio. kr. i 2020.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 222: Tilbageførsel af byzone til landzone i forbindelse med etablering af jorddeponi, bakkelandskab og skov ved Sunds

01.02.05-P21-18-18

Kommunikation

DIR	FOU	BFU	SOS	BSK	KFU	BYP	TMU	ØKE	BYR
						x		x	x

Resume

Herning Byråd har i december 2017 truffet beslutning om at etablere et kombineret jorddeponi, bakkelandskab og skov ved Sunds. Arealet er beliggende i byzone uden at være omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan. Arealet skal tilbageføres til landzone for, at der kan gives landzonetilladelse til etablering af anlægget.

Forvaltningen anbefaler, at der foretages en tilbageførsel af arealet fra byzone til landzone, se bilag 1.

Sagsfremstilling

Herning Byråd har på møde den 19. december 2017 punkt 311, truffet beslutning om at etablere et kombineret jorddeponi, bakkelandskab og skov ved Sunds.

Arealet er beliggende i byzone uden at være omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan. Arealet skal tilbageføres til landzone for, at der kan gives landzonetilladelse til etablering af anlægget.

Der er ingen byudviklingsinteresser på arealet. Arealerne ligger i byzone på baggrund af inder-, mellem- og yderzone planerne fra før sognesammenlægningerne i forbindelse med kommunalreformen 1970 hvor alle arealer i inder- og mellemzoner blev ændret til byzone.

Tilbageførslen omfatter de på bilag 1 udpegede arealer, i alt 21 ha. Der er tale om del af matrikel 3h, 4a, 6 z, samt mindre del af 7000c, 6a og 13a, alle Torup By ejerlav.

Beslutningen skal sendes i høring i 8 uger ved berørte parter, inden der træffes endelig beslutning om tilbageførslen. Berørte parter ved tilbageførsel til landzone omfatter grundejere, panthavere samt påtaleberettigede på servitutter indenfor de arealer der tilbageføres.

Økonomiske konsekvenser ved tilbageførsel

Reglerne om erstatning i forbindelse med tilbageførsel af arealer fra by- og sommerhuszone til landzone er fastsat i planlovens § 46. Herefter er der adgang til at fremsætte krav om erstatning for faktisk afholdte udgifter med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone. Reglen begrænser erstatningskravet til positive udgifter, der er afholdt som følge af ejendommens placering i byzone.

Ved en eventuel mistet spekulationsgevinst kan der ikke kræves erstattet efter bestemmelsen.

Krav om erstatning skal fremsættes skriftligt over for kommunalbestyrelsen senest 12 uger efter, at ejerne har fået meddelelse om kommunalbestyrelsens beslutning efter planlovens § 45, stk. 1 og 2 (§ 46, stk. 3).

Det er administrationens vurdering, at der ikke vil blive rejst krav om sådanne erstatninger. Dette vides dog først med sikkerhed efter høringsperiodens udløb.

Der er ikke kendskab til gældsposter vedrørende opkrævet frigørelsesafgift.

Godtgørelse for grundskyld

Efter § 29 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat ydes der en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning for en del af den grundskyld, der har været svaret af arealerne.

Det er administrationens vurdering at udgifterne til ovenstående ikke vil overstige 10.000 kr. Beløbets relativt lave størrelse skyldes at byzonearealerne, der tilbageføres, primært har været benyttet til landbrugsjord.

Forvaltningen anbefaler at der foretages en tilbageførsel fra byzone til landzone.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at de på bilag 1 udpegede arealer, hvor ejer ønsker det, tilbageføres til landzone.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Bilag tilbageførelse af byzoneareal ved Sunds

Punkt 223: Lukket:

13.06.02-G01-1-18

Punkt 224: Lukket:

00.22.04-I00-1-17