

REFERAT Byplanudvalget 2012-2021 d. 19-04-2021

Mødedato Mandag d. 19. april 2021 kl. 12:30

Mødested Teams

Indholdsfortegnelse

Foreløbig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Navervej i Sunds.....	3
Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan for centerområde ved Vejlevej og Lind Hovedgade i Linc	7
Ny planlægning for Tavlundvej 8 - FDF Lind.....	11
Ny planlægning for Rind Å Engen i Arnborg.....	14
Ny planlægning for boligområde ved Nørretanderupvej i Snejbjerg.....	17
Ny planlægning for en del af HI-Park.....	20
Ny planlægning for en del af Rørkærparken i Aulum.....	24
Ny byudvikling syd for Hammerum ved Tangsøparken.....	27
Godkendelse af projekt for almenboligkvote i Gødstrup Syd.....	30
Lukket: Meddelelser til/fra Byplanudvalget.....	32

Punkt 39: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Navervej i Sunds

01.02.05-P16-1-21

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

I forbindelse med en grundejers ønske om at udnytte en gældende kommuneplanramme og udvikle et areal til erhvervsområde vurderer forvaltningen, at det vil være nødvendigt, at der vedtages en lokalplan for området. Lokalplanens formål er at fastsætte placering af bebyggelse, vejadgange og beplantningsbælte, samt håndtering af spildevand og overfladevand.

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 21.E4.3, som opdeler lokalplanområdet i to områder, hvor område I anvendes til erhverv i miljøklasse 4-6 og område II udlægges til grønt område med mulighed for etablering af et anlæg til regnvandshåndtering.

Lokalplanområdet ligger i landzone, og skal ved udarbejdelse af nærværende lokalplan overføres til byzone.

Forvaltningen indstiller forslag til lokalplan 21.E4.3 for erhvervsområde ved Navervej i Sunds til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af grundejers ønske om at udnytte gældende kommuneplanramme, og udvikle arealet til erhvervsområde.

Lokalplanområdet

Forslag til lokalplan 21.E4.3 omfatter et område på ca. 3 ha af matrikel nr. 1v Torup By, Sunds. Området er i dag ubebygget landbrugsjord.

Området er beliggende i den sydlige del af Sunds. Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af et eksisterende erhvervsområde med virksomheder i miljøklasse 4-6. Mod vest er området afgrænset af Sundsvej, hvor der på modsatte side også er et erhvervsområde med virksomheder i miljøklasse 4-6. Mod øst og syd afgrænses området af landbrugsjord. Planområdets sydvestlige hjørne ligger ud mod rundkørslen af Sundvej og Sunds Omfartsvej. I lokalplanområdets nordvestlige hjørne står en af Sunds tre byporte.

Lokalplansområdet er lavtliggende i forhold til de omkringliggende bebyggede arealer. Området betegnes som et vådt område, hvor der samler sig vand fra de omkringliggende marker som ledes væk via en eksisterende afvandingsgrøft. Afvandingsgrøften går på tværs af området fra øst til vest, og deler lokalplansområdet naturligt op med $\frac{3}{4}$ areal nord for afvandingsgrøften og $\frac{1}{4}$ areal syd for grøften.

For at lokalplanen ville kunne følge den gældende spildevandsplan vil det derfor være nødvendigt at terrænregulerer lokalplanområdet. Arealet nord for afvandingsgrøften (delområde I) bør reguleres +1 m. Terrænreguleringen syd for afvandingsgrøften (delområde II) vil være af et omfang som forvaltningen mener er uhensigtsmæssigt i forhold til området visuelle fremtræden i lokalområdet som helhed. Derfor anbefaler forvaltningen, at området syd for afvandingsgrøften friholdes for bebyggelse.

Der er i dag ingen vejadgang til lokalplansområdet. Der er dog en servitut som sikrer vejadgang fra Navervej via matrikel nr. 1dk Torup By, Sunds.



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser, 2019.

Lokalplanforslaget

Forslag til lokalplan 21.E4.3 (bilag 1) giver mulighed for etablering af erhverv i miljøklasse 4-6 og et grønt område.

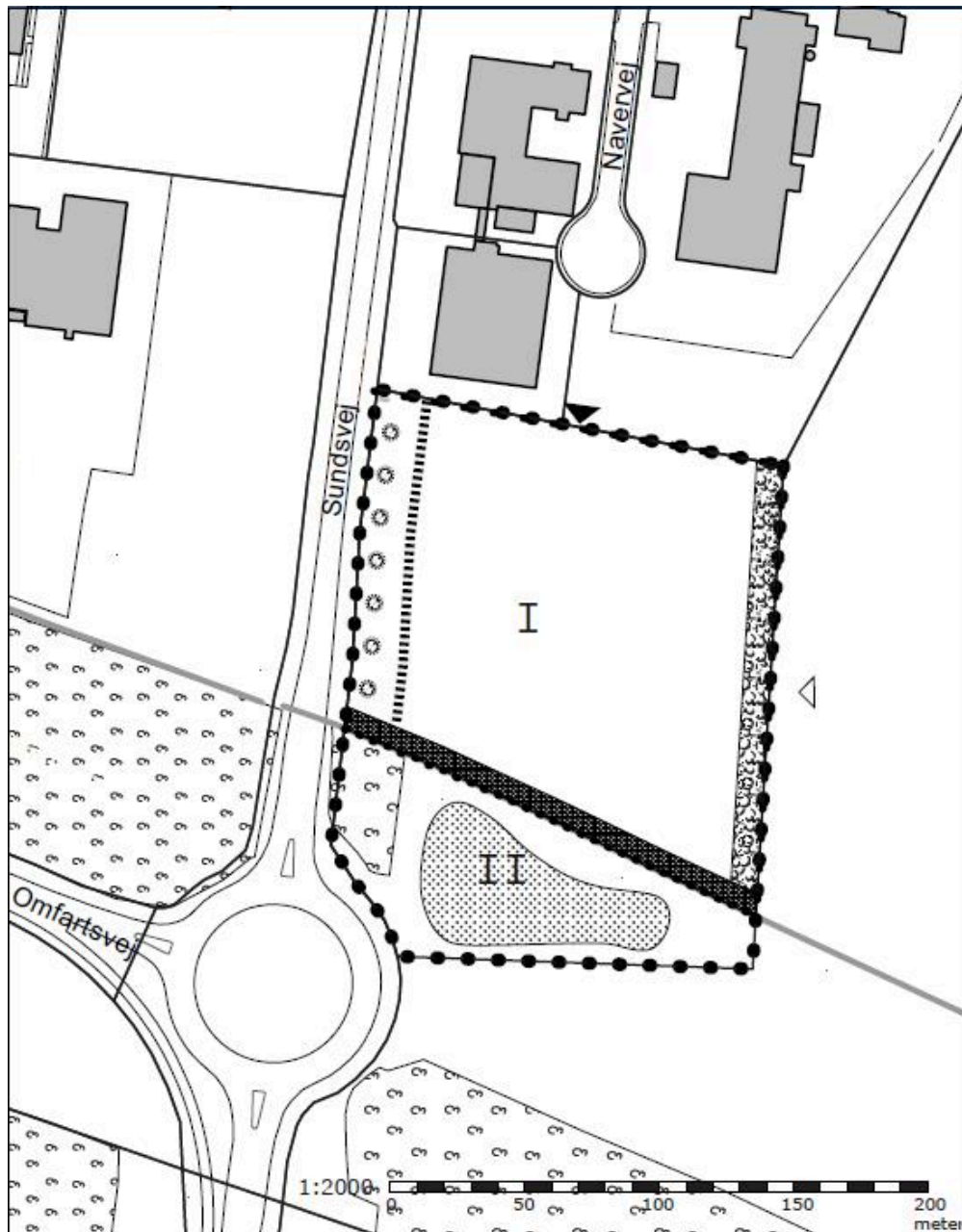
Delområde I

Lokalplanens delområde I kan, som det omkringliggende erhvervsområde, anvendes til erhvervsformål, herunder industri, transport, værksted, håndværk eller lagervirksomhed samt den nødvendige tilknyttede administration i miljøklasse 4-6. Delområdet I indeholder også et grønt område mellem Sundsvej og facadebyggelinjen, et beplantningsbælte som afskærmning mod det omkringliggende område, samt et grønt arbejdsbælte langs den eksisterende afvandingsgrøft. Delområde I skal vejbetjenes via en forlængelse af Navervej og kan terrænreguleres op til +1 m.

Delområde II

Lokalplanens delområde II, vil blive friholdt for bebyggelse og udlægges til grønt engområde og med mulighed for etablering af et anlæg til regnvandshåndtering, hvis Forsyningen får behov for at etablere bassin eller der bliver behov for et bassin til håndtering af vejvand. I området kan eventuelt udsås en blomsterrig-engblanding indeholdende naturligt hjemmehørende plantearter.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og skal ved vedtagelse af nærværende lokalplanforslag overføres til byzone. Overførelse til byzone muliggøres ved, at lokalplanområdets delområde I grænser op til den eksisterende byzone langs Navervej.



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Delområde
- II Delområde nummer
- Afvandingsgrøft
- ▲ Vejadgang til lokalplanområdet
- △ Princip for placering af vejadgang mod øst
- ▬▬▬▬▬▬ Facadebyggelinje
- ▨ Plantebælte / Randbeplantning
- ▩ Arbejdsbælte langs afvandingsgrøften
- ☉ ☉ ☉ Eksisterende beplantning
- ▨ Princip for placering af regnvandsanlæg
- Sunds Byport
- ⊙ Træer med omkransende bunddække

Lokalplankort

Herning Kommuneplan

Lokalplanen 21.E4.3 er indeholdt i rammeområde 21.E4 og er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 og forslag til Herning Kommuneplan 2021-2032.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller lokalplan 21.E4.3 – erhvervsområde ved Navervej i Sunds til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

210203_21.E4.3_Lokalplan_TilforløbigVedtagelse

Punkt 40: Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan for centerområde ved Vejlevej og Lind Hovedgade i Lind

01.02.05-P16-5-19

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X X X X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byrådet besluttede på mødet den 26. januar 2021, at foreløbig vedtage forslag til lokalplan nr. 61.C4.1 for centerområde ved Vejlevej og Lind Hovedgade i Lind.

Forslag til lokalplan 61.C4.1 giver mulighed for etablering af et centerområde til detailhandel og boliger ved Lind Hovedgade og Vejlevej i Lind.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 4. februar 2021 til den 4. marts 2021. Der er i høringsperioden indkommet 5 bemærkninger.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til lokalplan nr. 61.C4.1 for centerområde ved Vejlevej og Lind Hovedgade i Lind endelig vedtages med de foreslåede ændringer, som fremgår af nedenstående.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslagets formål er at muliggøre områdets anvendelse til centerformål. Lokalplanforslaget opdeler lokalplanområdet i to delområder:

-delområde I til boliger i form af tæt-lav og etagebebyggelse,

-delområde II til detailhandel, med dagligvarebutik og mindre udvalgvarebutikker i den sydlige del af delområde II.

Desuden er der mulighed for etablering af boliger på 1. sal i den sydligste del af delområde II.

Nye vejnavne i lokalplanområdet

I takt med at lokalplanforslaget muliggør etablering af et nyt centerområde hvor der etableres nye veje, skal disse tildeles nye vejnavne.

Forvaltningen vil, på baggrund af input fra bl.a. bygherre og lokalområdet, foreslå følgende vejnavne:

- ny boligvej fra Koustrup Alle til boligområdet foreslås tildelt vejnavnet Koustrup Have, som afspejling af områdets karakter af haveby
- ny vej fra Lind Hovedgade til ny dagligvarebutik foreslås tildelt vejnavnet Laust Kristensens Plads, som en gestus overfor stifteren af trælasten i Lind, Laust Kristensen.

Offentlig høring

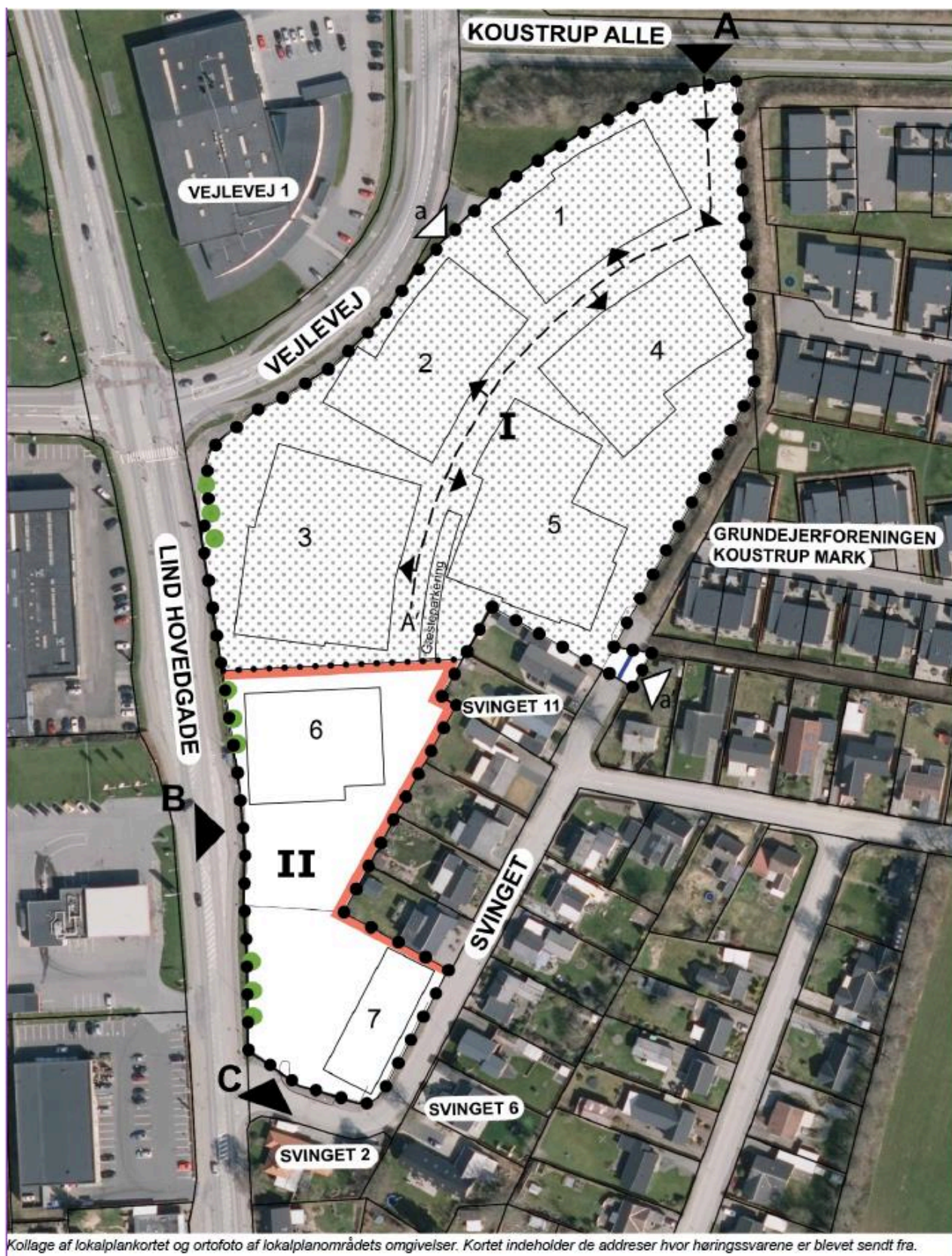
Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 4. februar til den 4. marts 2021. Der er i denne periode indkommet 5 høringssvar i forbindelse med lokalplanforslaget.

Høringssvarene er opsamlet og opsummeret i et Høringsnotat, som vedhæftes sagen som Bilag 1. Høringsnotatet omfatter alle de indkomne høringssvar i deres helhed, høringssvarenes opsummering samt forvaltningens kommentarer og anbefalinger til hvert punkt.

Høringssvarene vedrører følgende forhold:

- Eventuelle støjgener fra dagligvarebutikken på grund af varelevering
- Vejføring og tilkørselsforhold til delområde II
- Eventuelle indbliksgener fra boliger på 1. sal i byggefelt 7 og mulighed for tagterrasser ovenpå.
- Støjdæmpning mellem delområde II og eksisterende boliger mod øst.
- Lokalplanens fremstilling af miljøforholdene
- Forslag til etablering af rundkørsel/lyskryds ved Koustrup Allé/Vejlevej

Følgende illustration omfatter en kortlægning af de adresser, hvor høringsvarene kommer fra i forhold til lokalplanområdet.



Kollage af lokalplankortet og ortofoto af lokalplanområdets omgivelser. Kortet indeholder de adresser hvor høringsvarene er blevet sendt fra.

Eventuelle støjgener fra dagligvarebutikken på grund af varelevering
Beboere på Svinget - øst for den planlagte dagligvarebutik- er bekymrede for de støjgener som evt. kan forekomme på grund af varelevering til dagligvarebutikken. Samtidig ønskes det oplyst, hvorfor indkørsel fra Lind Hovedgade ikke kunne laves direkte til vareleveringsområdet, samt detaljer omkring støjdæmpning.

På baggrund af den umiddelbare nærhed til boligerne mod øst, vurderes dagligvarebutikken at være i miljøklasse 1-3 ifølge Miljøstyrelsens ”Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne” (2008). For miljøklasse 1-3 er det vejledende afstandskrav minimum 50 meter til boliger, så boligområderne sikres mod støjgener.

Garantien for at evt. støj fra varelevering ikke vil genere naboerne mod øst er, at dagligvarebutikken til enhver tid er forpligtet til at respektere den gældende miljølovgivning, herunder Miljøbeskyttelsesloven, samt Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj. Samtidig fastlægger lokalplanforslaget bestemmelser omkring etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

Grunden til at der ikke kan etableres indkørsel fra Lind Hovedgade direkte til varelevering er, at varelevering skal etableres længst muligt fra de eksisterende boliger mod øst. Derudover gør butikkens indretning, at lager og varemottagelsesområde er integreret i bebyggelsen, på den modsatte side af butikkens hovedindgang, mod hovedgaden. For at kunne levere varer, må lastbiler kun køre omkring butikkens østlige side.

Vejføring og tilkørselsforhold til delområde II

Borgere er bekymret for, at trafik langs Svinget vil forværres, da lokalplanforslaget giver mulighed for vejadgang C fra Svinget til den sydlige del af delområde II.

Derfor foreslår borgerne at vejadgang C udgår eller flyttes mod Lind Hovedgade.

Vejafdelingen mener ikke at det vil være trafikmæssigt optimalt at lave to vejadgange fra Lind Hovedgade. I takt med at Lind Hovedgade renoveres til at få en mere bygade-præget karakter, skal det antal svingbaner langs hovedgaden minimeres i videst muligt omfang. Vejafdelingen mener at vejbetjening af delområde II via én vejadgang fra Lind Hovedgade vil give den bedste trafikfordeling i området.

På baggrund af det ovennævnte vurderer forvaltningen, at vejadgang C skal udgå og delområde II skal vejbetjenes via adgang B, fra Lind Hovedgade.

Derudover foreslår borgerne en række løsninger til trafik i området omkring lokalplanområdet, som de mener, er uhensigtsmæssig og tungt belastet.

Forvaltningen er bevidst om den trafikale situation til- og fra skolen og hallen. Dog oplyser forvaltningen, at de ovennævnte veje ligger uden for lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres via nærværende forslag til lokalplan 61.C4.1. Forslag til lokalplan nr. 61.C4.1 kan derfor ikke anvendes som grundlag for at ændre den overordnede trafikstruktur i og omkring området med skole og hal.

Forvaltningen anbefaler sagen til behandling i Teknik- og Miljøudvalget.

Eventuelle indbliksgener fra boliger på 1. sal i byggefelt 7 og mulighed for tagterrasser

Borgere fra Svinget mener ikke, at lokalplansforslaget skal muliggøre boliger på 1. sal i byggefelt 7, når delområdet har til formål at understøtte Linds centrum for detailhandel. Derudover mener borgerne, at mulighed for etablering af tagterrasser vil muligvis give indbliksgener mod de eksisterende boliger på Svinget. Borgerne foreslår, at mulighed for boliger på 1. sal fjernes fra byggefelt 7. Ellers ønsker borgerne som minimum en revidering af lokalplanens mulighed for etablering af tagterrasser, så eventuelle indbliksgener fra terrasser i 3. sals højde forebygges.

Forvaltningen vurderer ikke, at mulighed for boliger på første sal er i modstrid med lokalplanens intention om at understøtte Linds centrum for detailhandel. Forvaltningen bemærker, at det er en mulighed for boliger og/eller udvalgsvarebutikker, og ikke udelukkende for boliger. Desuden vurderes det at forskellige funktioner såsom boliger, butikker og mindre udvalgsvarer som cykelhandler, frisør, læge og lignende, vil skabe nye synergier, som kan bidrage til at understøtte Linds centrum for detailhandel, og gøre bydelen mere attraktiv.

For at forebygge eventuelle indbliksgener i forhold til de eksisterende boliger langs Svinget, foreslår forvaltningen at ‘§9.11 Der må etableres tagterrasser.’ ændres til ‘§9.11 Tagterrasser må kun etableres i 2. sal’.

Støjdæmpning mellem delområde II og eksisterende boliger mod øst

Beboere på Svinget undrer sig over, hvorfor de på lokalplankortet markerede støjdæmpende foranstaltninger ikke følger Svinget, langs den østlige og sydlige del af byggefelt 7.

Grunden til at støjdæmpende foranstaltningerne ikke forlænges langs Svinget er, at der med byggefelt 7 gives mulighed for boliger samt mindre erhverv såsom små udvalgsvarebutikker, frisør, cykelforretning og lignende. Den nødvendige varelevering til fremtidige funktioner i byggefelt 7 forventes at ske via den vestlige side af byggefeltet. I den forbindelse vil byggeri i byggefelt 7 i sig selv skærme for eventuel støj fra delområde II, som kan komme til at påvirke boligerne hhv. syd og øst for Svinget.

Lokalplanens fremstilling af miljøforholdene

ATRA Arkitekter har på vegne af Aldi Ejendomme sendt et høringssvar vedrørende lokalplanens fremstilling af forholdene omkring natlevering. Der er bekymringer for, at lokalplanen kan efterlade den opfattelse, at der ikke vil/kan forekomme varelevering til butikken efter kl.18.

De foreslår at afsnittet om miljøklasser i redegørelsen under 'Miljø', side 8, enten udgår, eller uddybes med det forhold, at en virksomhed/dagligvarebutik kan foretage tiltag, som berettiger til en lavere klassificering – dvs. en kortere nødvendig afstand til boliger. Derudover mener de, at for god ordens skyld bør det fremgå af teksten, at i forhold til varelevering er natperioden at betragte som tidsrummet fra kl.22-07.

Forvaltningen vurderer, at dagligvarebutikken er i miljøklasse 1-3, hvor der er minimumafstandskrav på 50 meter i forhold til boliger, og hvor natlevering ikke vurderes mulig.

Forvaltningen foreslår, at afsnit om Miljø i redegørelsen, side 8, skal suppleres med en forklaring om, at natperioden - i forbindelse med natlevering- betragtes som tidsrummet mellem kl. 22-07.

Det kan i øvrigt tilføjes, at dagligvarebutikken til enhver tid skal respektere Miljøbeskyttelsesloven og de gældende grænseværdier for støj. Derudover anbefaler forvaltningen, at dagligvarebutikken bør indgå i dialog og skabe gode relationer til naboerne, bl.a. vedr. udformning af en eventuel søjafskærmning i og mod skel til naboerne.

Forslag til etablering af rundkørsel/lyskryds ved Koustrup Allé/Vejlevej

Ejer af Sundhedshuset, Vejlevej 1, Lind og en af lejerne hertil, har kontaktet Forvaltningen for at høre om der er mulighed for etablering af lyskryds/rundkørsel hvor vejen svinger ind til Koustrup Allé på Vejlevej. De har oplevet stigende trafik i området de sidste par år, på grund af de mange besøgende hos Sundhedshuset og stigende antal boliger i området.

Da det omtalte område ligger uden for lokalplanområdet, kan forslag om etablering af rundkørsel/lyskryds på nuværende tidspunkt ikke inddrages i lokalplanforslag 61.C4.1 for centerområde ved Lind Hovedgade i Lind. Der er dog i forvaltningen fokus på de eksisterende trafikforhold i området, og der søges om at opnå budgetmæssige muligheder for at lave en ombygning af Koustrup Allé, så der skabes et mere optimalt vejforløb. Forvaltningen anbefaler sagen til behandling i Teknik- og Miljøudvalget.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at forslag til lokalplan 61.C4.1 for centerområde ved Vejlevej og Lind Hovedgade i Lind indstilles til endelig vedtagelse med følgende ændringer:

- Lokalplanens afsnit om Miljø i redegørelsen, side 8, suppleres med en forklaring om at natperioden - i forbindelse med natlevering- betragtes som tidsrummet mellem kl. 22-07;

at §9.11 ændres fra: "Der må etableres tagterrasser." til "Tagterrasser må kun etableres i 2. sal";

at Vejadgang C udgår.

at Byplanudvalget godkender følgende nye vejnavne i lokalplanområdet:

- Koustrup Have for ny boligvej i delområde I;

- Laust Kristensens Plads for ny vej til dagligvarebutikken i delområde II.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Høringsnotat_LP61.C4.1_centerområde i Lind



Reference - Natrum SA, nder Omme - Foto: Ole Kirks Fond



Reference - Det Ny Sletten - Foto: AART Arkitekter

Parkering og stiforbindelse

FDF Lind har i dag en aftale med virksomheden pÅ naboejendommen om, at de kan benytte den parkeringsplads, der stÅ, der op til FDFs grund i forbindelse med deres aktiviteter. Herning ByrÅ vedtog i 2019 en ny lokalplan for virksomheden. Denne lokalplan giver blandt andet mulighed for at opfÅ, re ny bebyggelse pÅ den nuvÅ, rende parkeringsplads og udlÅ, gger et omrÅ, de pÅ cirka 1500 mÅ² til parkering, umiddelbart nord for FDFs grund pÅ Tavlundvej. Dette areal er ejet af Herning Kommune. I forbindelse med den nye lokalplan blev det aftalt, at virksomheden i forbindelse med nyt byggeri kan indgÅ, en brugsaftale med Herning Kommune om anlÅ, g af nye parkeringspladser her.

FDF Å, nsker denne parkeringsplads anlagt i forbindelse med deres nye byggeri. For at sikre en god og sikker adgang for cyklister og fodgÅ, ngere har FDF et Å, nske om, at der etableres en belyst sti med direkte adgang til boligomrÅ, det nord for Tavlundvej (Toftekvarteret).

Etablering af parkeringsplads og sti skal koordineres med forskÅ, nnelsesprojektet for det rekreative omrÅ, de "Marken" (mellem Toftekvarteret og Tavlundvej) , som Byplanudvalget pÅ, det den 9. februar 2021 afsatte 250.000 kr. til, da den planlagte parkeringsplads og Å, nskede sti ligger inden for dette omrÅ, de.

Eksisterende forhold og ny planlÅ, gning

FDFs ejendom pÅ Tavlundvej ligger i landzone og er hverken omfattet af kommuneplanen eller en lokalplan. For at give mulighed for at opfÅ, re et kredshus pÅ op til 400 mÅ² skal omrÅ, det i kommuneplanen udlÅ, gges til offentlige formÅ, l, og der skal udarbejdes en lokalplan med mulighed for byggeri.

Hvis FDFs ejendom udlÅ, gges til offentlige formÅ, l i kommuneplanen kommer det til at ligge ved siden af et erhvervsomrÅ, de. Forvaltningen vurderer, at det ikke vil komme til at indskrÅ, nke mulighederne for den eksisterende virksomhed vest for FDFs ejendom, da hverken FDFs aktiviteter som helhed eller et nyt kredshus vurderes at gÅ, re omrÅ, det til et stÅ, jfÅ, lsomt rekreativt omrÅ, de.

Den Å, stlige og sydlige del af omrÅ, det er omfattet af beskyttelseszoner tilhÅ, rende gravhÅ, je i Rind plantage. Det nye kredshus skal placeres uden for beskyttelseszonerne. Herning Kommune har ogsÅ, modtaget en ansÅ, gning fra FDF Lind om opstilling af 5 nye shelters. Hvis de 5 shelters ogsÅ, skal placeres uden for

beskyttelseszonerne, indskrænker det muligheden for placering af kredshuset. Administrationen er derfor i gang med at undersøge muligheden for at give dispensation til at placere de 5 shelters i den yderste del af beskyttelseszonerne.

Området er ikke en del af spildevandsplanen. Den foreløbige vurdering er, at afledning af spildevand kan ske via en bundfældningstank og et nedslivningsanlæg, og at tagvand kan nedsives på grunden.

Indertoften

FDF ønsker at flytte alle sine aktiviteter til deres ejendom på Tavlundvej ved Rind plantage. Hvis Byplanudvalget godkender, at der igangsættes ny planlægning for at opføre et kredshus på Tavlundvej, anbefaler forvaltningen, at der samtidig bliver udarbejdet ny planlægning for FDFs nuværende ejendom på Indertoften i Lind. FDFs ejendom på Indertoften ligger inden for kommuneplanramme 61.OF2 til offentlige formål. Vest for FDFs ejendom ligger et mindre, grønt område, og øst for ligger en daginstitution. Daginstitutionen skal lukkes og afløses af en ny daginstitution på Kollundvej. Den nye daginstitution forventes at være klar til indflytning i 2023. Forvaltningen anbefaler derfor, at der arbejdes på en ny, sammenhængende plan for hele kommuneplanramme 61.OF2. For eksempel kan en del af området udlægges til boliger, mens der også stadig er offentlige, grønne arealer.



Eksisterende kommuneplanramme 61.OF2 markeret med gult.

Længst til venstre i rammen ligger et grønt område, i midten FDFs ejendom og til højre en daginstitution

Et lokalplanforslag for FDFs ejendom på Indertoften samt det grønne offentlige område umiddelbart vest for FDFs ejendom var i 2017 i offentlig høring. Lokalplanforslaget gav mulighed for at opføre boliger på FDFs ejendom. Lokalplanen blev ikke behandlet til endelig vedtagelse, da FDF ikke tilkendegav, om de ønskede, at Herning Byråd tog stilling til, om Byrådet ønskede at benytte sig af den tilbagekøbsklausul, der er tinglyst på ejendommen. Tilbagekøbsklausulen fastlægger, at FDF Lind ikke må sælge ejendommen til andre, før de har tilbudt Herning Kommune at købe den tilbage.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at Byplanudvalget igangsætter ny planlægning for området ved Tavlundvej i Lind med mulighed for opførelse af nyt kredshus til FDF Lind
- at Byplanudvalget igangsætter ny planlægning kommuneplanramme 61.OF2 ved Indertoften i Lind med mulighed for boliger og fællesskabsskabende aktiviteter

Beslutning

Tiltrædt

Bilag

Ansøgning fra FDF Lind_11032021

Punkt 42: Ny planlægning for Rind Å Engen i Arnborg

01.02.05-P21-10-21

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Arnborg Borgerforening med en anmodning om, at der i den kommunale udstykning Rind Å Engen bliver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse. Den gældende kommuneplanramme 71.B6 og lokalplan 71.B6.1 giver kun mulighed for åben-lav boligbebyggelse, hvorfor der skal udarbejdes nyt plangrundlag, hvis borgerforeningens ønske skal nyde fremme. Anmodningen fremsendes hermed til Byplanudvalget til beslutning, om der skal igangsættes ny planlægning.

Sagsfremstilling

Området

Lokalplanområdet 71.B6.1 ligger i den sydvestlige del af Arnborg, umiddelbart syd for Gl. Skarrildvej. Mod øst ligger en eksisterende landejendom, mod vest landbrugsareal og mod syd et mindre landbrugsareal og landskabet omkring Rind Å. Lokalplanområdet er ca. 15.500 m² og er en del af matrikel nr. 13as Gl. Arnborg By, Arnborg.



Luftfoto over Arnborg visende lokalplanområdets placering

Anmodning fra Arnborg Borgerforening

Arnborg Borgerforening får mange henvendelser fra seniorer, der gerne vil flytte fra deres huse i Arnborg til et mindre lejemål i byen. Der er dog ingen ledige boliger hertil. Derfor vil borgerforeningen gerne have mulighed for, at der kan opføres små dobbelt rækkehuse på nogle af grundene i udstykningen Rind Å Engen i Arnborg.

Der er en generelt stor efterspørgsel på lejeboliger i Arnborg, og der er unge familier, der gerne vil købe hus i byen, men der er meget få huse til salg. Borgerforeningen mener, det vil give mening at give seniorerne mulighed for at flytte i mindre boliger, så det kan frigive større boliger til nye børnefamilier.

Plangrundlag

Området er omfattet af kommuneplanramme 71.B6 for boligområde syd for Gl. Skarrildvej og lokalplan 71.B6.1 for Boligområde Rind Å Engen i Arnborg.

Kommuneplanramme 71.B6 for boligområde syd for Gl. Skarrildvej

Området skal bruges til boliger. Bebyggelsen skal have åben-lav karakter.

Boligerne skal placeres i forhold til hinanden, så der gives bedst mulig udsigt til ådalen.

Lokalplan 71.B6.1 for boligområde Rind Å Engen i Arnborg

Lokalplanen udlægger et område i den sydvestlige del af Arnborg til åben-lav boligbebyggelse.

Forvaltningens vurdering

Byplanudvalget behandlede på mødet d. 15. marts 2021, punkt 34, en sag vedrørende eventuel omdannelse af nogle af Herning Kommunes byggegrunde i de mindre byer. Det blev besluttet at fastholde Rind Å Engen i Arnborg som boliggrunde til salg. Forvaltningen vurderer, at denne beslutning fint kan harmonere med, at nogle af grundene kan udlægges til tæt-lav boligbyggeri eller åben-lav boligbyggeri på små grunde. Tæt-lav boligbebyggelse er dog ikke muligt med gældende plangrundlag, hvorfor der skal udarbejdes både tillæg til Herning Kommuneplan 2021-2032 samt en ny lokalplan, hvis muligheden skal nyde fremme. For at give bedst mulig fleksibilitet for den videre udvikling af området og byen, anbefaler forvaltningen, at der igangsættes ny planlægning for hele det eksisterende lokalplanområde 71.B6.1, der giver mulighed for åben-lav bolig bebyggelse - også på små grunde - samt tæt-lav boligbyggeri.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at der igangsættes ny planlægning, der giver mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbyggeri i det pågældende område

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Anmodning fra Arnborg Borgerforening

Punkt 43: Ny planlægning for boligområde ved Nørretanderupvej i Snejbjerg

01.02.05-P21-11-21

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ÅKE BYR

x

Åvrige sagsbehandlere: -

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ny planlægning for et boligområde ved Nørretanderupvej i Snejbjerg. Ansøger ønsker at udvikle området med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse. I gældende lokalplan 51.B12.4 er der kun til dels mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse, idet cirka halvdelen af området kun kan bebygges med åben-lav boligbebyggelse.

Der skal derfor udarbejdes nyt plangrundlag, hvis det ansøgte skal nyde fremme. Ansøgningen fremsendes hermed til Byplanudvalget til beslutning, om der skal igangsættes ny planlægning.

Sagsfremstilling

Området

Der er ansøgt om igangsætning af ny planlægning for en del af et allerede lokalplanlagt boligområde i den sydvestlige del af Snejbjerg. Området omfatter del af matrikel 63 Snejbjerg By, Snejbjerg, og er mod vest afgrænset af Nørretanderupvej, mod nord af Munkgårdkvarteret, mod øst af Stenbjergkvarteret og mod syd af Messemotorvejen.

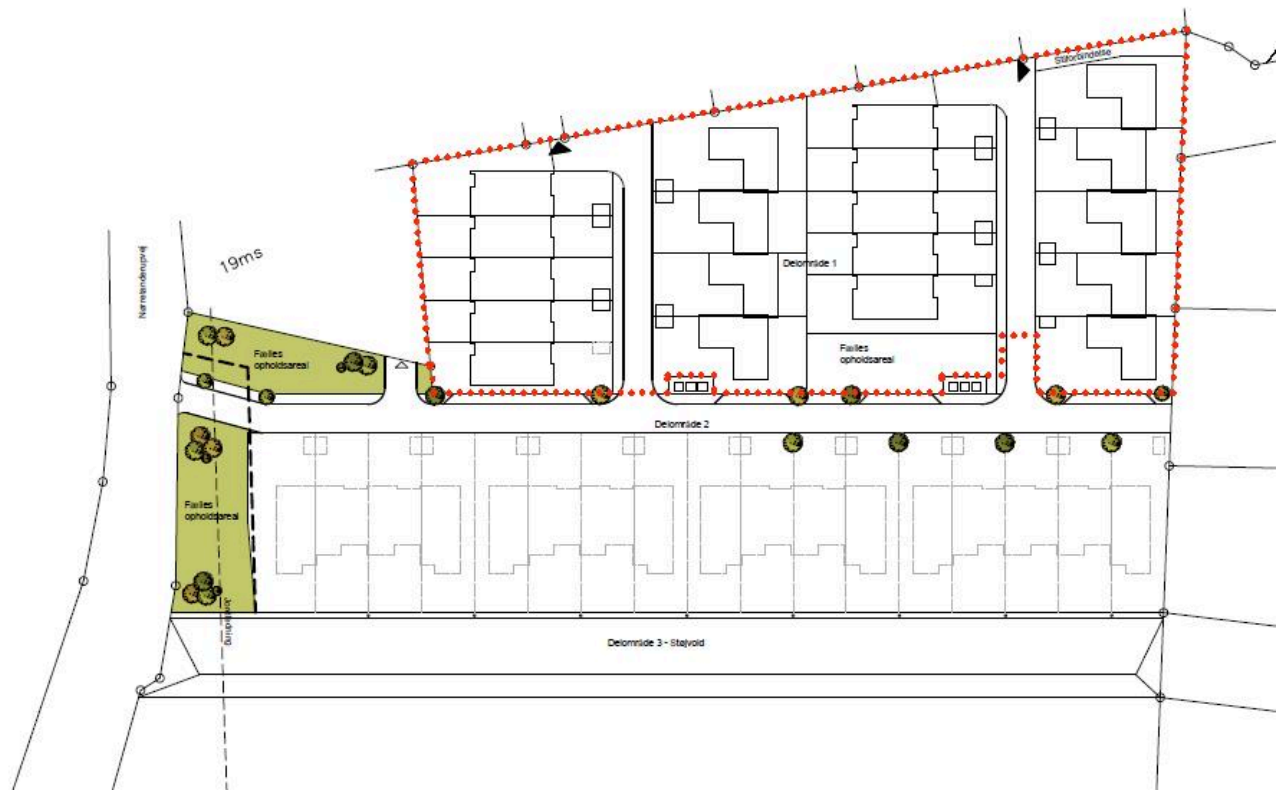


Luftfoto med markering af eksisterende lokalplanområde

Det ansøgte projekt

Det er ansøgers ønske at ændre delområdet til åben-lav boligbebyggelse og dermed give mulighed for tæt-lav boligbebyggelse. Betingelserne ønskes i store træk at være de samme som i eksisterende lokalplan nr. 51.B12.4, dog med mulighed for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Der ønskes desuden også mulighed for at supplere enkelte matrikler op, hvad angår opholdsareal og grundstørrelse i forhold til bygelovens §10a, med andel af anlagte fællesområder. Dette for at prioritere fællesskabet via opholdsarealer med fælles aktiviteter, da målgruppen for en del af området vil være seniorer.

Det er intentionen at etablere to boligtyper i området. Almindelige rækkehuse i et plan på vestsiden af stikvejene og gårdhuse i et plan på østsiden af vejene. Sidstnævnte skal give mulighed for ophold på begge sider af boligen, såvel både morgen- og aftensol er en mulighed for den enkelte beboer.



Ånske til fremtidig situationsplan

Gældende plangrundlag

Området er omfattet af kommuneplanramme 51.B12 og lokalplan 51.B12.4

Kommuneplanramme 51.B12 - Boligområde syd for Munkgårdkvarteret

Området skal bruges til boliger. Bebyggelsen skal være lav, og kan være en blanding af lav og tæt bebyggelse.

Hvor det ikke er til gene for omgivelserne, skal det være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål, som for eksempel daginstitutioner.

Områderne afrunder den sydlige bydel i Snejbjerg mod omfartsvejen. Derfor er det vigtigt, at områderne får en godbeplantningsmæssig afskræmning mod syd.

Tilkørsel til området skal ske fra Munkgårdkvarteret, Nørrestrandrupvej og Toustrupvej.

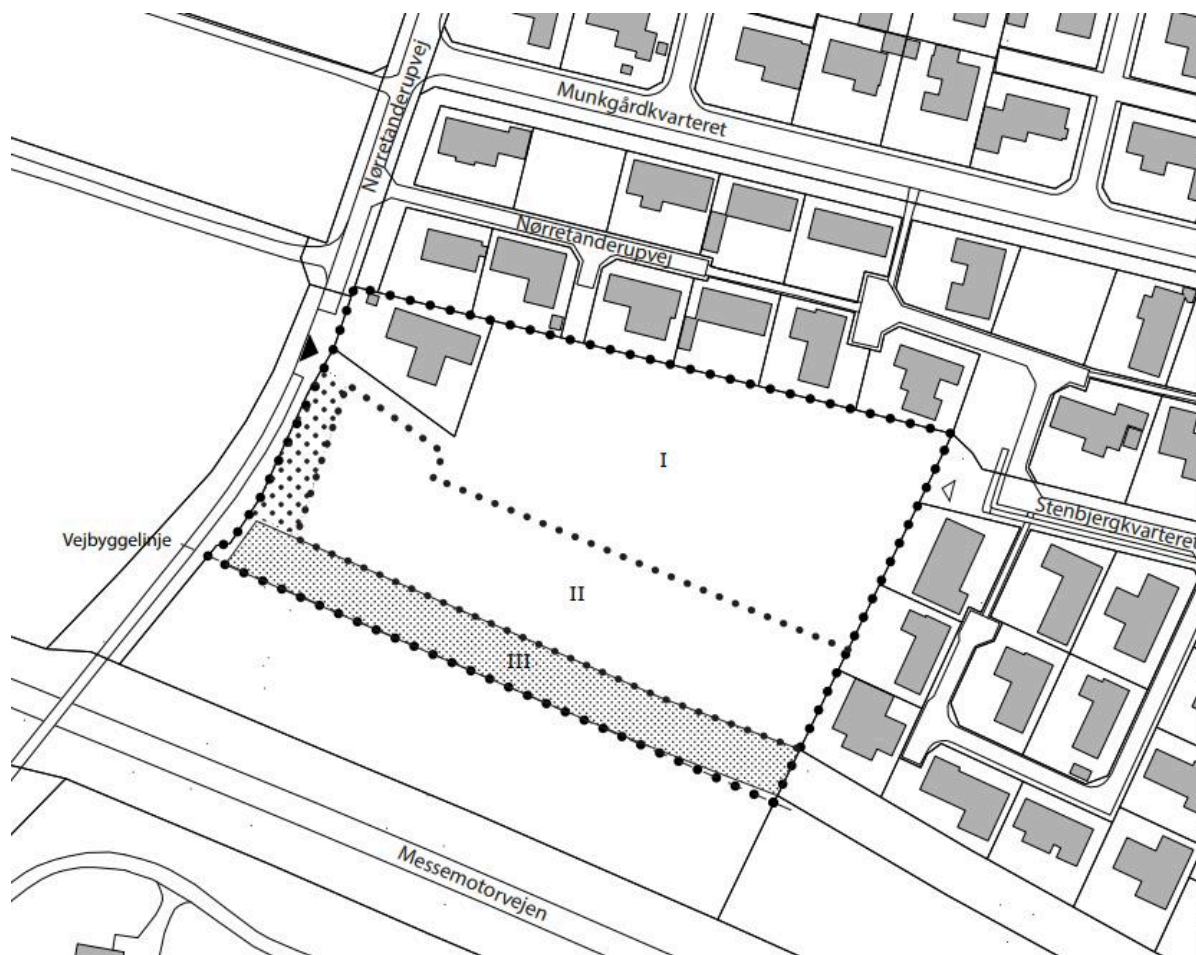
Der skal være grønne områder i nærheden af boligerne.

Lokalplan 51.B12.4

Delområde I: Bebyggelsen inden for delområde I kan ske som lav boligbebyggelse.

Delområde II: Bebyggelsen inden for delområde II kan ske som tæt eller lav boligbebyggelse.

Delområde III: Delområde III må anvendes til et 15 meter bredt beplantningsbånd og/eller stølvold langs områdets afgrænsning mod syd. Der skal inden for delområde III etableres et grønt fri- og opholdsareal med udeaktiviteter, legeplads m.m. i princippet som vist på kortbilag 2.



Lokalplanens kortbilag 2

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte projekt er omfattet af en kommuneplanramme til boligformål til en blanding af lav- og mellem-lav bebyggelse. Det ansøgte projekt stemmer dermed fint overens med kommuneplanen.

Forvaltningen vurderer, at det kan passe fint ind i området, at der gives mulighed for både lav- og mellem-lav boligbebyggelse i delområdet 1 ligesom, der allerede er mulighed for i delområdet 2. Forvaltningen vurderer også, at området vil kunne få en fin variation i henhold til det ansøgte projekt, hvor der er skitseret flere forskellige rækkehus typer. Da lav bebyggelse ikke er en mulighed i gældende lokalplans delområde 1, skal der udarbejdes en ny lokalplan, hvis det ansøgte skal nyde fremme.

I en eventuel kommende lokalplanproces bør det overvejes, hvor stor en andel af den enkelte grunds areal, der kan lægges i anlagte fællesområder.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at der igangsættes ny planlægning for den ansøgte lav boligbebyggelse i en lokalplan, der giver mulighed for både lav- og mellem-lav boligbebyggelse

Beslutning

Tiltrædt

Bilag

Ansøgning om ny planlægning - Nørretanderupvej

Situationsplan Nørretanderupvej

Punkt 44: Ny planlægning for en del af HI-Park

01.02.05-P21-12-21

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese

Resume

På baggrund af et notat "Vurdering af erhvervs muligheder ved Transportcenter Allé i Hammerum", som forvaltningen har ladet udarbejde, anbefaler forvaltningen, at der igangsættes ny planlægning for den sydøstlige del af HI-Park. Formålet med den nye planlægning er blandt andet, at arbejde med hvordan HI-Park kan gives en ny profil, med henblik på at styrke attraktiviteten af området for nye virksomheder, som kunne etableres i området. Sagen fremsendes til Byplanudvalget til beslutning, om der skal igangsættes ny planlægning for det foreslåede planområde.

Sagsfremstilling

Erhvervsområdet ved HI-Park blev etableret for ca. 30 år siden, som et samarbejde mellem de daværende Herning og Ikast Kommuner. Projektet var i sin tid ret visionært, da både planlægning og etablering var koordineret mellem de to kommuner, og økonomien i udviklingsprojektet var henlagt til et fælles selskab med deltagelse af den daværende Midtbank. Projektet udmærkede sig også ved at have en særlig miljømæssig profil, særligt i forhold til, at virksomhederne skulle indgå i symbiose med hinanden, og der var særlige krav til virksomhederne i forhold til arkitektur og landskabelig tilpasning til området.

Udviklingen af området er siden sket i et "ujævnt" tempo, bl.a. på baggrund af konjunkturudsving, men projektet var set i bakspejlet måske også for visionært i forhold til tiden, hvor visionen om erhvervsområdet blev fostret. Siden har Ikast Kommune og banken forladt samarbejdet, og Herning Kommune har gennem de seneste 15-20 år stået alene med realiseringen af området.

Udviklingen af området er i de senere år sket i forhold til "det muliges kunst" forstået på den måde, at der er solgt grunde til virksomheder, som har ønsket at etablere sig i området, men som ikke umiddelbart kan efterleve alle de opsatte miljøparametre for området. I det store og hele er særligt den sydligste del af HI-Park udbygget med virksomheder som har særlige transport behov, eller som er egentlige godstransport og speditivirksomheder.

Baggrunden for den nuværende planlægning skal også ses i lyset af, at kommuneplanens rammer og lokalplanlægningen har skulle sikre, at erhvervsarealer langs motorvejen prioriteres til transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder.

I lyset af den ovennævnte udvikling er der arbejdet på at få etableret et egentlig transportcenter med servicefunktioner m.v. i området, som imidlertid ikke er realiseret i et ønsket omfang.

Forklaringerne på, at udviklingen ikke er gået helt som oprindelig ønsket og planlagt, kan være mange, og de har i dag nok mest historisk interesse. Spørgsmålet er, hvordan HI-Park kan gives en ny profil, med henblik på at styrke attraktiviteten af området for nye virksomheder, som kunne etableres i området.

Ifølge den netop gennemførte erhvervsjordsanalyse, er HI-Park blandt Herning Kommunes mest attraktive erhvervsområder.

Med baggrund i ovenstående, har forvaltningen ladet en rådgiver udarbejde et notat om områdets potentialer, set i forhold til at øge attraktiviteten, og give området en mere klar profil i forhold til virksomheder eller kategorier af virksomheder, som kunne etablere sig i området. Notatet er vedlagt som bilag. Hovedpointerne er oplyst nedenfor:

- Facadegrunde mod motorvejen har vist sig attraktive andre steder i landet, så det kan undre, at de ikke har været efterspurgt her. Her kan lokalplanens krav til beplantningen måske skabe tvivl om synligheden for virksomhederne, der er attraktionen ved placeringen, kan opnås
- Den stærkt stigende internethandel giver yderligere behov for store og hensigtsmæssigt beliggende centre for distribution af varer
- Fremhæve og tilgodese mulighederne for stor synlighed mod motorvejen
- Et anlæg/kunstværk eller lignende, som giver området synlighed og identitet som f.eks. ved Haderslev
- Mere fleksibel anvendelse end transport- og logistikvirksomhed
- Muliggøre fleksible løsninger for lagervirksomhed – herunder stor bygningshøjde for automatiserede højlagere
- Zoning af virksomhedsklasser, der bevarer fleksibilitet, men også beskytter visse typer af virksomheder som f.eks. domiciler og lignende kontorvirksomhed, hotel og lignende mod belastende miljøgener
- Påpege/synliggøre at arealet er rummeligt for nye muligheder inden for transport og trafik – køretøjer på el, brint eller biogas mv. Eventuelt fulgt op af en aktiv erhvervsindsats
- Fastholde og synliggøre områdets særlige muligheder for at kombinere jernbane og landevejstransport. Eventuelt fulgt op af en aktiv erhvervsindsats.
- Herudover er det selvfølgelig vigtigt at fastholde de gældende planers gode intentioner om et område, der præsenterer sig godt mod motorvejen og findes attraktivt for virksomheder, der også prioriterer et ordentligt og imødekommende erhvervsområde
- Endvidere skal området repræsentere kommunen godt over for de, som passerer den på vejen.

I notatet fremlægges følgende tre scenarier:

I) Specialiseret planlægning

Planlægning med specialiserede muligheder målrettet virksomheder, der har særligt behov for let adgang til motorvejen med mulighed for stor synlighed fra vejen. Fordele: Synergieffekter for klynger af sammenlignelige virksomheder, begrænset risiko for fx miljøkonflikter. God udnyttelse af særlige arealer til særlige behov. Begrænsninger: En begrænset målgruppe for et stort erhvervsareal. Stor konkurrence efter denne type af virksomheder fra erhvervsområder i omkringliggende kommuner.

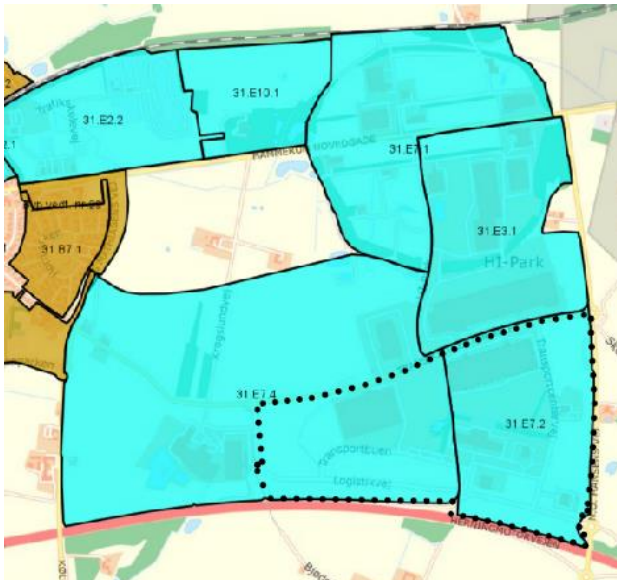
II) Planlægning med brede muligheder

Robust planlægning, som tillader en bred målgruppe af virksomheder at etablere sig i området. Fx kontorer, domiciler, laboratorier og lignende; servicevirksomheder; hotel, service for trafikanter og anden service; lager og transportvirksomhed; let industri i virksomhedsklasse 2-5.

Fordele: En bred målgruppe af virksomheder, som vil lette områdets udvikling. Ikke så afhængig af konkurrence fra andre erhvervsområder.

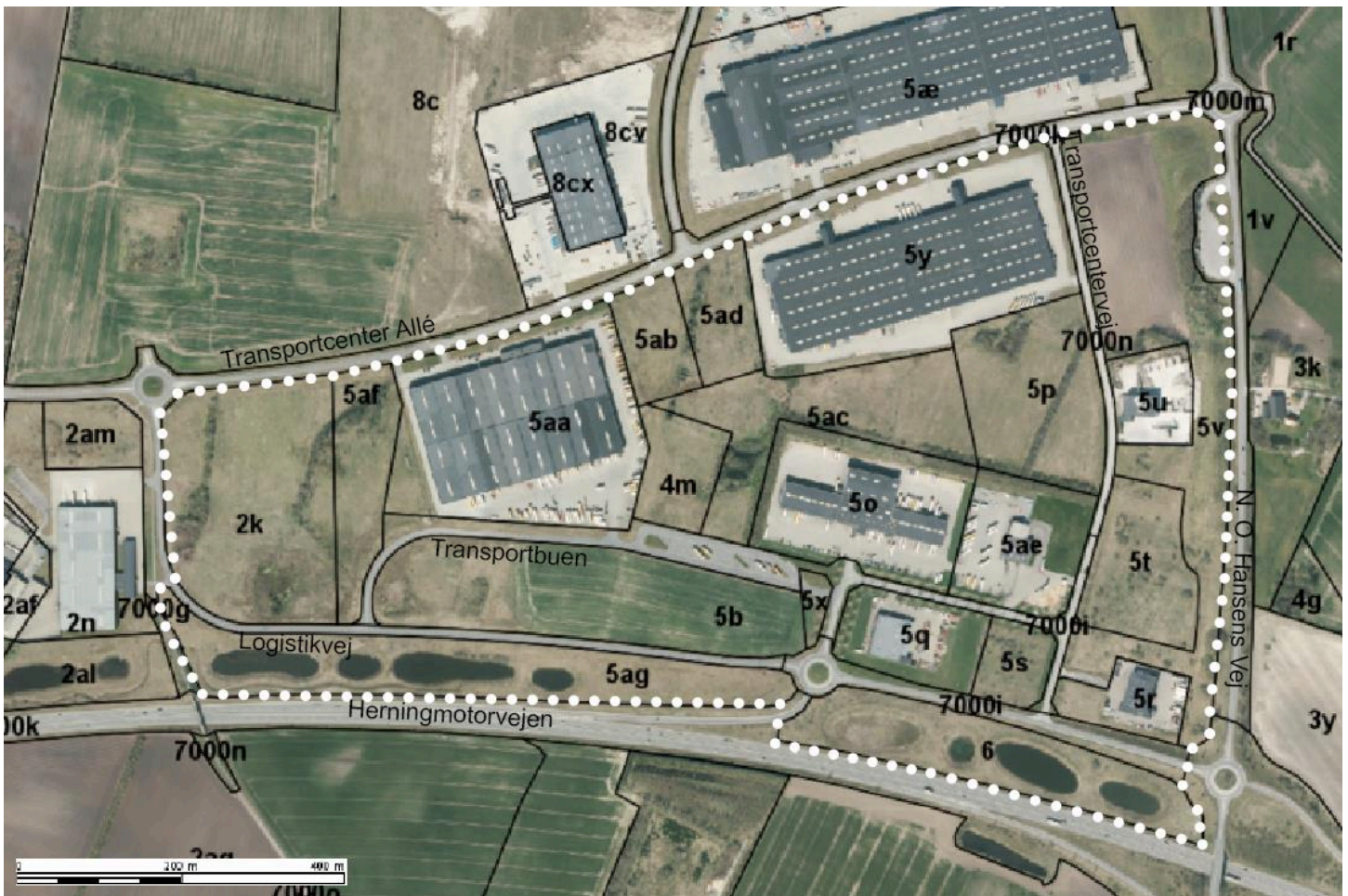
Begrænsninger: At attraktive grunde med særlig god beliggenhed for lager, transportvirksomheder og servicering af trafikanter måske optages af virksomheder med mere begrænsede behov for denne lokalisering. En vis risiko for miljøkonflikter samt konflikter om forventning til områdets fremtidige profil og fremtræden.

III) Kombineret planlægning med flere muligheder



Det foreslåede planområde i forhold til gældende lokalplaner
Forvaltningens vurdering

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med scenarie 2 - en robust planlægning, som tillader en bred målgruppe af virksomheder at etablere sig i området som f.eks. kontorer, domiciler, laboratorier og lignende; servicevirksomheder; hotel, service for trafikanter og anden service; lager og transportvirksomhed; let industri i virksomhedsklasse 2-5. Mange af disse anvendelsesmuligheder er allerede til stede i det gældende plangrundlag, men begrænset til forskellige delområder. Forvaltningen vurderer, at en eventuel ny planlægning skal omfatte den sydøstlige del af HI-Park med afgrænsning som illustreret på luftfoto nedenfor. Hele lokalplanområdet bør have de samme muligheder, dog bør det overvejes nøjes, hvor og om der skal gives mulighed for hotel, der er en støjsølsom anvendelse. Her skal der arbejdes med en zonerig, så der undgås miljøkonflikter. Endvidere anbefaler forvaltningen, at der kun i første række langs Herningmotorvejen og N. O. Hansens Vej bør gives mulighed for såkaldte facadegrunde til domicilejendomme. Det bør også overvejes i en ny planlægning om særlige arealer skal have mulighed for langtidsparkering til lastbiler. Endelig bør det overvejes, om en eventuel ny planlægning skal give mulighed for transportvirksomhed i miljøklasse 6 i form af større lager, engroshandel og oplagsvirksomhed, ligesom den gældende planlægning giver mulighed for i dag. Forvaltningen vurderer, at der skal udarbejdes et tillæg til Herning Kommuneplan 2021-2032 for ligesom med en ny lokalplan at ensrette rammerne for området.



Luftfoto visende det foreslåede nye planområde.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at der igangsættes ny planlægning for det anbefalede område med udgangspunkt i
scenario 2

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Notat om erhverv ved Transportcenter Allé

Punkt 45: Ny planlægning for en del af Rørkærparken i Aulum

01.02.05-P21-9-21

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ny planlægning for en del af Rørkærparken i Aulum, som ønskes anvendt til tæt-lav boligbebyggelse. Ansøgningen omfatter matrikel 6a Lergrav Hgd, Avlum, som med det gældende plangrundlag udelukkende kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

For at ansøgningen kan imødekommes, skal der udarbejdes en ny lokalplan for den pågældende del af området. Forvaltningen anbefaler derfor, at Byplanudvalget godkender igangsættelse af lokalplanlægning for en del af Rørkærparken i Aulum.

Ansøgningen fremsendes hermed til Byplanudvalget til beslutning, om der skal igangsættes ny planlægning for en del af Rørkærparken i Aulum.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra ejer af matrikel nr. 6a Lergrav Hgd, Avlum om muligheden for at etablere tæt-lav boligbebyggelse på matriklen. Den kommende boligbebyggelse ønskes etableret som dobbelthuse til udlejning og området udlægges til seks ejendomme bestående af tolv boenheder. Ansøger ejer en større del af området og har tidligere foranlediget udviklingen af boligområdet med grundsalg for øje, men det har midlertidig vist sig vanskeligt at afhænde grundene.

Hele området er for nuværende udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Den vestlige del af området er i dag udmatrikuleret på selvstændige matrikler og består af syv matrikler til åben-lav boligbebyggelse. Hvoraf der er opført boliger på tre af de pågældende matrikler.

Matrikel 6a er mod øst afgrænset af Rudbjergvej og mod syd af Rørkærvej. Mod vest afgrænses området af et ubebygget areal, som er udlagt til boligformål i kommuneplanramme 01.B13 samt et eksisterende boligområde med åben-lav bebyggelse. Området afgrænses mod nord af et ubebygget areal, som ligeledes er udlagt til boligformål i kommuneplanramme 01.B13.



Luftfoto med afgrænsning af området i Rørkærparken ved Rørkærvej og Rugbjergvej.

Gældende plangrundlag

Området er omfattet af kommuneplanramme 01.B13 for boligområde ved Højager og lokalplan 01.B13.1 for boligområde ved Rørkærvej i Aulum.

Kommuneplanramme 01.B13:

Området skal anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg for eksempel beboerhus o.l. samt erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Eventuelle erhvervsvirksomhed må kun drives af ejendommens beboere. Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og med en bygningshøjde på maksimal 8,5 m.

Lokalplan 01.B13.1:

Området er omfattet af lokalplan 01.B13.1, som må anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelse må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på højst 30. Der er udlagt en facadebyggelinje 3 meter fra skel mod boligvejene. Bebyggelsen skal opføres i murværk, naturstensmateriale, træ, facadeplade, fibercement eller i naturligt eller indfarvet beton, og taghældning kan være op til 45 grader.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det kan være hensigtsmæssigt at gøre planlægningen for boligområdet mere fleksibel for at fremme færdiggørelsen af det udlagte boligområde placeret ved Rørkærvej og Rugbjergvej og med henblik på den fremtidige byudvikling i Aulum. Da matrikel 6a er en del af et mindre boligområde, der på nuværende tidspunkt rummer åben-lav boligbebyggelse, er det forvaltningens vurdering, at en fremtidig anvendelse af området bør give mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Derfor anbefaler forvaltningen, at der igangsættes ny planlægning for matrikel 6a, som giver mulighed for henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

En del af matrikel 3h, nord for området, er udlagt til boligformål i kommuneplanramme 01.B13. I en eventuel kommende lokalplanproces bør det vurderes, om en del af det udlagte areal indenfor matrikel 3h også skal indgå i den nye planlægning, så der også her gives mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget beslutter, at der igangsættes ny planlægning for en del af Rørkærparken i Aulum med mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

på matrikel 6a Lergrav Hgd. Avlum.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

2021.03.10 Ansøgning til Byplanudvalget

2020.02.05 Beliggenhedsplan 1-500

Punkt 46: Ny byudvikling syd for Hammerum ved Tangsøparken

01.00.05-P20-1-21

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Mette Møller

Resume

Med edtagesle af budgettet for 2021 og frem er det besluttet at igangsætte udgravningen af Tangsøen ved Hamerum. Forud for anlægsarbejdet skal planlægningen for området syd for Hammerum gennemføres. Arealet skal udlægges til et boligområde med sø- og fritidslandskab samt et erhvervsområde.

Forvaltningen fremlægger hermed til Byplanudvalget til godkendelse, et principielt disponeringsforslag for den fremtidige anvendelse af området.

Planlægningsarbejdet forventes konkretiseret med to lokalplaner:

- en lokalplan for et boligområde ved Tangsøparken med sø- og fritidslandskab, og
- en lokalplan for et erhvervsområde syd for Hammerum langs Herning Motorvejen.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet et disponeringsforslag for et område syd for Hammerum ved Tangsøparken. Dispositionsforslaget har til formål at danne grundlag for en beslutning om at påbegynde den nødvendige planlægning i form af tillæg til kommuneplanen og to lokalpalner, så bygge-og anlægsarbejdet af sø- og fritidslandskab, boligområde, samt erhvervsområde kan igangsættes hurtigst muligt. Dispositionsforslagets opmærksomhedspunkter er:

- Central placering af sø- og fritidslandskab
- Placering af boliger i forbindelse med søen
- Placering af erhvervsområde tæt ved Herning motorvejen og i forbindelse med HI-Park
- Udlægning af støjvolde mellem bolig, erhverv og jernbane
- Offentlige formål

Illustrationen herunder er et eksempel på et disponeringsprincip for området og er et forslag til, hvordan området syd for Hammerum vil kunne udlægges.



Vejeforløbet

Formålet med de udlagte veje er at skabe gode adgangs- og tilgængelighedsmuligheder både internt i området, og til de omkringliggende funktioner herunder Hammerum, Herning og motorvejen.

Fastrupdalen foreslås forlænget mod øst, over Kølkevej og tilsluttet Bjødstrupvej /Transportcenter Allé. Fastrupdalen vil hermed blive en hovedfærdselsåre for erhvervstrafikken til det nye erhvervsområde syd for Hammerum, og en optimalforbindelse til HI-Park der ligger øst herfor. Fastrupdalen vil via stikveje betjene området, og give mulighed for flere udstykninger langs Herning Motorvejen.

Tangsparken foreslås forlænget i en bue omkring søen og tilsluttet Fastrupdalen. Dette vil muliggøre udstykning af boliggrunde både nord og syd for vejen, samt sikre en direkte forbindelse til motorvejen. Nye stikveje fra Tangsparken skal betjene de nye boliger.

Den eksisterende overkørsel over jernbanen i områdets nordvestlige afgrænsning, foreslås opretholdt og anvendt som midlertidig adgang til det nye boligområde i de tidlige udviklingsfaser i området.

Der skal i området udlægges areal til stier i boligområderne, omkring søen samt i erhvervsområdet for de bløde trafikanter. Desuden er det intentionen at etablere en stiforbindelse over banen i forbindelse med stationen i Hammerum.

Sø- og fritidslandskab

Formålet med at etablere et sø- og fritidslandskab i området er at skabe landskabelige kvaliteter og attraktive udeområder for borgerne fra både Tangsparken og omkring. Søen og fritidslandskabet foreslås derfor placeret centralt i området.

Søen skal være en naturso og foreslås at optage et område på omkring 6,5 ha og en vanddybde på cirka 1,5 – 2 meter som minimum. For at understøtte en større biodiversitet i området, foreslås det at søens bund, bredde, dybde varieres så meget som muligt. For at skabe gode levesteder for en bred vifte arter foreslås det, at etablere 2-3 dybe huller af ca. 100 m² og op til 4 meters dybde, samt enkelte lavvandede områder, som kan få lov til at vokse til i vandplanter. Derudover ønskes området etableret med lavninger, som skal kunne håndtere skybrud, og derfor håndtere at være oversvømmet i længere perioder.

Fritidslandskabet vil foruden søen også inkludere de omkringliggende støjvolde, som foreslås at blive udformet med stier og udkigspunkter. Stien omkring søen foreslås etableret i varierende afstande fra søen med henblik på at berige søens biodiversitets- og nytteværdi. Herved vil der være muligt nogle steder at komme helt tæt på vandet, mens det andre steder vil være muligt at nyde på afstand.

Støjvolde

Der foreslås etableret jordvolde i området, som skal kunne fungere som buffer mellem erhverv og boliger samt sø- og fritidslandskab. Derudover er der intentioner om at jordvoldene skal kunne bidrage til områdets rekreative værdi og være en aktiv del af fritidslandskabet.

Det forventes, at udviklingen af området vil generere den nødvendige mængde jord til at kunne etablere jordvoldene. Skulle det dog være nødvendigt at tilføje jord til området er dette muligt forudsat, at jorden er miljøvurderet.

Boligområde

Der foreslås udstykning af boliger nord og syd for Tangsparken. Af hensyn til en mere bæredygtig planlægning, foreslås boligområdet etableret i en blanding af tæt-lav, åben-lav og mulighed for etagebyggeri. Boliggrunde foreslås udstykket i forskellige størrelser og placeret, så visuel og fysisk adgang til sø- og fritidslandskab optimeres.

Håndtering af overfladevand fra boligområderne foreslås integreret i boligområdet. Overfladevand fra boligområdet kan urensset påvirke vandkvaliteten i søen og kompromitterer flora og fauna omkring søen. Derfor foreslås det integreret i boligområderne i form af for eksempel lavninger, grøfter, regnvandsbassiner og lignende.

Erhvervsområde i den sydlige del af området, vest for HI-Park

Udvidelsen af Fastrupdalen mod øst til HI-Park vil være hovedfærdselsåren for erhvervsområdet. Det nye erhvervsområde vil være afgrænset af Fastrupdalen mod nord og Herning Motorvejen mod syd med forbindelse hertil via tilkørslen på Fastrupvej. På baggrund af den umiddelbare nærhed til motorvejen er erhvervsområdet meget attraktivt og egnet til en bred vifte af virksomhedstyper.

En del af det areal som disponeringsforslaget udlægger til erhverv, rummer allerede eksisterende virksomheder langs Fastrupdalen, herunder Turist Danmark nord for vejen og ALPI syd for vejen og ud mod motorvejen.

Fastrupdalen vil via stikveje betjene området og give mulighed for flere udstykninger langs Herning Motorvejen. Erhvervsområdet foreslås desuden forbundet til bolig- og landskabsområdet mod nord via stiforbindelser.

Offentlige formål

Det foreslås at det areal, som omfatter eksisterende daginstitution Tangsøgård, skal forblive til offentlige formål. Ved udstykning af en række boliggrunde forventes det at se et stigende antal børnefamilier i området, og hermed et større behov for institutionspladser.



Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at nærværende disponeringsforslag godkendes som grundlag for den nødvendige detailplanlægning, så bygge- og anlægsarbejde af sø- og fritidslandskab, boligområde, samt erhvervsområde kan igangsættes hurtigst muligt.

Beslutning

Tilrådt idet det indføres, at husene max må være to etager og 8,5 meter.

Punkt 47: Godkendelse af projekt for almenboligkvote i Gødstrup Syd

03.00.01-P19-1-21

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X X X

Øvrige sagsbehandlere: Peter Valentin, Vibeke Hother, Annette Niemann

Resume

Byrådet godkendte i efteråret 2020 plan for almene kvoter for 2021-22 samt kriterier for udbud af kvoterne. Det første projekt til 40 almene boliger i Gødstrup Syd, som er udbudt efter disse kriterier er sendt i udbud blandt de boligselskaber, som arbejder i Herning Kommune i starten af februar 2021. 3 selskaber har valgt at byde på kvoterne. Det skal besluttes hvilket af de bydende selskaber som skal tildeles kvoten.

Sagsfremstilling

Byrådet har godkendt, at der tildeles en kvote på 40 boliger til et almenboligprojekt i Gødstrup Syd, den nye bydel ved DNV i Gødstrup. Et privat byudviklingskonsortium har ansøgt om kvote til et antal almene boliger, som sammen med etablering af en dagligvareforretning, et tankanlæg, en fastfoodrestaurant samt en privat udstykning til parcel- og rækkehuse, skal være med til at "kickstarte" udviklingen af den nye bydel.

Kvoten er udbudt som 24 almene boliger, der skal opføres som etageboliger, og 16 boliger der skal opføres som rækkehuse, og gennemføres i to etaper som fortsættelsesbyggeri. Grunden ejes af det consortium, som skal stå for udviklingen af første etape af Gødstrup Syd. Udbuddet er derfor også sket ud fra reglerne om den "Delegerede bygherremodel" efter Almenboliglovgivningen. Det betyder bl.a. at det vindende boligselskab, efterfølgende skal indgå aftale med ejeren om på Boligselskabets vegne, at forestå opførslen af byggeriet, efter bl.a. det tilbudte projekt og reglerne for udbud af entreprenøropgaverne i lovgivningen. Ejeren har efter aftale med administrationen udarbejdet sin vurdering af de indkomne tilbud, der er vedlagt sagen som bilag.

Med udgangspunkt i de godkendte kriterier er kvoten udbudt som en visions konkurrence således, at boligselskaberne skal afgive tilbud ud fra kriterierne FÆLLESSKAB og FRIAREALER. Baggrunden for at netop disse kriterier er valgt i dette udbud er bl.a. at der er tale om en helt ny bydel, hvor det kan blive afgørende for de kommende beboere, at der er sikret gode rammer og muligheder for at skabe sociale relationer. De overordnede kriterier er i udbuddet beskrevet således:

Fællesskab

Mulighed for fællesskaber er vigtigt i alle boligbyggerier, og det kan opnås på forskelligvis. Det handler i høj grad om projektets bidrag til det sociale og rekreative miljø og byliv. Vigtigst er det, at der er taget stilling til, hvilke typer af fællesskab projektet arbejder med og målgruppen. Bearbejdningen af projektets fællesområder, hvad enten det er fællesrum eller udendørsarealer, er en medvirkende faktor til øget oplevelse af fællesskab. Styrkelsen af både formelle og uformelle fællesskaber i byggeriet er også afhængig af rummenes størrelse og indkig, det kan derfor være af stor betydning at arbejde med bygningernes disponering, funktionalitet og orientering.

Friarealer

Der skal være kvalitet i de fælles friarealer uanset om det er udendørs eller indendørs fællesarealer. Friarealer skal forholde sig til de omgivende bygninger, så de understøtter et socialt liv mellem husene med plads til møder og ophold. Der skal således være plads til både de formelle og de uformelle møder. Friarealerne skal indrettes og vedligeholdes på en sådan måde, at det opleves trygt at færdes i området. Indretning og disponering af de fælles friarealer skal desuden tage hensyn til solorientering og vindforhold, og der skal anvendes materialer, der patinerer flot over tid.

Den samlede udbudsbeskrivelse er vedlagt sagen som bilag.

Vurdering

I det der henvises til bilaget, Vurdering af kvoteudbud for 40 almene boliger i Gødstrup er det administrationens vurdering, at de tre tilbud alle giver gode svar på udbudskriterierne.

Ejeren af grunden vurderer, at tilbuddet fra Fruehøjgaard på bedst måde opfylder ejerens ønsker til byggeriet, særligt vedr. ønsket om at optimere det konstruktive princip i etageboligerne. Alle tilbuddene er ledsaget af et særdeles fint tegningsmateriale og beskrivelser, der ligger over minimumkravne i udbudsbeskrivelsen.

Det er administrationens vurdering, at tilbuddet fra Lejerbo både på visonsbeskrivelsen og på de konkrete ideer, leverer det mest helstøbte og sammenhængende svar på udbudskriterierne. Begge de beskrevne etaper indeholder kriterierne fællesskab og friarealer, som på en overbevisende måde kan realiseres ud fra de beskrevne visioner. For etape 1-etageboligerne beror dette dog på en nærmere bearbejdning af konstruktionen i forhold til søjler og bærelinier i byggeriet, herunder tagterrassen ovenpå dagligvarebutikken, for at sikre en hensigtsmæssig og rationel butiksindretning.

Efter afgørelse om hvilket boligselskab der skal tildeles kvoten, skal der af boligselskabet og grundejeren udarbejdes projekt m.h. på Skema A, som efterfølgende skal godkendes.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget overfor Økonomi-og Erhvervsudvalget og Byrådet, indstiller et af de fremsendte tilbud til kvote på 40 almene familieboliger i Gødstrup.

Beslutning

Byplanudvalget indstiller overfor Økonomi-og Erhvervsudvalget og Byrådet, at det fremsendte tilbud fra Fruehøjgaard tildeles kvoten på 40 almene familieboliger i Gødstrup.

Bilag

Calum, Bemærkninger til indkomne projekter vedr. 40 almene boliger i Gødstrup.txt

Vurdering af kvotetilbud for 40 almene bolige i Gødstrup.pdf

Udbud af kvote til 40 almene familieboliger i Gødstrup.pdf

Gødstrup - Fællesbo.pdf

Gødstrup - Lejerbo.pdf

Gødstrup - Fruehøjgaard II.pdf

Gødstrup - Fruehøjgaard.pdf

Bemærkninger til Byplanudvalgets behandling af almene boliger i Gødstrup

Punkt 48: Lukket: Meddelelser til/fra Byplanudvalget

00.22.04-I00-1-17