

REFERAT Byplan- og Bosætningsudvalg d. 19-09-2022

Mødedato Mandag d. 19. september 2022 kl. 12:30

Mødested A1.158 - BROEN

Indholdsfortegnelse

Mødekalender for Byplan- og Bosætningsudvalget 2023.....	3
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 7 i forbindelse med etablering af boligområde ved Ta	4
Endelig vedtagelse af lokalplan for sø, landskab og boliger ved Tang Søparken.....	7
Endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Herning Kommuneplan 2021-2032 vedrørende erhvervsområde	11
Endelig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Fastrupdalen.....	14
Godkendelse af udkast til §25 tilladelse til etablering af byudviklingsprojekt ved Tang Søparken.....	17
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg for Blandet bolig og erhvervsområde langs Kølkevej	19
Endelig vedtagelse af lokalplan for Centerområde ved Kølkevej Hovedgade i Kølkevej.....	21
Endelige vedtagelse af kommuneplantillæg for et område til erhverv ved Teglværksvej i Feldborg..	25
Endelig vedtagelse af lokalplan for et område til erhverv ved Teglværksvej i Feldborg.....	26
Ny planlægningssag inden evt. udarbejdelse af lokalplan for erhvervsområde ved Resenborgvej i H	28
Ny planlægning for boliger ved Vestervang 7 i Vildbjerg.....	32
Reduktion af lejet parkeringspladser for restaurant Flammen.....	34
Ansøgning om udeservering på Torvet i Herning.....	37
Evalueringslinjer for tæt-lav boligbebyggelse i Herning Kommune.....	38
Lukket: Ekspropriation	40
Lukket: Meddelelser til/fra Byplan- og Bosætningsudvalget.....	41

Punkt 128: Mødekalender for Byplan- og Bosætningsudvalget 2023

00.01.00-G01-4-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Økonomi- Erhvervs- og Uddannelsesudvalget samt Byrådet har fastlagt sine møder for 2023, og ud fra disse kan der planlægges møder for Byplan- og Bosætningsudvalget i 2023.

Sagsfremstilling

Forvaltningen gør opmærksom på, at møderne skal fastsættes i forhold til budgetopfølgninger, Økonomi- Erhvervs- og Uddannelsesudvalget samt Byrådet.

Møderne fastsættes primært til mandage i tidsrummet fra kl. 13.00-15.30

Der gøres opmærksom på, at der ikke er planlagt et møde i februar og april måneder, men at møderne er placeret i forhold fristerne til Økonomi- Erhvervs- og Uddannelsesudvalget.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at udvalget godkender mødekalenderen.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

Forslag til BYB udvalgskalender 2023

Punkt 129: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 7 i forbindelse med etablering af boligområde ved Tangsøparken

01.02.15-P16-11-21

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: Cristina Mateescu

Resume

Herning Byråd har på mødet den 10. maj 2022, pkt. 87, foreløbig vedtaget forslag til tillæg nr. 7 til Herning Kommuneplan 2021-2032 for etablering af boligområde ved Tangsøparken i Hammerum.

LINK: https://dokument.plandata.dk/12_11014971_1652340860193.pdf

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 har været i offentlig høring i perioden fra den 19. maj til og med den 4. august 2022. Der er i høringsperioden kommet tre høringssvar til tillægget.

Høringssvarene i forbindelse med den offentlige høring er samlet i et høringssnotat, der er vedhæftet som bilag.

Forvaltningen vurderer, at høringssvarene medfører ændringer i forslag til kommuneplantillægget, og planen indstilles derfor til endelig vedtagelse med de forslag til ændringer, som er beskrevet nedenfor.

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 7 til Herning Kommuneplan 2021-2032 ledsages af lokalplan 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken i Hammerum. Kommuneplantillægget har til formål at sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanens bestemmelser om anvendelse, bebyggelse, infrastruktur, zoneforhold, samt minimering af risikoen for miljøkonflikter.

Tillæg nr. 7 udlægger et nyt rammeområde 31.B15.1 for boliger ved Tangsøparken i Hammerum. Samtidig aflyses rammeområde 31.R1 for rekreativt område ved Toften og dele af rammeområde 31.E9 for erhvervsområde nord for stikvejen fra Fastrupvej parallelt med motorvejen fra Aarhus. Afgrænsningen af rammeområderne 31.B4 for boligområde ved Bjødstrupvej, 31.OF9 for offentligt område ved Hammerum og 31.E8 for erhvervsområde syd for Hammerum ændres også.

For at give mulighed for at gennemføre byudviklingen ved Tangsøparken, ændres der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanerne 31.E8.4 og 31.B15.1 på både afgrænsning og indhold af en række kommuneplanrammer i Hammerum Syd. Tillæg nr. 7, der ledsages af lokalplan 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken i Hammerum, indeholder følgende forslag til ændringer til kommuneplanen:

- Der udlægges nyt rammeområde 31.B15 for et boligområde ved Tangsøparken i Hammerum med mulighed for åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse i op til 2 etager og 8,5 meters højde samt offentlige formål i form af grønne rekreative arealer. Rammeområde 31.B15 afløser dele af de nuværende rammeområder 31.E9, 31.OF9 og 31.B4. Den østlige del af rammeområdet har ikke tidligere været med i kommuneplanen.

- Ændring af afgrænsningen af rammeområde 31.OF9 for et offentligt område syd for Hammerum, så rammeområdet primært indeholder den nye sø Tangsø, støjvolde mellem bolig- og erhvervsområdet og et offentligt område mod jernbanen. Det historiske voldsted Agerskov vold ligger inden for rammeområdet og det fastlægges, at voldstedet skal bevares, og kan anvendes til formidling af stedets historie.

- Aflysning af rammeområde 31.E9 for et erhvervsområde nord for stikvej fra Fastrupvej parallelt med motorvejen fra Aarhus. Området overgår til rammeområde 31.OF9 og 31.B15.

- Aflysning af rammeområde 31.R1 for et rekreativt område ved Toften. Området overgår til 31.OF9.

- Miljøklasser i rammeområde 31.E8 ændres fra 1-5 til 3-6, idet de nuværende virksomheder vurderes at være inden for miljøklasse 3-6 og der med kommuneplantillægget gives mulighed for transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6.

Miljøvurderingsrapport

Der er udarbejdet en samlet miljøvurderingsrapport for byudviklingsområdet ved Tangsøparken med miljøkonsekvensvurdering af projektet Tangsøparken, og miljøvurdering af planforslagene.

Miljøvurderingsrapporten fremhæver punkter som er særligt gældende for erhvervsområdet, såsom håndtering af støj fra virksomheder, veje i området eller motorvejen, støj og vibrationer fra jernbanen, trafik, landskab, natur, grund- og overfladevand.

Miljøvurderingsrapportens indhold, som også vedrører boligområdet, kan ses via link til det offentliggjorte kommuneplantillæg: LINK: https://dokument.plandata.dk/12_11014971_1652340860193.pdf

Offentlig høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 har været i offentlig høring i perioden fra den 19. maj til og med den 4. august 2022. Høringssvar i forbindelse med offentlig høring af forslag til lokalplan 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken med tilhørende kommuneplantillæg nr.7, og forslag til lokalplan 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9 er opsamlet i et høringsnotat, som vedhæftes som bilag.

Der er i høringsperioden kommet tre bemærkninger til tillægget, som omhandler følgende:

1 Miljøstyrelsen kontaktede Herning Kommune med en eventuel indsigelse vedrørende nationale grundvandsinteresser. Da planforslagene omfatter områder med særlige drikkevandsinteresser, er den nye planlægning omfattet af bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 (om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse). I den forbindelse vil Miljøstyrelsen sikre, at forslag til ny planlægning ikke muliggør etablering af virksomheder, som udfører miljøkritiske aktiviteter i området.

2 Vejdirektoratet har indsendt en bemærkning på grund af projektområdets placering ved statsvej 66-Herningmotorvejen, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for. Bemærkningen vedrører ét opmærksomhedspunkt - støj. Vejdirektoratet gør opmærksom på, at det er Herning Kommune der, som myndighed, er ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i forbindelse med motorvejen i såvel lokalplanforslaget som i de tilladelser, der senere gives på grundlag af lokalplanen.

Derudover gør Vejdirektoratet opmærksom på, at eventuelle nuværende eller senere krav om støjbeskyttelse i området, på såvel kort som langt sigt er Vejdirektoratet som vejmyndighed for den tilgrænsende statsvej uvedkommende.

3 Virksomhed i lokalplanområdet gør indsigelse mod lokalplanforslaget, da de oplever, at etablering af et boligområde tæt ved virksomheden giver anledning til bekymring, dels i forhold til virksomhedens nuværende aktiviteter - herunder trafikafviklingen, dels i forhold til en påtænkt udvidelse af virksomheden.

Ad.1 Efter en dialog mellem Herning Kommune og Miljøstyrelsen blev det den 1. juni 2022 pr. mail aftalt, at der i bestemmelserne for ramme 31.E8 skal indsættes følgende: ”Etablering af nye funktioner må ikke være grundvandstruende”.

Ad.2 I perioden 22. juli 2021- 8. juni 2022 fik Herning Kommune foretaget en række støjundersøgelser og vurdering af scenarier, som havde til formål at identificere hvordan byudviklingsområdet ved Tangsøparken kan disponeres, så både erhverv og boliger kan sameksistere, og støjgrænserne kan overholdes.

I den forbindelse udlægger forslag til lokalplan 31.B15.1 areal til etablering af støjvolde, som har til formål at forebygge miljøkonflikter i form af støj fra motorvejen og de nye erhvervsområder.

Ad.3 I perioden 22. juli 2021- 30. juni 2022 blev der foretaget en række supplerende støjundersøgelser og scenarier, som havde til formål, at identificere hvordan byudviklingsområdet ved Tangsøparken kan disponeres, så både erhverv og boliger kan sameksistere, og støjgrænserne kan overholdes. De støjundersøgelser, som Herning Kommune har foretaget, omfatter både fremtidsscenarier med simulationer af hvordan området vil kunne bebygges jf. lokalplan nr. 31.E84 for erhverv, og realistiske scenarier, som kun omfatter den bebyggelse, som findes i området i dag, med den drift og de trafikale, som eksisterende erhverv har oplyst. En grundlæggende forudsætning i støjundersøgelserne har været, at alle virksomheder i lokalplanområdet overholder de gældende støjgrænser til skel til nærmeste boliger i og omkring Hammerum.

Der er foretaget beregninger på hvordan erhvervsområdet, fuldt udbygget med tunge transport- og logistikvirksomheder i op til 18 meters højde, vil påvirke omgivelserne støjmæssigt, og hvilke foranstaltninger der skal iværksættes, så støjkonflikter kan forebygges og undgås i forhold til miljøfølsomme anvendelser, herunder boliger, som muliggøres med lokalplanforslag 31.B15.1. Som resultat af disse beregninger udlægger forslag til lokalplan 31.B15.1 et areal til etablering af støjvolde i henholdsvis 7 og 7.5 meters højde og minimum 42 meters bredde, som har til formål at forebygge miljøkonflikter i form af støj fra motorvejen og erhvervsområderne. Ifølge de støjberegningerne stilles virksomheder indefor lokalplanområde nr. 31.E8.4 ikke støjmæssigt ringere ved etablering af boligområdet ved Tang Søparken.

Hvad angår virksomhedens bekymringer angående trafikafvikling, kan det oplyses, at der i miljøvurderingsrapporten blev foretaget en konsekvensvurdering af trafikafviklingen, hvor denne problemstilling er belyst. Virksomhedens bekymring er derfor berettiget. For at forbedre trafikafviklingen og trafikikkerheden ved en fuld udbygning af området, anbefales krydset Fastrupvej/Fastrupdalen ombygget til en rundkørsel eller alternativt et signalreguleret kryds med trafikstyring. Derudover bør rampen ved Fastrupdalen/Fastrupvej udvides ved tilføjelse af venstre- og højresvingbaner..

Opsummering

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæg nr. 7 endeligt vedtages med følgende ændringer og tilføjelser:

- Miljøklasser i rammeområde 31.E8 ændres fra 1-5 til 3-6, idet de nuværende virksomheder vurderes at være inden for miljøklasse 3-6 og der med kommuneplantillægget gives mulighed for transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6.

- Der i bestemmelserne for ramme 31.E8 indsættes følgende: "Etablering af nye funktioner må ikke være grundvandstruende."

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at forslag til ændringer og tilføjelser godkendes,

at kommuneplantillæg nr. 7 for boligområde ved Tang Søparken indstilles til endelig vedtagelse.

Beslutning

Tilrådt.

Bilag

Høringsnotat_Tang Søparken

Punkt 130: Endelig vedtagelse af lokalplan for sø, landskab og boliger ved Tangsøparken

01.02.05-P16-10-21

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: Cristina Mateescu

Resume

Herning Byråd har på møde den 10. maj 2022, pkt.90 foreløbig vedtaget lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken i Hammerum.

LINK: https://dokument.plandata.dk/20_11014955_1652271614032.pdf

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 19. maj til og med den 4. august 2022. Der er indkommet i alt otte hørings svar til planforslaget.

Forvaltningen vurderer, at indsigelserne ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget, og planen indstilles derfor til endelig vedtagelse uden ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et dispositionsforslag, som Herning Kommune har udarbejdet i 2021, med henblik på at vise, hvordan området ved Tangsøparken kan udvikles.

Denne lokalplan, nr. 31.B15.1 for boliger, sø og fritidslandskab ved Tangsøparken, er sammen med lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen for boliger, sø og fritidslandskab ved Tangsøparken, nogle af de første skridt på vejen til realisering af projektet 'Tangsøparken'

Fuldt udbygget forventes området at rumme cirka 250 boliger, en sø på cirka 6 hektar og et fritidslandskab på cirka 30 hektar. Tangsøparken planlægges som et aktiv for hele Hammerum og som et fornyende supplement til udbuddet af boliger i Hammerum. Byudviklingsprojektet vil understøtte og supplere Hammerums eksisterende funktioner.

Lokalplanen er en byggeretsgivende lokalplan for området til sø- og fritidslandskab samt den nye fordelingsvej Tangsøparken. For boligområderne skal der efterfølgende udarbejdes mere detaljerede byggeretsgivende lokalplaner, inden der kan opføres bebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter et middelalderligt voldsted, Agerskov vold, som vurderes at være opført omkring år 1300. Da voldstedet er et væsentligt fortidsminde, udlægges det i lokalplanområdet som et åbent og offentligt grønt område der skal bevares, herunder delområde X.

Sø- og fritidslandskab

Lokalplanen muliggør etablering af en sø, Tangsø, på ca. 6 hektar i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Søen etableres som teknisk anlæg, i form af et hovedregnvandsbassin for mindre filtrerende regnvandsbassiner. Lokalplanens boligområder er indrammet af et sammenhængende landskab af grønne områder med naturpræg. I de grønne arealer kan der anlægges regnvandsbassiner, og andre anlæg til håndtering af overfladevand, for at sikre boligområderne mod oversvømmelse. Regnvand, der er filtreret gennem for-bassiner, kan ledes i Tangsø.

Der kan inden for sø- og fritidslandskabet opføres bebyggelse, der understøtter områdets anvendelse, som for eksempel bålhytter, shelters, naturstationer, fugletårne, toiletbygninger og lignende.

Området til sø- og fritidslandskab ligger inden for lokalplanens delområde I.

Støjvolde

Opgravet sand og jord fra udgravning af søen skal bruges til at anlægge volde, med en højde på 7-8 meter, langs lokalplanens sydlige og vestlige afgrænsning. Voldene vil beskytte boligerne mod støj fra nuværende og kommende virksomheder vest og syd for boligområdet.

Mod jernbanen, nordvest for lokalplanområdet, kan der anlægges et bakkelandskab med en højde på op til 2 meter med beplantning i form af buske og lave løvfældende træer.

Areal til teknisk anlæg i forbindelse med etablering af støjvolde og sø ligger inden for lokalplanens delområde I.

Veje og stier

Lokalplanen muliggør en forlængelse af den eksisterende vej Tangsøparken, som har til formål at vejbetjene størstedelen af boligområderne. Et enkelt boligdelområde vil få vejadgang fra Tværtøften. Tangsøparken muliggøres forlænget i retning fra øst mod vest i en bue omkring søen og tilkobles vejen Fastrupdalen.

Lokalplanområdet kobles sammen med eksisterende stier for at skabe sammenhæng og adgang til sø- og fritidslandskabet.

Lokalplanen muliggør etablering af en stibroforbindelse over banen, mellem Hammerum Station og projektområdet Tangsøparken.

Den eksisterende overkørsel over jernbanen ved Agerskovvej kan opretholdes, og anvendes som midlertidig adgang til det nye boligområde i de tidligste faser af udviklingen af området. Når området er helt udviklet, og Tangsøparken tilkoblet Fastrupdalen, kan overkørslen ved Agerskovvej evt opretholdes som en stiforbindelse for bløde trafikanter.

Boligområder

Lokalplanforslaget udlægger i alt 8 delområder til boliger, herunder delområderne II – IX. Lokalplanen er ikke byggeretsgivende for boligområderne, så det er kun de overordnede rammer, der er fastlagt for boligområderne. Som udgangspunkt giver kommuneplanen mulighed for at bygge i op til 2 etager og 8,5 meters højde. For at overholde de vejledende grænseværdier for støj, vil det dog kun være muligt at bygge i op til én etage og 5 meters højde i den sydlige del af lokalplanens område, nærmest erhvervsområdet.

Boligområderne skal tilsammen give et varieret og blandet udbud af boliger i form af åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etageboliger i op til to etager.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone. De dele af byzonen, der ligger inden for kommuneplanramme 31.OF9 for offentligt område syd for Hammerum, skal tilbageføres til landzone. Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner for boligområderne skal alle boligområder overføres til byzone. Lokalplanen har bonusvirkning for landzonearealerne i delområde I og X. Det vil sige, at det ikke kræver landzonetilladelse at opføre anlæg og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser inden for delområde I og X.

Miljøvurderingsrapport

Der er udarbejdet en samlet miljøvurderingsrapport for Tangsøparken med miljøkonsekvensvurdering af projektet for Tangsøparken og miljøvurdering af forslagene til kommuneplantillæg og lokalplaner.

Miljøvurderingsrapporten fremhæver punkter som er særligt gældende for erhvervsområdet, såsom håndtering af støj fra virksomheder, veje i området og motorvejen, støj og vibrationer fra jernbanen, trafik, landskab, natur, grund- og overfladevand.

Miljøvurderingsrapportens indhold, som også vedrører boligområdet, kan ses via link til det offentliggjorte lokalplanforslag:

LINK: https://dokument.plandata.dk/20_11014955_1652271614032.pdf

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 19. maj til og med den 4. august 2022. Der blev holdt et borgermøde den 8. juni. Høringssvarene i forbindelse med offentlig høring af forslag til lokalplan 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken med tilhørende kommuneplantillæg nr.7, og forslag til lokalplan 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9 er opsamlet i et høringsnotat, som vedhæftes som bilag.

Der kom i alt otte høringssvar til lokalplanforslaget, som omhandler følgende:

1 Beboere nord for lokalplanområdet gør indsigelse mod projekt og planforslag, da man mener, at der med projektforslaget reduceres i en stor del af det tidligere lovede sø- og fritidslandskab. Derudover mener indsigerne, at etablering af flere boliggrunde omkring søen er unødvendigt, da der stadig er mulighed for flere grunde i forlængelse af den eksisterende udstykning Tangsøparken. Boliggrunde omkring søen vurderes af indsigerne at være luksuriøse og kun til de få. Borgerne tager afstand fra projekt og planer, og mener, at ny plan vil forringe værdien af deres bolig væsentligt.

2 Vejdirektoratet udtalte sig i forbindelse med et opmærksomhedspunkt – støj. Vejdirektoratet gør opmærksom på, at det er Herning Kommune der, som myndighed, er ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i forbindelse med motorvejen i såvel lokalplanforslaget som i de tilladelser, der senere gives på grundlag af lokalplanen. Derudover gør Vejdirektoratet opmærksom på, at eventuelle nuværende eller senere krav om støjbeskyttelse i området, på såvel kort som langt sigt er Vejdirektoratet som vejmyndighed for den tilgrænsende statsvej, uvedkommende.

3 Grundejere inden for lokalplanområdets nordlige del foreslår, at de med lokalplanforslaget muliggjorte støjvolde flyttes længere mod syd, så der frigøres yderligere areal til flere boliger omkring søen. Derudover ønsker borgerne, at overkørsel over banen fastholdes.

4 DSB ønsker at blive inddraget i planlægning af stibroforbindelse over banen tidligst muligt i processen.

5 Banedanmark gør opmærksom på et areal, som de har lejet ved Agerskovvej, hvor de har opstillet en teknikbygning.

6 Grundejerforeningen Tangsøparken (nordøst for lokalplanområdet) gør indsigelse mod ændring af det eksisterende plangrundlag, da nyt lokalplanforslag aflyser størstedelen af tidligere lokalplan, som omfatter deres grunde. Grundenes værdi samt udsigt mod sø og rekreative arealer frygtes ændret. Dog er borgerne positive overfor den nye planlægning og ser frem til realisering af projektet. Desuden ønsker borgerne ikke, at deres boligområde skal afgrænses af tæt-lav eller etagebebyggelse.

7 Beboere nordøst for lokalplanområdet gør indsigelse mod lokalplanforslaget, da de er utilfredse med etablering af tæt-lav eller etageboliger vest for deres eksisterende boligområde. Borgerne foreslår, at der etableres et grønt bælte mellem eksisterende udstykning ved Tangsøparken og delområde V.

8 Virksomhed i lokalplanområdet gør indsigelse mod lokalplanforslaget, da de oplever, at etablering af et boligområde tæt ved virksomheden giver anledning til betydelig bekymring, dels i forhold til virksomhedens nuværende aktiviteter - og herunder trafikafvikling-, dels i forhold til en påtænkt udvidelse af virksomheden.

Ad.1 Det er forvaltningens vurdering, at det samlede rekreative areal ikke bliver mindre end tidligere planer og skitser har indikeret. Dog bliver arealerne disponeret anderledes, så der opnås en bedre fordeling af de rekreative arealer igennem projektområdet i form af sø, grønne korridorer, klimaarealer, grøfter og lignende. Det nye lokalplanforslag vurderes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af boligarealerne end tidligere planer har vist.

Ad.2 I perioden 22. juli 2021- 30. juni 2022 blev der foretaget en række støjundersøgelser og vurdering af scenarier, som havde til formål, at identificere hvordan byudviklingsområdet ved Tangsøparken kan disponeres, så både erhverv og boliger kan sameksistere, og støjgrænserne kan overholdes. I den forbindelse udlægger forslag til lokalplan 31.B15.1 areal til etablering af støjvolde, som har til formål at forebygge miljøkonflikter i form af støj fra motorvej og erhvervsområderne.

Ad.3 Forvaltningen vurderer ikke, at der er behov for flere boligudstyknings ved Tangsøparken end det, som lokalplanforslag 31.B15.1 muliggør. Det er ikke projektets hensigt at der skal etableres så mange boliger som muligt, men at der også skal være plads til private- og fælles friarealer, sø- og fritidslandskab, o.l. Herning Kommune er forpligtet til at byvæksten sker fra eksisterende byområder og ud, så der altid er sammenhæng mellem eksisterende og nye byområder. Det åbne land skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der ikke er samfundsmæssigt nødvendigt, eller som vil påvirke landskabet negativt. Forvaltningen anbefaler at området syd for Herningmotorvejen forbliver i det åbne land.

Ad.4 DSBs ønske om tidlig inddragelse i processen vil naturligt blive efterlevet.

Ad.5 Banedanmarks teknikbygning vil blive opretholdt med lokalplanen.

Ad.6 Baggrunden for udarbejdelse af nye lokalplanforslag er et ønske om en helhedsmæssig planlægning. Det nye lokalplanforslag vurderes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af boligarealerne. Derudover er lokalplanforslag 31.B15.1 en rammelokalplan for boligdelområderne II-IX, og derfor ikke byggeretsgivende. Konkrete bestemmelser angående anlægs- og bebyggelses placering, omfang, udformning og fremtræden kan først fastlægges i en fremtidig byggeretsgivende lokalplan. Med henblik på at etablere en bæredygtig ny bydel, kan variation i bebyggelsestypologierne ikke udelukkes, i en fremtidig byggeretsgivende lokalplan.

Ad.7 Der er fra enkelte indsigere utilfredshed med etablering af etageboliger eller tæt-lav bebyggelse i nærheden af det boligområde hvor de bor. Lokalplan nr. 31.B15.1 er kun byggeretsgivende for delområderne I og X. For boligdelområderne, inklusiv de grønne bæltet og andre grønne arealer, er lokalplanen ikke byggeretsgivende. Derfor bliver konkrete bestemmelser angående bebyggelsens placering, omfang, udformning og fremtræden først fastlagt i en fremtidig byggeretsgivende lokalplan.

Ad.8 I perioden 22. juli 2021- 30. juni 2022 blev der foretaget en række støjundersøgelser og scenarier, som havde til formål, at identificere hvordan byudviklingsområdet ved Tangsøparken kan disponeres, så både erhverv og boliger kan sameksistere, og støjgrænserne kan overholdes. De støjundersøgelser, som Herning Kommune har foretaget, omfatter både fremtidsscenarier med simulationer af hvordan området vil kunne bebygges jf. lokalplan nr. 31.E84 for erhverv, og realistiske scenarier, som kun omfatter den bebyggelse, som findes i området i dag, med den drift og de trafikale, som eksisterende erhverv har oplyst. En grundlæggende forudsætning i støjundersøgelserne har været, at alle virksomheder i lokalplanområdet overholder de gældende støjgrænser til skel til nærmeste boliger i og omkring Hammerum.

Der er foretaget beregninger på hvordan erhvervsområdet, fuldt udbygget med tunge transport- og logistikvirksomheder i op til 18 meters højde, vil påvirke omgivelserne støjmæssigt, og hvilke foranstaltninger der skal iværksættes, så støjkonflikter kan forebygges og undgås i forhold til miljøfølsomme anvendelser, herunder boliger, som muliggøres med lokalplanforslag 31.B15.1. Som resultat af disse beregninger udlægger forslag til lokalplan 31.B15.1 et areal til etablering af støjvolde i henholdsvis 7 og 7.5 meters højde og minimum 42 meters bredde, som har til formål at forebygge miljøkonflikter i form af støj fra motorvejen og erhvervsområderne. Ifølge de støjberegningerne stilles virksomheder i lokalplan nr. 31.E8.4 ikke støjmæssigt ringere ved etablering af boligområdet ved Tangsøparken.

Hvad angår virksomhedens bekymringer angående trafikafvikling, kan det oplyses, at der i miljøvurderingsrapporten blev foretaget en konsekvensvurdering af trafikafviklingen, hvor denne problemstilling er belyst. Virksomhedens bekymring er derfor berettiget. For at forbedre trafikafviklingen og delvis trafikikkerheden ved en fuld udbygning af området, anbefales krydset Fastrupvej/Fastrupdalen ombygget til en rundkørsel eller alternativt et signalreguleret kryds med trafikstyring. Derudover bør rampen ved Fastrupdalen/Fastrupvej udvides ved tilføjelse af venstre- og højresvingbaner.

Opsummering

Forvaltningen anbefaler, at lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken endeligt vedtages med følgende ændringer og tilføjelser:

- Lokalplanens redegørelse ændres hvad angår områdets rekreative arealer, således at det tydeligt fremgår at de rekreative arealer i lokalplanområdet ikke er omfattet af Miljøstyrelsens vejledende grænse for støj, da lokalplanområdets støjvolde, sø, regnvandsbassiner, grøfter, og lignende, er tekniske anlæg og ikke et støjfølsomt rekreativt område..
- Der udarbejdes en trafikal løsning for ramper og kryds ved Fastrupdalen/Fastrupvej, som skal søges realiseret i forbindelse med byggemodningen i området

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken indstilles til endelig vedtagelse

Beslutning

På mødet blev der udleveret to bilag, som indgik i sagens behandling: Mail af 16. september 2022 10.50 fra Mikael Marstal, og notat fra Rambøll af 14. september 2022.

Lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken indstilles til endelig vedtagelse med følgende ændring:

- Lokalplanens redegørelse ændres hvad angår områdets rekreative arealer, således at det tydeligt fremgår at de rekreative arealer i lokalplanområdet ikke er omfattet af Miljøstyrelsens vejledende grænse for støj, da lokalplanområdets støjvolde, sø, regnvandsbassiner, grøfter, og lignende, er tekniske anlæg og ikke et støjfølsomt rekreativt område.
- Der udarbejdes en trafikal løsning for ramper og kryds ved Fastrupdalen/Fastrupvej, som skal søges realiseret i forbindelse med byggemodningen i området.

Bilag

Høringsnotat_Tangsøparken

Rambølls svar til BPSstøjmåling_20september_2

Rambølls svar til BPSstøjmåling_20september_1

Punkt 131: Endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Herning Kommuneplan 2021-2032 vedrørende erhvervsområde ved Fastrupdalen

01.02.15-P16-5-22

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: Helene Kjærsgaard

Resume

Herning Byråd har på mødet den 10. maj 2022, pkt. 89, foreløbig vedtaget forslag til tillæg nr. 9 til Herning Kommuneplan 2021-2032 for etablering af erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum. LINK:

https://dokument.plandata.dk/12_11016340_1652342946949.pdf

Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 har været i offentlig høring i perioden fra den 19. maj til og med den 4. august 2022. Der er i høringsperioden kommet to høringssvar til tillægget.

Høringssvarene i forbindelse med den offentlige høring er opsamlet i et høringsnotat, som vedhæftes som bilag.

Forvaltningen vurderer, at høringssvarene medfører ændringer i forslag til kommuneplantillægget, og planen indstilles hermed til endelig vedtagelse med de ændringer, som er beskrevet nedenfor.

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 9 til Herning Kommuneplan 2021-2032 ledsager lokalplan 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum. Kommuneplantillægget har til formål at sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanens bestemmelser om anvendelse, bebyggelse, infrastruktur, zoneforhold, samt mindske risiko for miljøkonflikter.

Lokalplan 31.E8.4 er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032, hvad angår rammeområdernes geografiske afgrænsning, bebyggelsesforhold samt detailsbestemmelser.

Dette kommuneplantillæg, der ledsager lokalplan 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum indeholder disse ændringer til kommuneplanen:

- Den geografiske afgrænsning af rammeområde 31.E8 ændres, så den reduceres mod nord og udvides mod øst.
- Mulighed for at udlægge detailhandelsareal til detailhandel for særligt pladskrævende varer i kommuneplanramme 31.E8 fjernes.
- Parkeringskrav tilføjes to parkeringsnormer for forskellige typer virksomheder: transport og logistikvirksomheder med/uden lager, varegårde, o.l., samt lagervirksomheder. Desuden tilføjes bestemmelser omkring cykelparkering.
- Del af rammeområde 31.E9 og 31.OF9 aflyses for det område som indeholdes i den nye afgrænsning af 31.E8, som vist på illustrationerne herunder.
- Miljøklasser i rammeområde 31.E8 ændres fra 1-5 til 3-6, idet de nuværende virksomheder vurderes at være inden for miljøklasse 3-6 og der med kommuneplantillægget gives mulighed for transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6.

Miljøvurderingsrapport

Der er udarbejdet en samlet miljøvurderingsrapport for byudviklingsområdet ved Tangsøparken med miljøkonsekvensvurdering af projektet Tangsøparken, og miljøvurdering af planforslagene.

Miljøvurderingsrapporten fremhæver punkter, som er særligt gældende for erhvervsområdet, såsom håndtering af støj fra virksomheder, veje i området eller motorvejen, støj og vibrationer fra jernbanen, trafik, landskab, natur, grund- og

overfladevand.

Miljøvurderingsrapportens indhold, som også vedrører erhvervsområdet, kan ses via link til det offentliggjorte kommuneplantillæg: LINK https://dokument.plandata.dk/12_11016340_1652342946949.pdf

Offentlig høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 har været i offentlig høring i perioden fra den 19. maj til og med den 4. august 2022. Der blev afholdt et borgermøde den 8. juni.

Høringsvar i forbindelse med offentlig høring af forslag til lokalplan 31.B15.1 for boligområde ved Tang Søparken med tilhørende kommuneplantillæg nr. 7, og forslag til lokalplan 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9 er opsamlet i et høringsnotat, som vedhæftes som bilag.

Der er i høringsperioden kommet to bemærkninger til tillægget, som omhandler følgende:

1 Miljøstyrelsen kontaktede Herning Kommune med en eventuel indsigelse vedrørende nationale grundvandsinteresser. Da planforslagene omfatter områder med særlige drikkevandsinteresser, er den nye planlægning omfattet af bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 (om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse). I den forbindelse vil Miljøstyrelsen sikre, at forslag til ny planlægning ikke muliggør etablering af virksomheder, som udfører miljøkritiske aktiviteter i området.

2 Vejdirektoratet udtalte sig i forbindelse med planforslagenes anvendelsesbestemmelser vedrørende miljøklasser. På grund af rammeområdets placering ved tilslutningsanlæg 40-Herningmotorvejen, som Vejdirektoratet er statsmyndighed for, opfordres Herning Kommune til at sikre tilladelse af miljøklasser 3-6 i både kommuneplantillægget og lokalplanområdet.

Derudover opfordrer Vejdirektoratet Herning Kommune til at medtage motorvejens tilslutningsanlæg 40 i Miljøvurderingens konsekvensvurdering om Trafikafvikling.

Ad.1 Ifølge dialog mellem Herning Kommune og Miljøstyrelsen blev der den 1. juni 2022 pr. mail aftalt, at der i bestemmelserne for ramme 31.E8 skal indsættes følgende: ”Etablering af nye funktioner må ikke være grundvandstruende”, jf. ovennævnte bekendtgørelse.

Ad.2 Efter aftale med Vejdirektoratet ved mail den 1. juli 2022 vil Herning Kommune sikre, at anvendelsesbestemmelserne i både kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplanforslag 31.E8.4 tillader miljøklasser 3-6, hvor der kan etableres transport, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.

Derudover udarbejdes en supplerende redegørelse for miljøvurderingens konsekvensvurdering om trafikafvikling, hvor motorvejens tilslutningsanlæg 40 medtages i beregningerne.

Opsummering

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæg nr. 9 endeligt vedtages med følgende ændringer og tilføjelser:

- Miljøklasser i rammeområde 31.E8 ændres fra 1-5 til 3-6, idet de nuværende virksomheder vurderes at være inden for miljøklasse 3-6 og der med kommuneplantillægget gives mulighed for transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6.

- Der i bestemmelserne for ramme 31.E8 indsættes følgende: ”Etablering af nye funktioner må ikke være grundvandstruende”.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at forslag til ændringer og tilføjelser godkendes,

at kommuneplantillæg nr. 9 for erhvervsområde ved Fastrupdalen indstilles til endelig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

Punkt 132: Endelig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Fastrupdalen

01.02.05-P16-12-21

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: Helene Kjærsgaard

Resume

Herning Byråd har på møde den 10. maj 2022, pkt. 90 foreløbig vedtaget lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum.

LINK: https://dokument.plandata.dk/20_11016333_1652341488681.pdf

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 19. maj til og med den 4. august 2022.

Der er indkommet i alt tre høringssvar til planforslaget. Høringssvarene i forbindelse med offentlig høring er opsamlet i et høringssnotat, som vedhæftes som bilag.

Forvaltningen vurderer, at indsigelserne medfører ændringer i lokalplanforslaget, og planen indstilles derfor til endelig vedtagelse med de forslag til ændringer, som er beskrevet nedenfor.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et dispositionsforslag, som Herning Kommune har udarbejdet i 2021, med henblik på at vise hvordan området ved Tangsøparken kan udvikles.

Denne lokalplan, nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen er sammen med lokalplan nr. 31.B15.1 for boliger, sø og fritidslandskab ved Tangsøparken, nogle af de første skridt på vejen til realisering af projektet 'Tangsøparken' - erhverv, boliger og sø- med fritidslandskab.

Lokalplan nr. 31.E8.4 er byggeretsgivende og muliggør etablering af et erhvervsområde i den sydlige del af Hammerum, ved motorvejen. På grund af nærheden til motorvejen er området prioriteret til etablering af transport- og logistikvirksomheder, lagerhoteller, og lignende, der generelt er meget trafikskabende virksomheder.

Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser om håndtering af overfladevand, beplantning og bebyggelsesregulering.

I lokalplanforslagets offentlige høring har forvaltningen revurderet behov for udstykning i lokalplanområdets nordlige del. I den forbindelse foreslås det at lokalplanområdet opdeles i to delområder: delområde I - til grunde på minimum 4.000 m² nord for Fastrupdalen, og delområde II til grunde på minimum 10.000 m² syd for Fastrupdalen.

Miljøvurderingsrapport

Der er udarbejdet en samlet miljøvurderingsrapport for byudviklingsområdet ved Tangsøparken med miljøkonsekvensvurdering af projektet Tangsøparken, og miljøvurdering af planforslagene.

Miljøvurderingsrapporten fremhæver punkter som er særligt gældende for erhvervsområdet, såsom håndtering af støj fra virksomheder, veje i området eller motorvejen, støj og vibrationer fra jernbanen, trafik, landskab, natur, grund- og overfladevand.

Miljøvurderingsrapportens indhold, som også vedrører erhvervsområdet, kan ses via link til det offentliggjorte lokalplanforslag:

LINK: https://dokument.plandata.dk/20_11016333_1652341488681.pdf

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 19. maj til og med den 4. august 2022. Der blev holdt et borgermøde den 8. juni. Der kom i alt tre høringssvar til lokalplanforslaget, som omhandler følgende:

1 Grundejere fra lokalplanområdets nordlige del er bekymrede over, at de ikke længere vil kunne have adgang med store landbrugsmaskiner fra eksisterende vej hen til deres egen matrikel, på grund af snarligt forbud mod tung transport langs vejen Tangsøparken.

2 Vejdirektoratet udtalte sig i forbindelse med planforslagenes anvendelsesbestemmelser vedrørende miljøklasser. Vejdirektoratet opfordrer Herning Kommune til at sikre tilladelse af miljøklasser 3-6 i lokalplanområdet. Derudover opfordrer Vejdirektoratet Herning Kommune til at medtage motorvejens tilslutningsanlæg 40 i Miljøvurderingens konsekvensvurdering om Trafikafvikling, da det vil være relevant at få belyst, om specielt frakørselsramperne kan blive belastet med køproblemer, som ved tilbagestuvning til motorvejen kan være en ulempe for motorvejens trafikafvikling.

Vejdirektoratet opfordrer Herning Kommune til at markere vejbyggelinjen fra statsvejen på lokalplankortet. Samtidig opfordrer Vejdirektoratet til, at der med ny planlægning tages hensyn til de visuelle kvaliteter langs motorvejen.

Vejdirektoratet bemærker, at der er tinglyst en servitut om færdselsret inden for lokalplanområdet. Der gøres opmærksom på, at nævnte vejadgang kun må ændres efter aftale med Vejdirektoratet og på Herning Kommunes foranledning og bekostning.

3 Viborg Stift indsendte et høringssvar angående eventuelle gener fra solceller, tagmaterialer eller andre reflektoriske elementer, som muliggøres etableret i en højde på ca. 18 meter inden for erhvervsområdet og eventuelt kan påvirke udsynet til Gjellerup Menighedskirke. Viborg Stift opfordrer Herning kommune til at ændre bestemmelse §8.5, så vinduer og solceller skal være antireflektoriske.

Ad.1 Grundejeren vil blive sikret en midlertidig vejadgang i forbindelse med byggemodningen, så de kan disponere over deres jorlod, indtil andet aftales.

Ad.2 Efter aftale med Vejdirektoratet ved mail den 1. juli 2022 foreslås det at Herning Kommune vil sikre, at anvendelsesbestemmelserne i både kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplanforslag 31.E8.4 tillader miljøklasser 3-6, hvor der kan etableres transport, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.

Derudover er der udarbejdet en supplerende redegørelse for miljøkonsekvensvurderingen om trafikafvikling, hvor motorvejens tilslutningsanlæg 40 er medtaget i beregningerne. Kapacitetsberegningerne viser, at tilslutningsanlæg 40 i prognoseåret vil kunne håndtere den fremskrevne trafik på ramperne og Fastrupvej samt trafikken til/fra Tangsøparken. Det nordlige prioriterede kryds kan håndtere den forventede trafik fremskrevet til 2035. Kapacitetsberegningerne viser, at krydset afvikler trafikken med serviceniveau A. Den sydlige rundkørsel kan ligeledes afvikle trafikken i 2035. Der opstår ringe forsinkelse, svarende til serviceniveau C for trafikken fra den vestlige frakørselsrampe. Dertil er belastningsgraden relativt høj (over 0,8), hvormed mindre stigning i trafikken fra rampen vil kunne medføre større stigninger i forsinkelse og kølængder. Der er ud fra beregningerne ingen problemer med tilbagestuvning til motorvejen. De øvrige trafikstrømme oplever en meget begrænset forsinkelse.

Vejbyggelinjen fra statsvejen foreslås markeret på lokalplankortet. Servitut om færdselsret inden for lokalplanområdet skal respekteres og kan ikke tilsidesættes med lokalplanen.

Med hensyn til de visuelle kvaliteter langs motorvejen, herunder visuelle afstande til motorvejstrafikken, er det forvaltningens vurdering, at forslag til lokalplan 31.E8.4 er udarbejdet i forlængelse af den gældende planlægning, og lokalplanforslaget tilsidesætter ikke de bebyggelsesregulerende bestemmelser som den gældende lokalplan muliggør i dag.

Ad.3 Forvaltningen anbefaler en ændring af bestemmelse §8.5 til følgende ordlyd: "Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, reflekterende solenergianlæg og vinduer. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33."

Opsummering

Forvaltningen anbefaler, at lokalplan nr. 31.E8.4 endeligt vedtages med følgende ændringer og tilføjelser:

- Lokalplanens bestemmelse §3.1 ændres til følgende ordlyd: Områdets anvendelse fastlægges til erhverv inden for virksomhedsklasse 3-6 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning". I området kan der etableres transport-, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.

- Lokalplanen tilføjes nye bestemmelser: '§5.1 Grunde i delområde I må udstykkes med en størrelse på minimum 4.000 m2.' og '§5.2 Grunde i delområde II må udstykkes med en størrelse på minimum 10.000 m2', jf. bilag 2- 'Lokalplankort'

- Bestemmelse §8.5 ændres til følgende ordlyd: ”Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, reflekterende solenergianlæg og vinduer. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.”

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at forslag til ændringer og tilføjelser godkendes,

at lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum indstilles til endelig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt med følgende ændringer:

- Lokalplanens bestemmelse §3.1 ændres til følgende ordlyd: Områdets anvendelse fastlægges til erhverv inden for virksomhedsklasse 3-6 efter kommuneplanen og Miljøministeriets ”Håndbog om miljø og planlægning”. I området kan der etableres transport-, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.
- Lokalplanen tilføjes nye bestemmelser: '§5.1 Grunde i delområde I må udstykkes med en størrelse på minimum 4.000 m2.' og '§5.2 Grunde i delområde II må udstykkes med en størrelse på minimum 10.000 m2', jf. bilag 2- 'Lokalplankort'
- Bestemmelse §8.5 ændres til følgende ordlyd: ”Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.”

Bilag

bilag 2_lokalplankort

Høringsnotat_Tangsøparken

Punkt 133: Godkendelse af udkast til §25 tilladelse til etablering af byudviklingsprojekt ved Tangsøparken

01.02.05-P21-14-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Anders Meinhard Hallund

Resume

Herning Kommune- Byggemodning har ansøgt Herning Kommune- By, Erhverv og Kultur om tilladelse til etablering af sø og støjvoldanlæg ved Tangsøparken syd for Hammerum herunder udarbejdelse af det nødvendige plangrundlag.

Projektet er beskrevet og vurderet i Miljøkonsekvensrapport for Tangsøparken: Sø- og fritidslandskab med boliger og erhverv. Bestemmelser for anlæggets placering, udseende mv. fremgår af lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken i Hammerum og lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum.

Lokalplaner, miljøvurderingsrapport samt udkast til §25 tilladelse til etablering af byudviklingsområdet ved Tangsøparken har været i offentlig høring fra den 19. maj til den 4. august 2022.

Der er i alt kommet 12 høringssvar, som er behandlet og opsamlet i et høringsnotat.

Høringsnotat, miljøkonsekvensrapport og udkast til §25-tilladelse til etablering af byudviklingsprojekt ved Tangsøparken vedhæftes som bilag. Høringssvarene adresserer ikke direkte udkastet til §25-tilladelsen.

Forvaltningen har på baggrund af høringssvarene revurderet de vilkår, tilladelsen bør meddeles på. Det anbefales, at tilladelsen tilføjes yderligere tre vilkår (4, 5 og 6), som beskrevet i nedenstående sagsfremstilling.

Forvaltningen anbefaler, at udkast til §25-tilladelse til etablering af byudviklingsprojekt ved Tangsøparken godkendes med de nye vilkår.

Sagsfremstilling

Lokalplaner, miljøvurderingsrapport samt udkast til §25 tilladelse til etablering af byudviklingsområdet ved Tangsøparken har været i offentlig høring fra den 19. maj til den 4. august 2022.

Der er i alt kommet 12 høringssvar, som er behandlet og opsamlet i et høringsnotat. Høringssvarene adresserer ikke udkast til §25-tilladelsen.

Dog anbefaler forvaltningen at udkast til §25-tilladelsen suppleres med tre vilkår, som beskrevet under pkt. 2.4 Afværgeforanstaltninger. De tre supplerende vilkår er anført i kursiv.

Forvaltningen anbefaler, at Herning Kommune meddeler tilladelse i henhold til Miljøvurderingslovens, § 25, stk.1 til etablering af sø og voldanlæg på dele af matr.nr. 2a, 2bm, 1a, 15, 4a, 1dp, 1b Agerskov By, Gjellerup som fastlagt i lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken i Hammerum og lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum på følgende vilkår:

1. Projektet skal i al væsentlighed etableres og drives indenfor de fysiske og miljømæssige rammer og forudsætninger, som angivet i miljøkonsekvensrapporten for det samlede anlæg, samt lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken i Hammerum og lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum.
2. Ejer af tilladelsen skal holde Herning Kommune orienteret om, hvem der er miljømæssigt ansvarlig for etablering af byudviklingsprojektet ved Tangsøparken.
3. På baggrund af en robusthedsanalyse af Hammerum Å er den maksimale tilladte afledning af vand fra projektområdet fastlagt til 0,8 liter/sekund/hektar. Ved et fremtidigt anlægsarbejde skal der redegøres for, at den maksimale afledning altid kan overholdes.
4. Krydset Fastrupvej/Fastrupdalen skal ombygges til en rundkørsel eller alternativt et signalreguleret kryds med trafikstyring. Endvidere skal Fastrupdalen have fastlagt et hastighedsdæmpende tværprofil, så parallelvejen til motorvejen

ikke foranlediger gennemkørende trafik med høj hastighed. Vejens udformning skal sikre oversigtsforhold i kurver og ved sideveje, der er placeret i indersiden af kurver.

5 For at sikre den biologiske mangfoldighed skal mulighederne undersøges for at etablere voldanlæg, således at rørlægning af Balle Grøft ikke er nødvendig. Omlægningen af Balle Grøft skal ske, så de fysiske forhold forbedres omkring grøften. Såfremt Hammerum Å flyttes, skal det fremtidige forløb udformes, således at naturtilstanden forbedres. For at undgå individdrab på odder, bæver og evt. padder skal der etableres en faunapassage under erhvervsvejen Fastrupdalen.

6 Fældning af træer med spættehuller eller hulheder skal ske i september eller oktober i medfør af artsfredningsbekendtgørelsens bestemmelser.

Forvaltningen anbefaler at §25-tilladelse til etablering af byudviklingsprojekt ved Tangsøparken godkendes med de ovenfor anførte vilkår.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at §25-tilladelse til etablering af byudviklingsprojekt ved Tangsøparken godkendes.

Beslutning

Tiltrådt med følgende vilkår:

1. Projektet skal i al væsentlighed etableres og drives indenfor de fysiske og miljømæssige rammer og forudsætninger, som angivet i miljøkonsekvensrapporten for det samlede anlæg, samt lokalplan nr. 31.B15.1 for boligområde ved Tangsøparken i Hammerum og lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum.
2. Ejer af tilladelsen skal holde Herning Kommune orienteret om, hvem der er miljømæssigt ansvarlig for etablering af byudviklingsprojektet ved Tangsøparken.
3. På baggrund af en robusthedsanalyse af Hammerum Å er den maksimale tilladte afledning af vand fra projektområdet fastlagt til 0,8 liter/sekund/hektar. Ved et fremtidigt anlægsarbejde skal der redegøres for, at den maksimale afledning altid kan overholdes.
4. Krydset Fastrupvej/Fastrupdalen skal ombygges til en rundkørsel eller alternativt et signalreguleret kryds med trafikstyring samt udvidelse af rampe. Endvidere skal Fastrupdalen have fastlagt et hastighedsdæmpende tværprofil, så parallelvejen til motorvejen ikke foranlediger gennemkørende trafik med høj hastighed. Vejens udformning skal sikre oversigtsforhold i kurver og ved sideveje, der er placeret i indersiden af kurver.
5. For at sikre den biologiske mangfoldighed skal mulighederne undersøges for at etablere voldanlæg, således at rørlægning af Balle Grøft ikke er nødvendig. Omlægningen af Balle Grøft skal ske, så de fysiske forhold forbedres omkring grøften. Såfremt Hammerum Å flyttes, skal det fremtidige forløb udformes, således at naturtilstanden forbedres. For at undgå individdrab på odder, bæver og evt. padder skal der etableres en faunapassage under erhvervsvejen Fastrupdalen.
6. Fældning af træer med spættehuller eller hulheder skal ske i september eller oktober i medfør af artsfredningsbekendtgørelsens bestemmelser.

Bilag

§25-tilladelse for Tangsøparken - Udkast til partshøring 1

Høringsnotat_Tangsøparken

Punkt 134: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg for Blandet bolig og erhvervsområde langs Kølkær Hovedgade

01.02.15-P16-1-22

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Herning byråd har på mødet den 21. juni 2022, pkt. 122, foreløbig vedtaget tillæg nr. 18 til Herning Kommuneplan 2021-2032 for Blandet bolig og erhvervsområde langs Kølkær Hovedgade.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 18 har været i offentlig høring i perioden fra den 30. juni 2022 til den 11. august 2022. Der er i høringsperioden ikke kommet indsigelser eller bemærkninger til planforslaget.

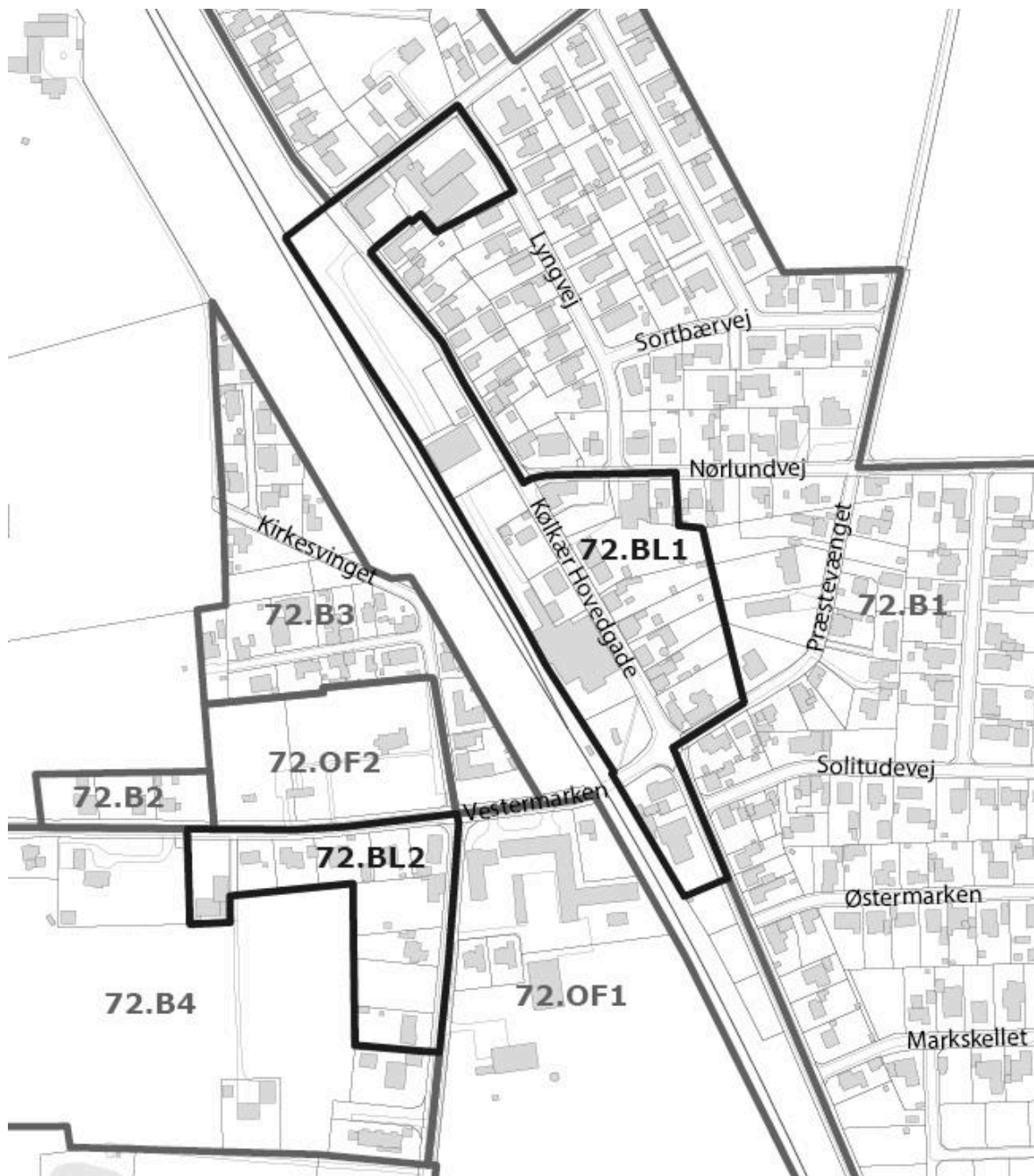
Forvaltningen anbefaler, at forslag til kommuneplantillæg nr. 18 for Blandet bolig og erhvervsområde langs Kølkær Hovedgade vedtages endeligt uden ændringer.

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 18 ledsager forslag til lokalplan 72.BL1.2 for Centerområde ved Kølkær Hovedgade i Kølkær. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032 i forhold til områdets bebyggelsesforhold og parkeringskrav. Derfor er nærværende tillæg til kommuneplanen udarbejdet.

Tillægget ændrer bestemmelser vedrørende bebyggelsesforhold således, at det samlede detailhandelsareal for områderne BL1 og BL2, der udgør lokalcenter Kølkær, må være maksimalt 3.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgs varebutik øges til 2.000 m² i rammeområde 72.BL1. Derudover øges bebyggelsesprocenten til 50 for matrikel 105b. For den øvrige del af området forbliver bebyggelsesprocenten 40. Endvidere ændres krav til parkering således, at der ved detailhandel med særligt pladskrævende varer skal etableres mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal i rammeområde 72.BL1. Ved øvrig detailhandel forbliver kravet mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Området benyttes fortsat til blandet bolig og erhverv, hvorved det er muligt at etablere boliger, liberale erhverv, serviceerhverv, butikker, offentlige funktioner som for eksempel daginstitutioner, og mindre erhvervsvirksomheder, der ikke er til gene for omgivelserne, samt byfælle. Mellem jernbanen og Kølkær Hovedgade bør der dog ikke placeres selvstændige boliger på grund af støjen fra jernbanen.



Kortet viser afgrænsningen af rammeområde 72.BL1

Tillæg nr. 18 har været i offentlig høring fra den 30 juni 2022 til den 11. august 2022. Se planforslaget via følgende link: [Kommuneplantillæg nr. 18 med dato og underskrift.indd \(plandata.dk\)](#)
I høringsperioden er der ikke kommet indsigelser. Tillægget fremsendes dermed til endelig vedtagelse uden ændringer.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at kommuneplantillæg nr. 18 endelig vedtages uden ændringer

Beslutning

Tiltrådt.

Punkt 135: Endelig vedtagelse af lokalplan for Centerområde ved Kølkær Hovedgade i Kølkær

01.02.05-P16-24-21

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Herning Byråd har d. 21 juni 2022, pkt. 123, foreløbig vedtaget forslag til lokalplan 72.BL1.2 for Centerområde ved Kølkær Hovedgade i Kølkær.

Forslag til lokalplan 72.BL1.2 for Centerområde ved Kølkær Hovedgade i Kølkær har været i offentlig høring fra d. 30 juni 2022 til den 11. august 2022. Der er i høringsperioden kommet tre høringssvar til lokalplanforslaget vedrørende bebyggelsens højde, parkeringsarealer og at der kan kræves tilladelse fra banedanmark for at udføre grave- og anlægsarbejde i planområdet.

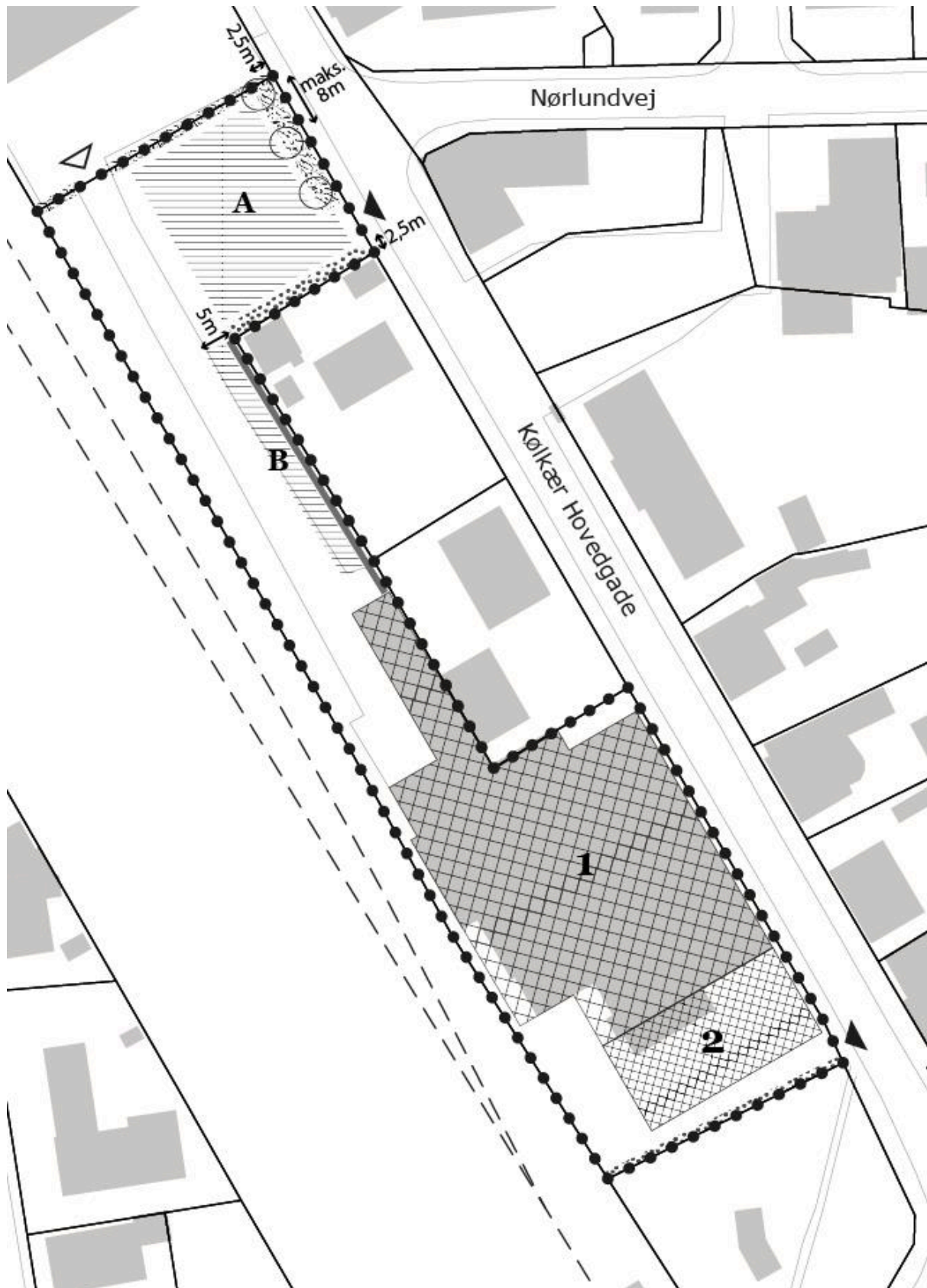
Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er cirka 5.320 m² og ligger centralt i Kølkær, mellem jernbanen og Kølkær Hovedgade. Området ligger nord for Vestermarken og grænser mod sydøst op til et lille grønt areal der benyttes til byfælle. Derudover grænser lokalplanområdet op til to matrikler med parcelhuse og et parkeringsareal tilhørende en dagligvarebutik.

Lokalplanen

Lokalplanen fastholder områdets nuværende anvendelse til centerformål, herunder detailhandel med udvalgsvarer. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en tilbygning syd for og i direkte forlængelse af eksisterende bebyggelse. Dermed udlægges to byggefelt. Byggefelt 1 dækker eksisterende byggeri, og her må bebyggelse opføres i højst 1 etage. Indenfor byggefelt 2 kan en tilbygning etableres, og byggefeltet dækker et areal på 540m². Her må etableres bebyggelse i op til 2 etager. For begge byggefelt gælder dog i planforslaget, at den maksimale bygningshøjde er 8 meter. Lokalplanen udlægger også areal til parkering i den nordlige ende, samt afskærmende hegn eller beplantning til de tilstødende matrikler.



Kortudsnittet viser lokalplanens kortbilag 2.

Lokalplan 72.BL1.2 er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 18.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 30. juni 2022 til den 11. august 2022. Se det offentliggjorte planforslag via følgende link: [Kølker lokalplan med dato og underskrift.indd \(plandata.dk\)](#)

Der er i høringsperioden indkommet tre høringssvar til planforslaget. Se høringssvar i det vedlagte bilag. Høringssvarene vedrører bebyggelsens højde, parkeringsarealer og at der kan kræves tilladelse fra banedanmark for at udføre grave- og

anlægsarbejde indenfor planområdet.

Resume af høringssvar

1. Høringssvar d. 9. august 2022 fra Kølkær og Omegns Borgerforening

A: Der udtrykkes bekymring for, bebyggelse i op til 8,5 meter i højden. Indsiger påpeger, at både motorcykelforretningen samt de private boliger på modsatte side af gaden er opført tæt på fortovskant, hvilket resulterer i en lille afstanden mellem boligerne og motorcykelforretningen, og derved vil bebyggelse i 2 etager og med en højde på 8,5 meter få en negativ betydning for boligernes dagslysforhold. Derudover er der bekymring for, at byggeriet vil få et for markant visuelt udtryk i gadebilledet midt i byen, såfremt der etableres bebyggelse med den tilladte højde. Indsiger anbefaler at eksisterende bebyggelse fastholdes i nuværende højde uden facadeforhøjning, og at kun den nye tilbygning må bygges højere i op til 2 etager med en bygningshøjde på 8 meter. I relation hertil, gøres der opmærksom på, at lokalplanforslaget fastsætter en maksimal bygningshøjde på 8 meter.

B: Indsiger udtrykker en stor bekymring vedrørende parkeringsarealernes placering, da der opleves problemer ift. parkering foran motorcykelforretningen på Kølkær Hovedgade af både kunder med biler, motorcykler samt af- og pålæsning af motorcykler til reparation. Det pointeres, at dette medfører gene og risiko for andre trafikanter herunder landbrugsmaskiner og cyklister. Kølkær Hovedgade er hovedfærdselsåren gennem byen. Indsiger foreslår som eventuel løsning at lave forbud mod parkering foran forretningen.

C: Yderligere gør indsiger opmærksom på, at der ønskes både levende og fast hegn som afskærmer for containere, der er placeret på det bagvedliggende areal mod jernbanen. Dette areal fungerer som varegård.

2. Høringssvar d. 2. august 2022 fra beboere på Kølkær Hovedgade 32, 34 og 36

Indsigelsen sker på vegne af flere grundejere, der har grunde som ligger på den anden side af Kølkær Hovedgade overfor motorcykelforretningen.

A: Der gøres indsigelse mod den maksimale bygningshøjde. Dette begrundes med, at det vil medføre dårligere dagslysforhold samt forringet salgsværdi af husene der ligger overfor motorcykelforretningen på Kølkær Hovedgade. Derudover påpeges det også, at eksisterende bebyggelse og den nye tilbygning vil blive meget dominerende med den centrale placering i byen, såfremt den opføres med en bygningshøjde på 7,7 meter. Indsiger anbefaler at fastholde højden på nuværende bebyggelse, som de påpeger er 3,25 meter ud mod Kølkær Hovedgade. Dette ønskes også ved den nye tilbygning.

B: Der udtrykkes tvivl om hvorvidt de nye parkeringsarealer vil blive benyttet af kunderne, på grund af parkeringspladsernes placering ca. 100 meter fra forretningen. De nævner, at alternativet bliver, at folk parkerer på Kølkær Hovedgade.

3. Høringssvar d. 15. august 2022 fra Banedanmark (Banedanmark fik lov at udvide høringsfristen til 16. august efter efterspørgsel pga. ferie, således at denne stadig betragtes som modtaget rettidig)

Banedanmark gør opmærksom på, at det jf. Jernbanelovens §24 kan kræve tilladelse fra Banedanmark at udføre grave- og anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet. Dette ønskes tilføjet i lokalplanens redegørelse i afsnit 1.7

Myndighedstilladelser.

Forvaltningens vurdering

Ad. 1A og 2A vedr. bebyggelsens højde:

Det er forvaltningens vurdering, at eksisterende bebyggelses højde bør fastholdes som det er, da en facadeforhøjning ikke vil tilføje en funktionel værdi. Således vil der kun tillades en bygningshøjde på 7 meter indenfor byggefelt 1. Derudover tilføjes en begrænsning på facadehøjden mod Kølkær Hovedgade på 4 meter, således at bebyggelsen derved vil være lavere nærmest de private villaer på den modsatte side af Kølkær Hovedgade. Dette vil også medvirke til at nedbryde skalaen, da der ikke opføres én samlet høj og lang bygningsvolumen. Byggeriet vil dermed virke mindre voldsomt og dominerende. Derudover er det forvaltningens vurdering, at den nye tilbygning kan etableres med en bygningshøjde på højst 8 meter, da det her også bidrager med en funktion indvendigt i bygningen.

Forvaltningen indstiller derfor at §7.3 ændres til: "Bebyggelse indenfor byggefelt 1 må højst opføres i 1 etage med en højde på maksimalt 7 meter. Facaden placeret mod Kølkær Hovedgade indenfor byggefelt 1 må kun have en facadehøjde på højst 4 meter. Dog kan en mindre del af facaden ved indgangspartiet opføres som karnap, frontispice eller lignende, og have et fremspring på højst 0,5 meter. Karnappen må have en bredde på højst 4,5 meter og en facadehøjde på højst 6 meter."

Derudover tilføjes §7.4 der siger at: "Bebyggelse indenfor byggefelt 2 må højst opføres i 2 etager med en højde på maksimalt 8 meter."

Yderligere ændres §7.5 til følgende: "Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, som er nødvendige for virksomhedens produktion eller områdets tekniske forsyning, kan have en større højde, dog maksimalt 9 meter."

Ovenstående ændringer er en delvis imødekomme af indsigelserne vedrørende bebyggelsens højde.

Ad. 1B og 2B vedr. parkeringsarealer:

Det er forvaltningens vurdering, at parkeringsarealernes placering fastholdes. En lokalplan kan ikke ændre på trafikforhold der hører under færdselsloven. Der har været en intern dialog i Herning Kommune vedrørende den nævnte

problematik om parkering på Kølkær Hovedgade. Opfordringen er, at når der er et specifikt problem vedrørende parkering på Kølkær Hovedgade, så bør politiet eller Herning Kommunes Vejafdeling: Vej, Trafik og Byggemodning kontaktes. Først når der er sket henvendelse om et specifikt opstået problem til den rette afdeling, kan der arbejdes på en løsning, som eventuelt kan indeholde et parkeringsforbud. Hvis et parkeringsforbud opsættes langs motorcykelforretningen, skal man dog også være opmærksom på at undgå blot at flytte problematikken, således at folk vil parkere på den anden side af Kølkær Hovedgade.

Ad. 1C vedrørende afskærmning og hegn

Planforslaget indeholder bestemmelser vedrørende fast eller levende hegn i §3.9 samt §11.1-11.7, der udgør afskærmning til de omkringliggende matrikler. Der er derfor ikke tilføjet yderligere ændringer hertil.

Ad. 3 vedr. tilladelse til grave- og anlægsarbejde i nærheden af jernbanen

Følgende tilføjes i lokalplanens redegørelse under afsnittet 1.7 Myndighedstilladelser: "Der kan jf. Jernbaneloven §24 kræves tilladelse fra Banedanmark, før der må udføres grave- og anlægsarbejde inden for lokalplanens område. Dette for at sikre, at der ikke sker fare for driften eller påvirkning af banen og dens sikkerhed og stabilitet." Dette er en imødekommelse af indsigelsen.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at Lokalplan 72.BL1.2 for Centerområde ved Kølkær Hovedgade i Kølkær endelig vedtages med følgende ændringer:

- at Lokalplanens §7.3 ændres til: "Bebyggelse indenfor byggefelt 1 må højst opføres i 1 etage med en højde på maksimalt 7 meter. Facaden placeret mod Kølkær Hovedgade indenfor byggefelt 1 må kun have en facadehøjde på højst 4 meter. Dog kan en mindre del af facaden ved indgangspartiet opføres som karnap, frontispice eller lignende, og have et fremspring på højst 0,5 meter. Karnappen må have en bredde på højst 4,5 meter og en facadehøjde på højst 6 meter."

- at Lokalplanens §7.4 tilføjes med følgende: "Bebyggelse indenfor byggefelt 2 må højst opføres i 2 etager med en højde på maksimalt 8 meter."

- at Lokalplanens §7.5 ændres til: "Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, som er nødvendige for virksomhedens produktion eller områdets tekniske forsyning, kan have en større højde, dog maksimalt 9 meter."

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

Indsigelsesdokument Kølkær

Punkt 136: Endelige vedtagelse af kommuneplantillæg for et område til erhverv ved Teglværksvej i Feldborg

01.02.15-P16-4-20

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Øvrige sagsbehandlere: Louise Kruse Hansen

Resume

Herning Byråd har på mødet den 21. juni 2022 foreløbigt vedtaget forslag til lokalplan nr. 09.E11.2 for et område til erhverv på Teglværksvej i Feldborg samt tillæg nr. 24 til Herning Kommuneplan 2021-2032. Planerne giver mulighed for at udvide den eksisterende virksomhed Feldborg Savværk og Pallefabrik A/S.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 30. juni til den 11. august 2022, og der er kommet ét høringssvar i høringsperioden, som behandles i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 09.E11.2 (pkt. 138).

Tillæg nr. 24 indstilles hermed til endelig vedtagelse uden ændringer.

Sagsfremstilling

Området er i dag omfattet af rammeområde 09.E11. Tillæg nr. 24 udvider den eksisterende ramme 09.E11 mod øst og nord, så rammen geografisk svarer til afgrænsningen af lokalplan nr. 09.E11.2.

Derudover justerer tillægget de eksisterende bestemmelser vedrørende miljøklasser og parkering.

Den nuværende mindste tilladte miljøklasse er 3, og den maksimale tilladte miljøklasse er 4, hvilket ændres til miljøklasse 4-5.

Desuden ændres bestemmelsen om parkering, fra at være mindst 1 p-plads pr. 50 m² erhverv i den eksisterende ramme, til med tillægget at være mindst 1-p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv samt 1 p-plads pr. 200 m² etageareal til lager, dog skal der på ejendommen reserveres areal til at placere op til 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.

Link til det offentliggjorte kommuneplantillæg: [12_11129331_1656327817419.pdf \(plandata.dk\)](https://plandata.dk/12_11129331_1656327817419.pdf)

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at tillæg nr. 24 til Herning Kommuneplan 2021-2032 endelig vedtages.

Beslutning

Tiltrådt.

Link til det offentliggjorte lokalplanforslag: [20_11126956_1656326786179.pdf \(plandata.dk\)](https://plandata.dk/20_11126956_1656326786179.pdf)

Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 30. juni til den 11. august 2022. Der er kommet ét høringssvar i høringsperioden (Bilag A).

Den indkomne indsigelse er fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, og vedører lokalplanens mulighed for etablering af synlige anlæg til håndtering af regnvand inden for 13 km sikkerhedszonen til Flyvestations Karups landingsbaner. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse oplyser, at man vil frafalde indsigelsen, såfremt lokalplanen tilføjes:

"Regnvandsbassin og lignende permanent vandspejl skal udformes i dialog med og godkendes af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, i det lokalplanområdet er beliggende inden for 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Karups landingsbaner. Eventuel dispensation i forbindelse med etablering af regnvandsbassin kan kun ske efter dialog med og accept fra Ejendomsstyrelsen, jf. Planloves § 19 stk. 3".

Endvidere bemærker Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, at såfremt skorstene, ventilationsanlæg, antenner eller lignende ønskes opført i en højde, der overstiger 40 meter over terræn, skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres.

På den baggrund, indstilles lokalplanen til endelig vedtagelse med den indstillede tilføjelse til lokalplanens redegørelse.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at lokalplan nr. 09.E11.2 for et område til erhverv ved Teglværksvej i Feldborg endelig vedtages, og
- at lokalplanens redegørelse tilføjes "Regnvandsbassin og lignende permanent vandspejl skal udformes i dialog med og godkendes af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet lokalplanområdet er beliggende inden for 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Karups landingsbaner. Eventuel dispensation i forbindelse med etablering af regnvandsbassin kan kun ske efter dialog med og accept fra Ejendomsstyrelsen, jf. Planloves § 19 stk. 3. Såfremt skorstene, ventilationsanlæg, antenner eller lignende ønskes opført i en højde, der overstiger 40 meter over terræn, skal dette godkendes af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse".

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

BILAG A

Punkt 138: Ny planlægnings sag inden evt. udarbejdelse af lokalplan for erhvervsområde ved Resenborgvej i Herning

01.02.05-P21-12-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om udvidelse af en eksisterende virksomhed ved Resenborgvej i Kølkeær.

Virksomheden er beliggende i landzone. Det areal, som virksomheden ønsker at udvide med, er ikke kommuneplanrammelagt. Det ansøgte projekt er derfor ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032. Hvis projektet skal realiseres, vil det kræve, at der udarbejdes et tillæg til Herning Kommuneplan 2021-2032 samt en ny lokalplan.

Forvaltningen fremsender hermed ansøgningen til Byplan- og Bosætningsudvalget, til beslutning om der skal igangsættes ny planlægning for udvidelse af virksomheden.

Sagsfremstilling

Ønske om udvidelse

Baggrunden for udarbejdelse af denne sag er et konkret ønske om udvidelse fra en eksisterende virksomhed beliggende i landzone, ved Resenborgvej i Kølkeær.

Industrivirksomheder skal som udgangspunkt placeres i egentlige erhvervsområder i byzoner, som er udlagt hertil i kommuneplanen.

Landzonebestemmelserne i planloven har dog åbnet mulighed for, at der i overflødiggjorte bygninger i landzone kan indrettes virksomhed.

Forudsætningerne er, at virksomheden kan indrettes, så hele virksomheden - med oplag og maskiner - kan etableres i eksisterende bygninger uden udendørs oplag. Derudover må virksomheden ikke medføre gener for området, eller inddrage yderligere landbrugsjord.

De sidste år har virksomheden oplevet en større vækst, så de havde behov for at øge deres produktionsfaciliteter. Dette krævede en forøgelse af ejendommens bygningsmasse til produktion, hvilket har gjort, at de i 2019 ansøgte om udvidelse med en hal på ca. 1.000 m². På den baggrund blev der i 2019 udarbejdet en lokalplan som muliggjorde udvidelsen.

Nu ønsker virksomheden mulighed for at udvide igen. Den ønskede udvidelse består af fire byggefelter svarende til i alt 4.360 m² samt et areal til solcelleanlæg på ca. 41.218 m², som vist på nedenstående illustration.

Udvidelsens indhold

Den eksisterende vestligste bygning ønskes erstattet med et nyt værksted på ca. 2.000 m². Øst for værkstedet ønskes etableret ca. 25. parkeringspladser. Syd for værkstedet ønskes etableret et halvtag til entreprenørmaskiner samt containerplads.

Med halvtaget og containerpladsen ønsker ansøger, at kunne skabe mere orden på de udendørs arealer. Halvtaget forventes også at medvirke til bedre drift og mindre vedligeholdelse af maskinerne og dermed længere levetid for disse, samt bedre arbejdsforhold for medarbejderne. Med containerpladsen kan der skabes mulighed for en øget sortering og bedre udnyttelse af genbrugsmaterialer.

Virksomheden har mulighed for udvidelse inden for den eksisterende lokalplans rammer, men ansøger vurderer, at det vil være mere hensigtsmæssigt for virksomhedens drift, at en eventuel udbygning i stedet kan ske øst for den eksisterende produktionshal.

Da virksomheden har et højt energiforbrug, ønskes mulighed for at placere solceller både på taget og på arealerne øst og vest for eksisterende bebyggelse. På disse arealer ønskes samtidig mulighed for at opstille anlæg for energiomformning fra solcellerne (power-to-X) og lagring af energi. Dermed vil virksomheden få mulighed for i stort omfang at kunne producere energi til eget forbrug, både el og flydende brændstof til f.eks. entreprenørmaskiner, samt afsætte eventuel overskudsenergi til understøtning af den grønne omstilling for andre.

Illustrationen nedenfor viser afgrænsning af den eksisterende lokalplan med hvid prikket signatur. Orange prikket signatur viser afgrænsning af den ønskede udvidelse. Felter markeret med orange viser hvad virksomheden ønsker at udvide med: byggefelter, parkering samt solcelleanlæg.



Afgrænsning af eksisterende lokalplan vises med hvid prikket signatur. Orange prikket signatur viser afgrænsning af den ønskede udvidelse.

Gældende plangrundlag

Eksisterende virksomhed er omfattet af kommuneplanramme 79.E16 og lokalplan nr. 79.E16.1 for Erhvervsområde ved Resenborgvej ved Kølkær, både markeret med blå på nedenstående situationsplan.

Planerne fastlægger at området må anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-5. Det vil sige mindre virksomheder som kontorer, mindre liberale erhverv, små værksteder med butik, lager og showroom, samt mere belastende produktionsvirksomheder med en anbefalet minimumsafstand på 150 meter til miljøfølsom anvendelse. Det er muligt at placere mindre tekniske anlæg. Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 50. Bebyggelse må ikke opføres i mere end én etage og 12,5 meters højde.

Resten af projektområdet, som virksomheden ønsker at udvide med, er markeret med orange og er ikke kommuneplanrammelagt.



Eksisterende virksomhed er omfattet af kommuneplanramme 79.E16. og lokalplan 79.E16.1. Den ønskede udvidelse, markeret med orange, er ikke kommuneplanrammelagt.

Ifølge Herning Kommuneplans retningslinjer, kræver større solcelleanlæg på bar mark som minimum en udpegning ved rammer i kommuneplanen og eventuel udarbejdelse af en lokalplan. Større solcelleanlæg betragtes som tekniske anlæg og skal placeres under hensyn til landskabelige og kulturhistoriske interesser, samt internationale naturbeskyttelsesinteresser. Større solcelleanlæg defineres i Herning Kommune som anlæg større end 500 m², da anlæg over denne størrelse ikke kan godkendes ved landzonetilladelse.

Umiddelbart vil denne type virksomhed udløse krav om miljøvurdering på baggrund af Miljøvurderingsloven. Derudover ønsker virksomheden mulighed for at etablere solcelleanlæg samt anlæg for energiomformning, power-to-x (PtX). Afhængigt af typen af PtX anlægget kan dette også udløse krav om miljøvurdering. På nuværende tidspunkt er energianlægget ikke nærmere defineret.

En gennemførelse af projektet vil kræve, at der udarbejdes et tillæg til Herning Kommuneplan 2021-2032 og en ny lokalplan for området.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektets realisering som minimum forudsætter en udvidelse af kommuneplanramme 79.E16, med henblik på at muliggøre etablering af de nødvendige byggefeltet til det ønskede byggeri gennem en ny lokalplan, og etablering af solcelleanlægget.

Den ønskede udvidelse af virksomheden, med de ønskede bygningsmæssige udvidelser er ikke direkte en del af intentionerne med Planlovens landzonebestemmelser, der som udgangspunkt skal tolkes og administreres således at erhvervsbyggeri som ikke er landbrugs-, skobruks- eller gratneriuviskomhed, skal etableres i byzone i egentlige erhvervsvirksomheder. Den gældende lokalplan giver allerede mulighed for at de ønskede bygningsmæssige udvidelser kan foretages, men ansøger ønsker disse foretaget på en anden måde end oprindeligt forudsat, og hertil kommer ønsket om kunne etablere et PtX anlæg baseret på solceller.

Kombinationen af et solcelleanlæg - PtX - og industvirksomhed i landzone er en ret ny kombination, som måske kan forventes at blive mere almindelig fremover. Den planlægningsmæssige udfordring med sådanne anlæg er dels, at de er arealkrævende, som oftest ved at inddrage landbrugsjord i omdrift, og dels kan anlæggene have en betydelig landskabelig påvirkning, herunder også reflektioner. Det anbefales, at anlægget og bebyggelsen i øvrigt i en evt. ny lokalplan, pålægges bestemmelser om afskærmende beplantning. Den oplagte mulighed for at etablere solceller på tagfaldene er som regel altid til stede, særligt ved nybyggeri.

Byplan og bosætningsudvalget har tidligere på året udpeget en række store vedvarende energiprojekter som der i den kommende tid forventes gennemført detailplanlægning for. Siden udpegningen af projekterne er der indkommet flere ansøgninger på mindre anlæg som i øjeblikket er under forberedelse til udvalgets behandling på et kommende møde. Det kan overvejes, om nærværende projektansøgning skal indgå i den samlede behandling af de mindre projekter.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget tager stilling til, om der skal igangsættes ny planlægning for det ansøgte.

Beslutning

Der igangsættes ny planlægning for erhvervsområde og solceller ved Resenborgvej.

Bilag

Resenborgvej 12 - dispositionsplan GeoPartner

Ansøgning_udvidelse_virksomhed i Kølkær

Punkt 139: Ny planlægning for boliger ved Vestervang 7 i Vildbjerg

01.02.05-P21-15-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Der er indkommet ansøgning om godkendelse af igangsætning af ny planlægning for et boligbyggeri med etageboliger ved Vestervang i Vildbjerg. Såfremt projektet skal kunne realiseres skal der vedtages ændring af kommuneplanen og ny lokalplan.

Sagsfremstilling

En ejendomsudvikler har fremsendt forespørgsel om ændring af plangrundlaget ved Vestervang 7 i Vildbjerg, med henblik på at kunne opføre en etageboligbebyggelse på grunden.

Ejendommen er idag bebygget med en villa, på en relativt stor grund på 1780m², beliggende tæt på centrum i byen. Grunden er en hjørnegrund med Kløvermarken, med kørende afgang fra Vestervang.

Ejendommen er ikke reguleret af lokalplan, men omfattet af kommuneplanens rammeområde 81.B1 som bl.a. fastsætter at området er åben-lav boligområde med følgende rammer for lokalplanlægningen, den maksimale bebyggelsesprocent er 30, max. etageantallet er 2 og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m.

Ejendommen grænser mod øst direkte op til kommuneplanrammeområde 81.C1 som er et centerområde, der bl.a. giver mulighed for bebyggelse i 3-7 etager. Den tilgrænsende bebyggelse til grunden er næsten udelukkende enfamilie boliger i en etage, men området øst for ejendommen er karakteriseret ved en blandet bebyggelse i variende etagehøjder, dog overvejende 2 etager.

Det ansøgte projekt er en beboelsesbygning i to etager med 12 boliger, opført som etageboliger med altangang på bygningens nordside. Boligerne på første sal er forsynet med elevator. På sydsiden - mod gaden, er der i stueplan små haver og på første sal altaner der udgør boligernes primære udendørs opholdsarealer. Den samlede bebyggelsesprocent for projektet er 73, og friarealet udgør 60% af bygningsarealet. En del af friarealet er udlagt som fælles friareal på terræn.

Vurdering.

Det ansøgte projekt har en størrelse og et omfang, som betyder at det kun kan gennemføres gennem tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan. Etageboliger forekommer i området, men det konkrete projekt kommer ved evt. realisering til at ligge i overgangen mellem et tættere og højere centerområde og et traditionelt åben-lav boligområde med villabebyggelse af meget forskellig alder og arkitektur. Den viste bebyggelse formidler ikke denne overgang på en for helheden hensigtsmæssig måde, men kommer til at virke dominerende og "anmasende" i gadebilledet. En opdeling af byggeriet omkring trappe og elevator kunne evt. være en mulighed for at få byggeriet bedre tilpasset til de omkringliggende bebyggelser.

Projektet vil ikke give skygge- eller indblikgener i et u hensigtsmæssigt omfang, eller hvad der vil være almindeligt i et blandet boligområde.

Bebyggelsesprocenten er relativt høj for et byggeri af denne type, men henset til at der er tale om en hjørnegrund er den ikke usædvanlig. De fælles friarealer vurderes at være hensigtsmæssigt placeret i forhold til sol og skygge, og størrelsen vurderes også at være i orden, særligt når der henses til, at der også etableres private haver og altaner. Det for byggeriet normale parkeringskrav på én parkeringsplads pr. bolig, kan opfyldes på grunden.

Det vurderes, at en reduktion af boligantallet kan medvirke til at projektet opnår en bedre tilpasning til området, både i forhold til bygningernes omfang og placering på grundene, som kan give en mere åben karakter, der vurderes at harmonere bedre med den øvrige bebyggelse.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget tager stilling til om projektet skal kunne realiseres gennem udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan, og i givet fald at antallet af boliger reduceres, og byggeriet skalamæssigt søges tilpasse den øvrige bebyggelse, f.eks. ved at den "brydes op" i to mindre bygningskroppe omkring trappe og elevator.

Beslutning

Der igangsættes ny planlægning med et reduceret boligantal og bebyggelsesprocent, og det samtidig søges tilpasset den øvrige bebyggelse.

Bilag

Vestervang 7 - facade set fra syd-øst

Vestervang 7 - facade set fra syd-vest

Vestervang 7 - facade set fra nord

Vestervang 7 - Situationsplan

Punkt 140: Reduktion af lejet parkeringspladser for restaurant Flammen

02.01.00-P19-63-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: - Hans Eghøj, Marius Reese

Resume

Ejer af Restaurant Flammen, Søndergade 15 i Herning, ønsker at deres eksisterende krav til parkeringspladser bliver nedsat til de nuværende regler, svarende til 14 p-pladser tilhørende bygningen/anvendelsen + max 5 p-pladser lejet ”i byen”. Dvs. en reduktion med i alt 18 parkeringspladser i forhold til det godkendte antal i forbindelse med deres byggetilladelse hvor kravet var i alt 37 parkeringspladser.

Ansøgningen sker med afsæt i at Byplanudvalget på mødet den 14. april 2020, vedtog en ændring i parkeringsnormen i forbindelse med revision af kommuneplanrammen 2021-2032.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag til den ønskede reduktion af antallet af parkeringspladser jf. de nuværende regler.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede på mødet den 14. april 2020 Herning Kommunes parkeringsnorm. Parkeringsnormen har til formål at sikre, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser i kommunens byer. Forvaltningen havde på baggrund af konkrete ønsker i forbindelse med behandlingen af Kommuneplanen 2021-2032, vurderet at der der kunne tages stilling til en mindre regulering af parkeringskravene.

I sagsfremstillingen blev følgende uddybet:

Særligt ved restauranter:

Ved restauranter er der et øget parkeringskrav i forhold til det almindelige krav om 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal. Dette begrundes med, at der typisk er et øget antal personer i en restaurant i forhold til andre typer virksomheder. På nuværende tidspunkt er det generelle krav 1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser. For Herning Bymidte, indenfor parkeringsfondens område, er kravet 1 parkeringsplads pr. 12 siddepladser ved omdannelse af f.eks. butikker o.l. Ved en yderligere reduktion af parkeringsplads pr. ca. 18-20 siddepladser, vil kravet svare til 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

Forvaltningen vurderer, at kravet i dag er passende i forhold til de enkelte restaurationens behov og i forhold til presset på de offentlige parkeringspladser. Det er forvaltningens vurdering, at en yderligere reduktion i parkeringskravet ved restauration vil betyde behov for at etablere yderligere offentlige parkeringspladser. I Herning opleves på nuværende tidspunkt allerede kapacitetsproblemer på de centrale parkeringspladser om aftenen, typisk torsdag til lørdag, og ved særlige arrangementer i byen.

Byplanudvalget besluttede at tilpasse parkeringsnormen således:

At parkeringskravet ved omdannelse af butikker til restauration for kommunen generelt og for Herning Bymidte er én p-plads pr. 20 siddepladser. Ved Nybyggeri skal der etableres én p-plads pr. 12 siddepladser.

At parkeringsnormens retningslinjer indarbejdes i kommuneplanrammerne i Herning Kommune 2021-2032.

I den aktuelle sag for Restaurant Flammen blev der den 19. november 2015 givet byggetilladelse til anvendelsesændring fra butik til restaurant. På daværende tidspunkt var parkeringskravet 1 parkeringsplads pr. 12 siddepladser samt 1 pr. samtlige ansatte over 18 år.

Dette medførte et parkeringskrav på i alt 37 parkeringspladser. Der er 14 parkeringspladser på ejendommen, de resterende 23 parkeringspladser er lejet 2 steder i Herning bymidte. På kortet nedenfor er markeret de to steder. Begge lokationer er beliggende indenfor parkeringsnormens afgrænsning.

Ved beregning med nugældende parkeringskrav vil restaurant Flammen med i alt 340 siddepladser, skulle etablere minimum ($340 / 20 = 17$), svarende til 17 parkeringspladser.

Ejer ønsker imidlertid at fastholde 19 parkeringspladser og derved reduceres de lejede parkeringspladser med 18 parkeringspladser, fra de godkendte 37 parkeringspladser.

Ejendommen er desuden omfattet af en ældre lokalplan 0.15.1 jf. § 5.4, hvor det fremgår at der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én p-plads pr. 50 m² erhvervsareal. Med et erhvervsareal på 831 m² for Restaurant Flammen medfører det således et krav på 16 parkeringspladser.



Rød prik – Søndergade 15, 7400 Herning – Restaurant Flammen. 14 parkeringspladser

Grøn prik – Dalgas Plads 6, 7400 Herning – lejet 13 parkeringspladser

Blå prik – Dalgas Alle 5, 7400 Herning – lejet 10 parkeringspladser.

Forvaltningen vurderer, at hvis det godkendte antal parkeringspladser opsiges for at imødekomme ansøgningen om opsigelse af lejekontrakter, vil kommunen samtidig åbne op for at andre restauranter o.lign., kan ansøge om det samme og ud fra lighedsprincippet vil kommende ansøgninger også skulle imødekommes.

Hvis det imødekommes for restauranter, vurderes det tilsvarende at ansøgninger for de øvrige bebyggelser, der er omfattet af parkeringsnormen også vil blive modtaget og behandles.

Det er forvaltningens vurderingen, at det kan have uoverskuelige konsekvenser for antallet af parkeringspladser i midtbyen, idet de opsagte parkeringspladser, så kan anvendes til yderligere ombygninger, udvidelser eller nybyggeri som vil kunne overtage de opsigende parkeringspladser, der vil derfor være risiko for, at der ikke etableres yderligere parkeringspladser i midtbyen i takt med behovet.

Forvaltningen ligger yderligere til grund, at der i forbindelse med vurderingen af parkeringsnormens ændring i 2020 blev vurderet, at en yderligere reduktion af parkeringskravet ved restauranter vil betyde behov for at etablere yderligere offentlige parkeringspladser. Samt at der på daværende tidspunkt i Herning by, var en oplevelse af kapacitetsproblemer. Det vurderes at dette behov ikke er ændret.

Det vurderes, at hvis den aktuelle ansøgning for Restaurant Flammen imødekommes, kan det have uoverskuelige konsekvenser for parkeringskapaciteten i Herning by og desuden økonomiske konsekvenser for P-fonden, idet Kommunen har en forpligtigelse til at behandle alle fremtidige ansøgninger ud fra lighedsprincippet.

Økonomi

ingen

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at der meddeles afslag til den ønskede reduktion af antallet af parkeringspladser jf. de nuværende regler.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

Indsendelse 1, Ansoegning.pdf

Parkeringsnotat i forbindelse med byggetilladelsen til restaurant Flammen

Historisk Parkeringsnorm Herning Kommunes var gældende frem til den 14.04.2020

Gældende Parkeringsnorm for Herning Kommunes

Dagsorden for udvalgsbehandling den 14.04.2020

Punkt 141: Ansøgning om udeservering på Torvet i Herning

05.05.00-P20-2-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Herning Kommune har modtaget ansøgning omkring udeservering på Torvet ved Torvet 3C.

By- og Bosætningsudvalget skal tage stilling til på hvilke arealer vi vil give tilladelse til udeservering.

Sagsfremstilling

Restauranten Torvet 3C, Bryggeriet som har til huse i kælderen, ønsker udeservering ude foran deres restaurant. De ønsker at have udeservering foran terrassen hvor Brd. Price har en del af deres udeservering.

Ansøger har fremsendt et billede hvor der er bænke på det ansøgte område. Billedet er taget i forbindelse med vm i ridesport og var den del af arrangement (Street Food) der var etableret på Torvet. (se bilag).

Området på Torvet er ikke direkte omfattet af Brug Byens retningslinjer for udeservering. Da området behandles ud fra de konkrete henvendelser.

Forvaltningen har i juni 2022 givet en midlertidig tilladelse til udeservering så Bryggeriet kunne have udeservering i løbet af sommeren. De arealer de har fået tilladelse til ligger på hver side af deres trapper. (Se bilag).

Der er forvaltningens vurdering at Bryggeriets ønske om udeservering foran terrassen ikke bør imødekommes da det griber meget ind i den måde Torvet kan bruges på. Når der er arrangementer, bruges dette areal. Dette kan være f.eks. til vm i ridesport, kulturfest Herning og til cykelløb. Når Mindegade er færdig i efteråret 2022, kan Torvet og Mindegade igen bruges til cykelløb.

Et andet aspekt er Torvets indretning. Der hvor ansøger ønsker udeservering løber sporet i belægningen som peger op mod Herning Kirke. Denne retning kan man se fra Mindegade og en udeservering vil bryde dette fine kig. Det forventes ligeledes at der i forbindelse med en udeservering sættes parasoller op.

Forvaltningen vil i stedet anbefale at der gives tilladelse til udeservering ud mod gågaden og mod Torvet foran Bryggeriets trappe. Ved denne løsning skal der dog friholdes en gangzone så man kan komme fra Torvet og langs facaden i Bredgade. (se oversigtskort).

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at der tages stilling til om der skal gives tilladelse til udeservering ud mod gågaden og ved Bryggeriets trappe

Beslutning

Der gives midlertidig tilladelse indtil udgangen af 2023, på det areal der var givet tilladelse til under VM i Ridesport som vist på bilaget: "Arealer som viser den midlertidige udeservering".

Bilag

Foto fremsendt af ansøger

Arealer som viser den midlertidige udeservering

Oversigtskort Torvet

Punkt 142: Evaluering af retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse i Herning Kommune

02.00.00-G01-1-18

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Hans Eghøj, Marius Reese

Resume

Teknik- og Miljøudvalget godkendte på møde 28. maj 2018, pkt. 120 administrationsgrundlag for tilladelser og dispensationer til opførelse af tæt-lav byggeri i Herning Kommune. Byplanudvalget blev på møde 28. maj 2018, pkt. 103 orienteret og besluttede derudover, at anbefale retningslinjerne vedtages for en prøveperiode på 2 år, og at dispensationsansøgninger forelægges det relevante udvalg.

Forvaltningen anbefaler, at evalueringen tages til efterretning, og at præciseringerne indarbejdes i "Retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse" til en fremadrettet sagsbehandling i sammenhæng med helhedsvurderinger og lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har administreret efter retningslinjerne i prøveperioden og har indtil videre gode erfaringer med helhedsvurderinger, hvor de fleste af hovedpunkterne har indgået.

Retningslinjernes hovedpunkter har generelt banet vej for en mere entydig sagsbehandling og effektivisering.

Retningslinjerne kan ikke tilsidesætte Byggelovens krav til helhedsvurderinger og partshøring ved dispensationer, som der ofte er tale om. Så selvom der er udarbejdet administrative retningslinjer, er disse vejledende for bygherrer og forvaltningens administration af Byggeloven. De normale procedurer ved helhedsvurderinger og dispensationer, herunder partshøring mv. skal under alle omstændigheder gennemføres.

Retningslinjerne henvender sig primært mod de tættere bebyggede områder som Herning, Vildbjerg og Sunds, hvor forhistorien i byudviklingen sammen med en nutidig prisudvikling på jord er væsentlige faktorer der øger presset på arealerne. Udfordringerne med grundstørrelser vurderes at være et mindre problem i de mindre byer og landsbyerne, hvor adgangen til jord ofte er lettere og ikke påvirket af prisudviklingen i samme grad som de større byer i kommunen.

Retningslinjernes hovedpunkter er flg:

1. Grunde til tæt-lav boliger må ikke udstykkes mindre en 400 m²
2. Private fællesveje kan ikke indgå i boligens friareal eller et eventuelt fælles friareal
3. Alle boliger i en etape skal være sammenbygget med mindst 1 anden bolig. Hvis sammenbygningen sker med carporte eller lignende, skal disse være integreret under samme tagflade som boligen
4. Bebyggelsen skal fremstå som en samlet arkitektonisk helhed
5. Retningslinjerne tilsidesættes, hvis en lokalplan nærmere angiver bebyggelsesregulerende bestemmelser for tæt-lav boliger.

Retningslinjernes hovedpunkter har i det store hele virket efter hensigten, men særligt pkt. 1, der omhandler udstykning og minimums grundstørrelsen ved tæt-lav byggeri på 400 m², giver i flere tilfælde anledning til diskussioner i de projekter, der ansøges om. Det har også vist sig svært at sikre fælles friarealer til f.eks. legearealer efter Bygningsreglementets bestemmelser, da dette ikke fremgår af retningslinjerne.

Den overvejende udfordring i administrationen af retningslinjerne er selve beregningen, hvor ansøgeren ofte har en interesse i at indregne interne fælles vej- og stiarealer, parkeringspladser mm. for at opfylde retningslinjens anbefalede 400 m². Det betyder at de reelle opholdsarealer til de enkelte boliger bliver meget små (se bilag 2 for eksempler på ansøgte byggerier).

Til eksempel medfører en ansøgt udstykning af grunde på 200 m² som måske ønskes bebygget med tæt/lav boliger på 80 m². De vil hermed opnå en bebyggelsesprocent på 40. Grundens restareal på 120 m² kan herefter disponeres til f.eks.

terrasse, gangarealer, havearealer o.lign. En sådan udstykning vil derfor være afhængig af indregningen af en betydelig andel af fælles arealer for at komme op på 400 m².

I nogle af de ansøgte projekter i perioden er erfaringen, at ansøger ønsker at inddrage fælles parkeringsarealer, rabatter eller vej- stiarealer i grundens samlede areal.

Det er forvaltningens vurdering, at såfremt fællesarealer ønskes indregnet i beregningen, så skal de have reelle rekreative værdier, der tilgodeser personophold, god solorientering mm.

Det er også vurderingen, at parkeringsarealer, vej- og stiarealer ikke giver rekreative værdier og har til formål at opfylde andre krav til bebyggelse. Derfor bør de ikke kunne indregnes.

Forvaltningen anbefaler, at denne præcisering indarbejdes i "Retningslinjerne for tæt-lav boligbebyggelse" til en fremadrettet sagsbehandling i sammenhæng med helhedsvurderinger og lokalplanlægning.

Det anbefales også, at der indarbejdes oplysninger om Bygningsreglementets bestemmelser om opholds- og legearealer, så der ikke er usikkerhed omkring, hvornår der er krav om fællesarealer til en boligbebyggelse.

På baggrund af evalueringen har forvaltningen udarbejdet et notat omkring grundstørrelser, parkeringsareal samt legeområder, som ønskes indarbejdet i retningslinjerne (se bilag 3). Derudover foretages nogle administrative rettelser i tekst og billeder for at lette forståelsen for indholdet.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at forvaltningens evaluering tages til orientering

at præciseringerne indarbejdes i "Retningslinjerne for tæt-lav boligbebyggelse" til en fremadrettet sagsbehandling i sammenhæng med helhedsvurderinger og lokalplanlægning.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

Retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse

Retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse - bilag 2

Notat om grundstørrelser m.v. i forhold til tæt-lav - bilag 3

Punkt 143: Lukket: Ekspropriation

13.06.01-A00-4-22

Punkt 144: Lukket: Meddelelser til/fra Byplan- og Bosætningsudvalget

00.22.04-I00-1-22