

REFERAT Byplanudvalget 2012-2021 d. 26-11-2018

Mødedato Mandag d. 26. november 2018 kl. 12:30

Mødested G0.05 (den gamle gymnastiksal Betaniagade)

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg for blandet erhverv i gl. Simmelkær skole..... | 3 |
| Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 46 vedrørende boligområde ved Spinkebjerg i Gjell | 5 |
| Foreløbig vedtagelse af lokalplan for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup..... | 7 |
| Foreløbig vedtagelse af lokalplan for Offentlig område ved Nørrevænget i Vildbjerg..... | 9 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan for Bethaniagade 26 - 30 i Herning..... | 11 |
| Ny planlægning for boliger ved Gilmoosevej i Tjørring..... | 13 |
| Ny planlægning for lokalcenter på Holstebrovej..... | 16 |
| Ny planlægning for udvidelse af friplejehjem i Ørnhøj..... | 19 |
| Beslutning om kondemnering og udstedelse af nedrivningspåbud for Albækvej 33..... | 24 |
| Brug Byen - Stadepladser til serverigsvogne og -boder..... | 25 |
| Nordsøvej 24, Sunds - dispensation for tilbygning i skelbræmmen..... | 27 |
| Dæmningen 17, Herning - Dispensation til opstilling af mobilmast..... | 29 |
| Skolegade 6/Møllestræde 10, Aulum - Dispensation til udvidelse af foreningslokaler samt parkering | 33 |
| Lukket: | 36 |

Punkt 199: Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg for blandet erhverv i gl. Simmelkær skole

01.02.15-P16-26-18

Kommunikation

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

Resume

Herning Kommune har modtaget en ansøgning om at kunne drive erhverv fra Gl. Simmelkær skole i Simmelkær. Byplanudvalget behandlede sagen på møde den 17. september 2018 og igangsatte ny planlægning.

Kommuneplantillæg nr. 67 til Herning Kommuneplan 2017-2028 fremsendes hermed til foreløbig vedtagelse.

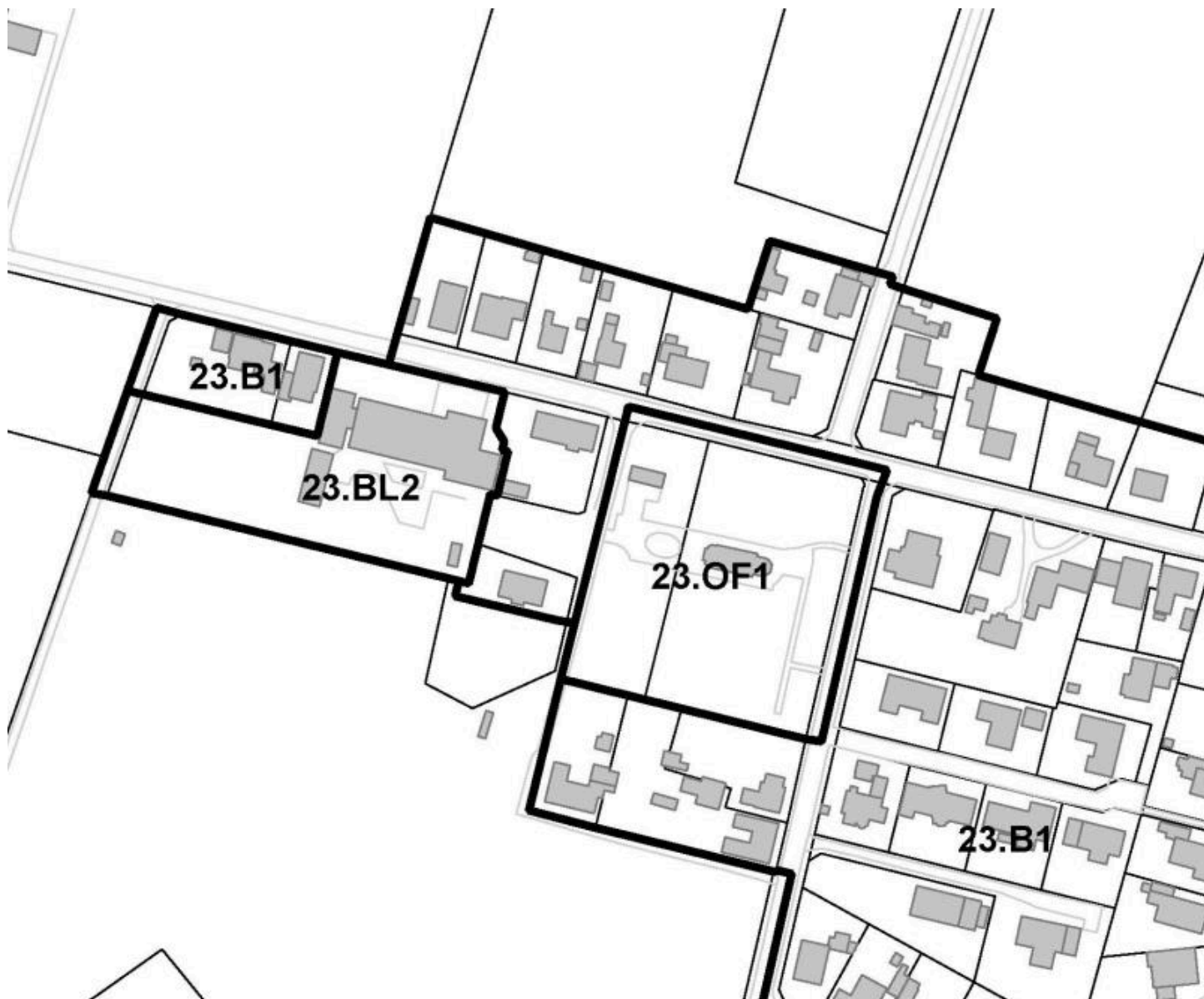
Sagsfremstilling

Herning Kommune har modtaget en ansøgning om at kunne drive erhverv fra Gl. Simmelkær skole i Simmelkær. Ansøger ønsker at etablere klubfaciliteter med mulighed for udskænkning af alkohol.

Området

Ejendommen er beliggende på Hodsagervej 35 i Simmelkær. Ejendommen ligger ved byens vestlige udkant. Øst for ejendommen ligger Simmelkær Kirke og syd for byens boldbaner.

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for en bredere udnyttelse af den forhenværende skole i Simmelkær. På den baggrund muliggør kommuneplantillægget, at eksisterende bygninger kan benyttes til liberalt erhverv, selskabslokaler, klub og lignende aktiviteter.



Figur 1 Ny kommuneplanramme 23.BL2

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller kommuneplantillæg nr. 67 til Herning Kommuneplan 2017-2028 til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Kommuneplantillæg 67 foreløbig vedtagelse

Punkt 200: Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 46 vedrørende boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup

01.02.15-P16-3-18

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Lars Ravnemose

Resume

Byplanudvalget har godkendt, at der udarbejdes forslag til lokalplan nr. 32.B6.1 for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup. Samtidigt udarbejdes kommuneplantillæg nr. 46 for samme område, da områdets anvendelse ikke er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til tillæg nr. 46 til Herning Kommuneplan 2017-2028 foreløbigt vedtages.



Hvid prikket signatur: lokalplanområdets afgrænsning på kommuneplankortet

Sagsfremstilling

Baggrunden for kommuneplantillægget er udarbejdelse af lokalplan nr. 32.B6.1 for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup i form af åben-lav bebyggelse til enfamiliehuse, samt rekreativt område med et regnvandsbassin. Området er placeret centralt i Gjellerup, og er mod vest afgrænset af Ny Gjellerupvej, mod nord af Vestertorp, og mod syd af Spinkebjerg.

Lokalplanforslaget opdeler lokalplanområdet i to delområder hvoraf:

- Delområde I anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse;
- Delområde II anvendes til rekreativt grønt område med regnvandsbassin med mulighed for udvidelse af eksisterende bassin samt etablering af klimatilpasning og stiforbindelser.

Idet lokalplanforslag 32.B6.1 udlægger lokalplanområdet til boligformål, er det ikke i overensstemmelse med den eksisterende ramme 32.R2 til rekreativt formål. Kommuneplanramme 32.R2 udgår og erstattes af den omkringliggende ramme 32.B6 til boligområde.

Rammeområdet 32.R6 forbliver uændret i forhold til anvendelse, men åbner mulighed for mindre justeringer i forhold til udvidelse af regnvandsbassinet, etablering af klimatilpasning og stiforbindelser.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til tillæg nr. 46 til Herning Kommuneplan 2017-2028 til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr.46 for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup_Foreløbig vedtagelse

Punkt 201: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup

01.02.05-P16-2-18

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Lars Ravnemose

Resume

Byplanudvalget har godkendt, at der udarbejdes forslag til lokalplan nr. 32.B6.1 for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup. Samtidigt udarbejdes kommuneplantillæg nr. 46 for samme område, da anvendelsen af området ikke er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028.

Lokalplanforslaget opdeler området i to delområder, I og II, og sikrer, at delområde I anvendes til boligformål, og delområde II fortsat anvendes til rekreativt formål.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til lokalplan nr. 32.B6.1 for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup foreløbig vedtages.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget opdeler lokalplanområdet i to mindre delområder, hvor delområde I skal anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, og delområde II anvendes til rekreativt formål med mulighed for etablering af klimatilpasningsløsninger, stiforbindelser og adgang til området.



Hvid prikket signatur - afgrænsning af lokalplanforslag 32.B6.1 + delområder I og II

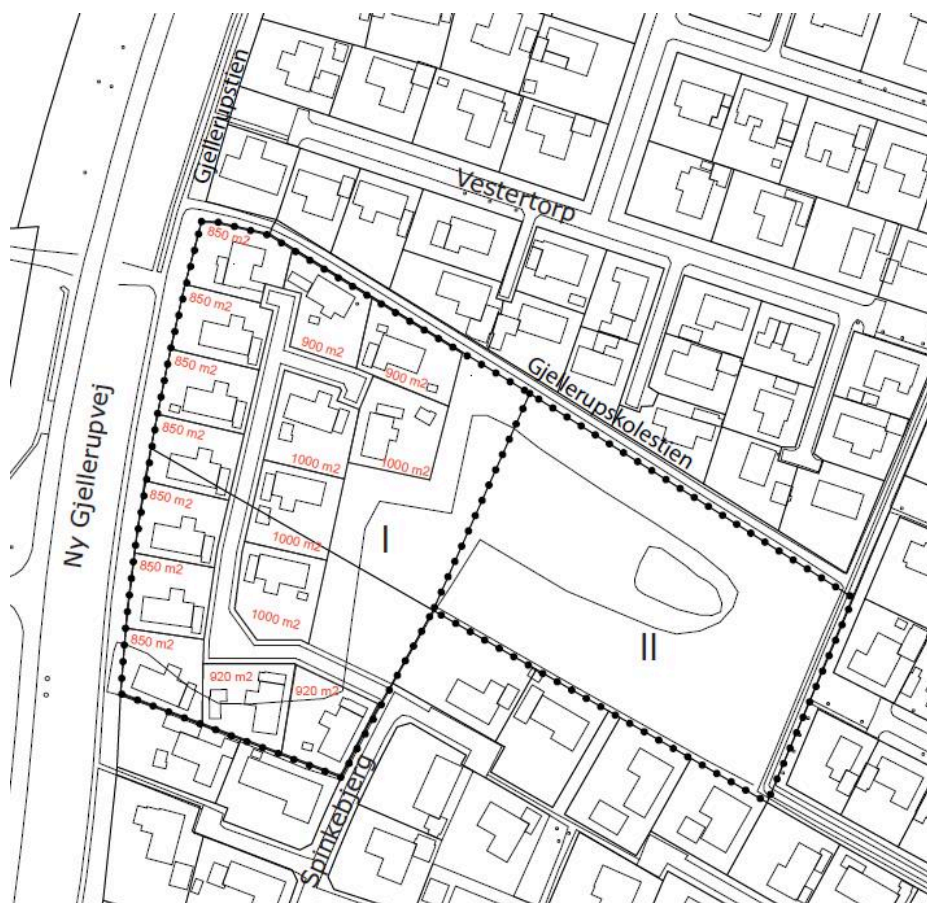
Lokalplanområdet er på ca. 33 000 m² og omfatter området bestående af matr. nr. 6bz, 7z og 12t. Lokalplanområdet har en central beliggenhed i Gjellerup, i nærheden af Gjellerupskolen og cirka 400 m fra Gjellerup kirke.

Skolen flytter i løbet af 2019, hvilket medfører, at lokalplanområdets nuværende funktion som fodboldbane til skolen – matr. nr. 6bz og 7z - ophører. Boldbaneren som etableres i forbindelse med Lindbjergskolen forventes færdige og kan tages i brug så betids, at boldbanerne ved Spinkebjerg kan påbegyndes byggemodnet umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse, som forventes at kunne ske inden sommerferien næste år.

Den vestlige del af lokalplanområdet kan udnyttes til at imødekomme efterspørgsel på nye boliggrunde i Gjellerup, ved at udvikle en del af det eksisterende ubebyggede boldbaneareal til åben-lav boligbebyggelse. Samtidig er det intentionen, at forskønne og forbedre den østlige del af lokalplanområdet, ved at muliggøre etablering af stiforbindelser, adgang til området, regnvandsbassiner og andre former for klimatilpasning.

Delområde I (matr. nr. 6bz, 7z) tænkes som en naturlig udvidelse af det større omkringliggende boligområde, som består af enfamiliehuse i åben-lav bebyggelse. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Spinkebjerg.

Lokalplanens delområde II (matr. nr. 12t) bestående af et grønt ubebygget areal med regnvandsbassin forbliver rekreativt område, med mulighed for udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin samt etablering af andre former for klimatilpasning. Herudover gives der mulighed for etablering af stiforbindelser og adgang til området.



Vejledende udstykningsprincip inden for lokalplanens område

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til lokalplan nr. 32.B6.1 for boligområde ved Spinkebjerg i Gjellerup til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Lokalplanforslag_32.B6.1_forelobig_vedtagelse

Punkt 202: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for Offentlig område ved Nørrevænget i Vildbjerg

01.02.05-P16-26-18

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Lars Ravnemose

Resume

Efter et ønske om udvidelse af boligantal og administrationsenhed for Institutionen Solglimt, Nørrevænget 1, 7480 Vildbjerg, er der udarbejdet et forslag til lokalplan 81.OF1.1, som muliggør nyt institutionsbyggeri med tilhørende administration og bolig i tilknytning til den eksisterende institution.

Forslag til lokalplan 81.OF1.1 for Offentligt område ved Nørrevænget i Vildbjerg indstilles hermed til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Vildbjerg og omfatter et areal på ca. 8266m². Mod nord afgrænses området af Nørregade og mod øst af en offentlig sti og af Park Alle. Mod syd grænser et område med ældre boliger op til, og mod vest, er beliggende en kommunal institution og boligområde med enkelt parceller.



Lokalplankort

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre et nyt institutionsbyggeri, med tilhørende administration og bolig i tilknytning til den eksisterende institution.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre tilkørselsforhold til området, placering af parkerings- og friarealer, samt bevare en del af den eksisterende beplantning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er disponeret ud fra eksisterende forhold og giver mulighed for placering af ny bebyggelse syd for institutionen. Lokalplanen giver endvidere mulighed for inddragelse af den nuværende forstanderbolig til administrative formål, samt bevaring af en del af et eksisterende plantebælte i områdets sydlige afgrænsning, og eksisterende træer mod nord.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i op til 2 etager og med en højde på maksimal 8,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent må være 40.

Endvidere udlægger lokalplanen arealer til parkering og grønne friarealer.

Plangrundlag

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammeområde 81.OF1.

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 78 for Institution ved Nørrevænget, Vildbjerg. Lokalplan nr. 78 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplan 55 for Handicapcenter ved Nørrevænget, Vildbjerg, aflyses i sin helhed.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller lokalplanforslag for offentligt område ved Nørrevænget i Vildbjerg til foreløbig vedtagelse

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Lokalplanforslag nr. 81.OF1.1_Foreløbig vedtagelse

Punkt 203: Endelig vedtagelse af lokalplan for Bethaniagade 26 - 30 i Herning

01.02.05-P16-31-16

Kommunikation

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

Resume

Forslag til lokalplan 11.B1.1 for Bethaniagade 26 - 30 har været i offentlig høring i 8 uger. Der er i alt indkommet 4 indsigelser til lokalplanforslaget. Indsigelserne handler primært om højde på hegn i skel mod naboer, adgangsforhold til lokalplanens område og etapedeling af det kommende byggeri.

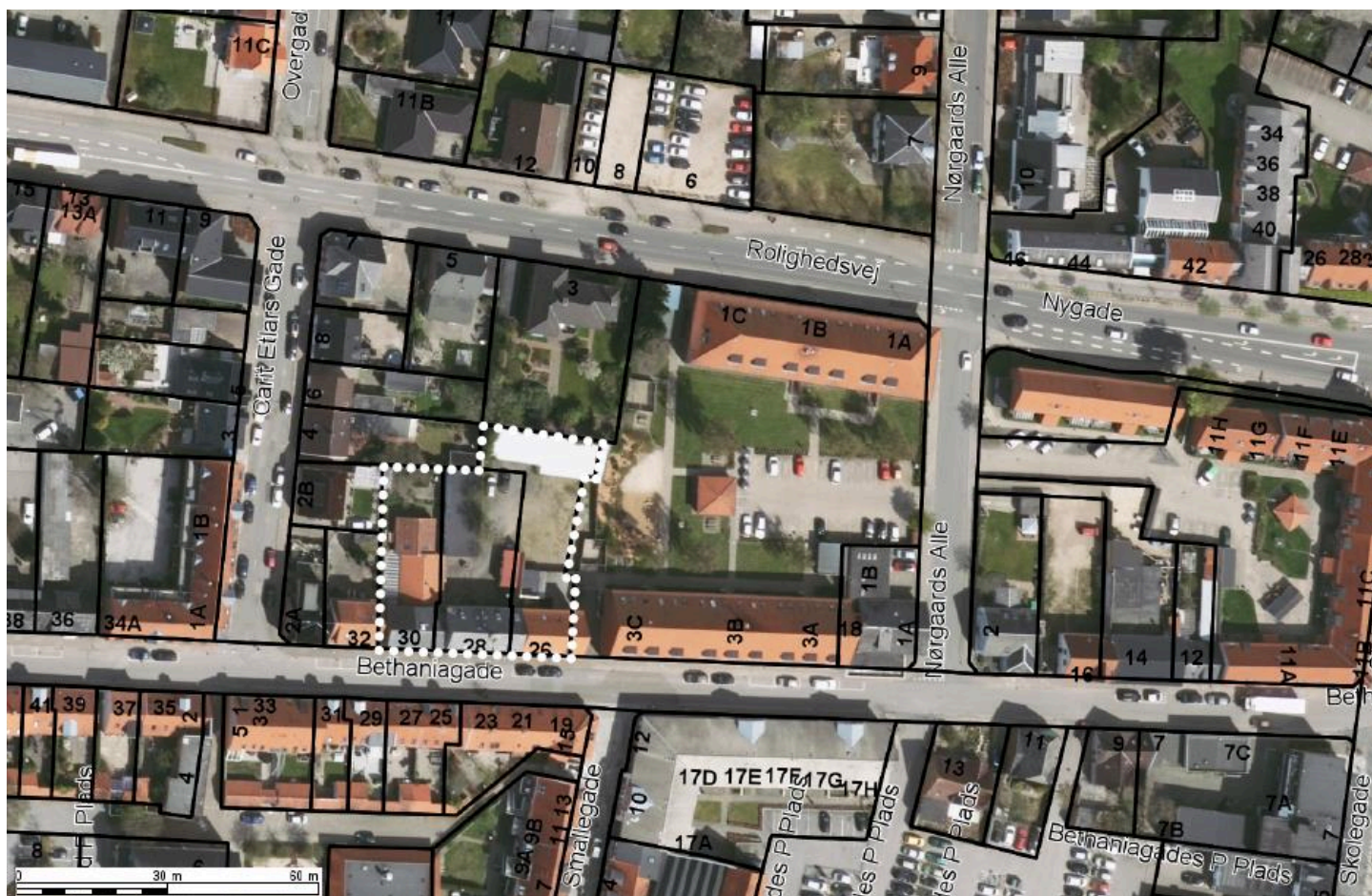
Forvaltningen vurderer, at indsigelserne bør give anledning til ændringer i bestemmelserne om minimumshøjde på hegn og bygninger i skel samt en præcisering af hegnets type ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanens baggrund

I juni 2018 har Byrådet godkendt, at Herning Kommune kan købe ejendommene Bethaniagade 26-30 af Blå Kors Danmark. Ejendommene rummer i dag Blå Kors varmestue og udlejningsboliger. Herning Kommune ønsker at opføre ny og tidssvarende bebyggelse med bo- og aktivitetstilbud samt "skæve boliger". "Skæve boliger" er en bolig til borgere, der har svært ved at passe ind i et almindeligt boligmiljø i en almen boligforening eller privat udlejning. Boligerne har en social vicevært tilknyttet.

For at realisere disse planer er der udarbejdet lokalplanforslag for Bethaniagade 26-30. Lokalplanforslaget giver mulighed for at nedrive de eksisterende bygninger og opføre ny bebyggelse til boliger, offentlige formål og liberalt erhverv. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende bymiljø i forhold til placering af bebyggelse, valg af materialer og afskærmning af friarealer.



Luftfoto med lokalplanens område markeret med hvid, stiplede linje

Offentlig høring af lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 30. august til den 25. oktober 2018.

Der er den 26. september 2018 afholdt borgermøde om lokalplanforslaget på Blå Kors varmestue i Bethaniagade. Lokalplanforslaget blev præsenteret og der var mulighed for at stille spørgsmål. Cirka 70 naboer og forretningsdrivende samt brugere, ansatte og frivillige fra varmestuen deltog i borgermødet.

I den offentlige høring er der indkommet 4 indsigelser til lokalplanforslaget fra naboer til lokalplanens område. Indsigelserne er vedlagt som bilag. I indsigelsesnotatet er alle indsigelser opsummeret og kommenteret.

Indsigelsernes hovedpunkter er opsummeret herunder. (tallene henviser til punkterne i indsigelsesnotatet):

Hegn i skel mod naboer (punkt 2, 7, 8, 12 og 13)

Naboerne mod vest, nord og øst ønsker, at der med lokalplanen stilles krav om at højde på hegn i skel mod deres ejendomme får en højde på minimum 3 meter for at forhindre støj, indtrængen på deres ejendomme, affald kastes over egnet med mere. Ejernerne af Rolighedsvej 3 ønsker desuden, at den nuværende afgrænsning af deres have med en mur med en højde på 6 meter opretholdes. Lokalplanforslaget giver mulighed for en højde på hegn i skel på mellem 1,8 og 3,0 meter.

Forvaltningen anbefaler, at naboernes ønsker til en minimumshøjde på hegn i skel på 3 meter imødekommes. For at sikre sol på udearealer inden for og omkring lokalplanens område, anbefaler forvaltningen, at den maksimale højde på hegn i skel bliver 4 meter. Dog med undtagelse af hegn i skel mod Rolighedsvej 3, hvor de nuværende forhold med en mur på 6 meters højde bør opretholdes.

Lokalplanforslaget fastlægger en maksimal højde for bebyggelsen i form af bag- og sidehuse i skel på 2,5 meter. Forvaltningen anbefaler, at denne højde ændres i overensstemmelse med de minimale og maksimale højder på hegn i skel.

Forvaltningen anbefaler desuden, at det bør præciseres, at hegn i skel skal være et tæt fast hegn eller mur.

Adgang til lokalplanens område (punkt 3 og 10)

Beboerne i Nørgårdsparken ønsker én fælles adgang for gående og kørende fra Bethaniagade, i midten af det kommende byggeri. Naboer på Bethaniagade ønsker adgang via indgangsparti bag bygningen, så der ikke er direkte adgang fra Bethaniagade.

Der er ikke andre adgangsmuligheder til lokalplanområdet end fra Bethaniagade. Forvaltningen anbefaler, at muligheden for én port som adgang fra Bethaniagade fastholdes. Forvaltningen anbefaler, at der ikke stilles yderligere krav til placering af port og et maksimalt antal indgangsdøre fra Bethaniagade, da det kan hindre en optimal indretning af det kommende byggeri. Det kan for eksempel være hensigtsmæssigt, at de "skæve boliger" har deres egen indgang.

Udendørs opholdsarealer (5 og 11)

Udendørs opholdsarealer bør placeres og indrettes, så de generer naboerne så lidt som muligt.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens nuværende bestemmelser om placering af udendørs opholdsarealer og de anbefalede bestemmelser om højde på hegn i naboskel vil sikre naboerne så godt som muligt mod gener.

Anbefalinger og ønsker til det kommende projekt

En række af de indkomne indsigelser og bemærkninger handler om forhold, der ikke kan reguleres i lokalplanen, herunder etapedeling (punkt 1 og 9). Disse emner er opsummeret i et notat, der videregives til den projektgruppe, der har ansvaret for det videre arbejde med realisering af projektet. Notatet med ønsker til det kommende projekt er vedlagt som bilag.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at § 9.2 og § 11.1 ændres til: Friarealer til bo- og aktivitetstilbud og "skæve boliger" skal afskærmes mod naboejendomme med et fast, tæt hegn eller mur. Hegnet eller muren skal have en højde på minimum 3,0 og maksimum 4,0 meter. Mellem matr. nr 894b og 902b kan hegnet / muren dog have en højde på op til 6,0 meter.

at § 7.6 ændres til: Bag- og sidehuse må højst opføres i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 4 meter. Bag- og sidehuse må placeres i naboskel og skal have en højde på minimum 3,0 og maksimum 4,0 meter i skel. I skel mellem matr. nr 894b og 902b kan bag- og sidehuse dog have en højde på op til 6,0 meter.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Indsigelsesnotat - lokalplan 11.B11.1_samlet

Ønsker til kommende byggeri Bethaniagade 26 - 30

Punkt 204: Ny planlægning for boliger ved Gilmorevej i Tjørring

01.02.05-P21-16-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Mette Berggreen

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at få udarbejdet ny lokalplan for ejendommen beliggende på Gilmorevej 9 i Tjørring.

Ejeren ønsker at udvikle området til boligområde. Ejendommen er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 21 for Tjørringområdet. Området er byzone, men kun delvist omfattet af kommuneplanen. Forvaltningen fremsender hermed en anmodning til Byplanudvalget om at beslutte, om der skal igangsættes ny planlægning for ejendommen.

Sagsfremstilling

Ansøger ejer en ejendom beliggende ud til Gilmorevej, umiddelbart nord for Tjørring. Ejendommen ligger i et område udpeget til langsigtet byudvikling, en mindre del af ejendommen er omfattet af kommuneplanen. Ejendommen er som helhed omfattet af en ældre byplanvedtægt. Ansøger har efter Planloven krav på at få udarbejdet ny lokalplan såvel som kommuneplantillæg, der udlægger en ny ramme for området.

For at kommuneplanen kan være i overensstemmelse med de gældende lokalplaner, skal der udlægges et nyt rammeområde, for den del af matrikel 4k, Tjørring, Herning Jorder, som i dag ikke er kommuneplanlagt.

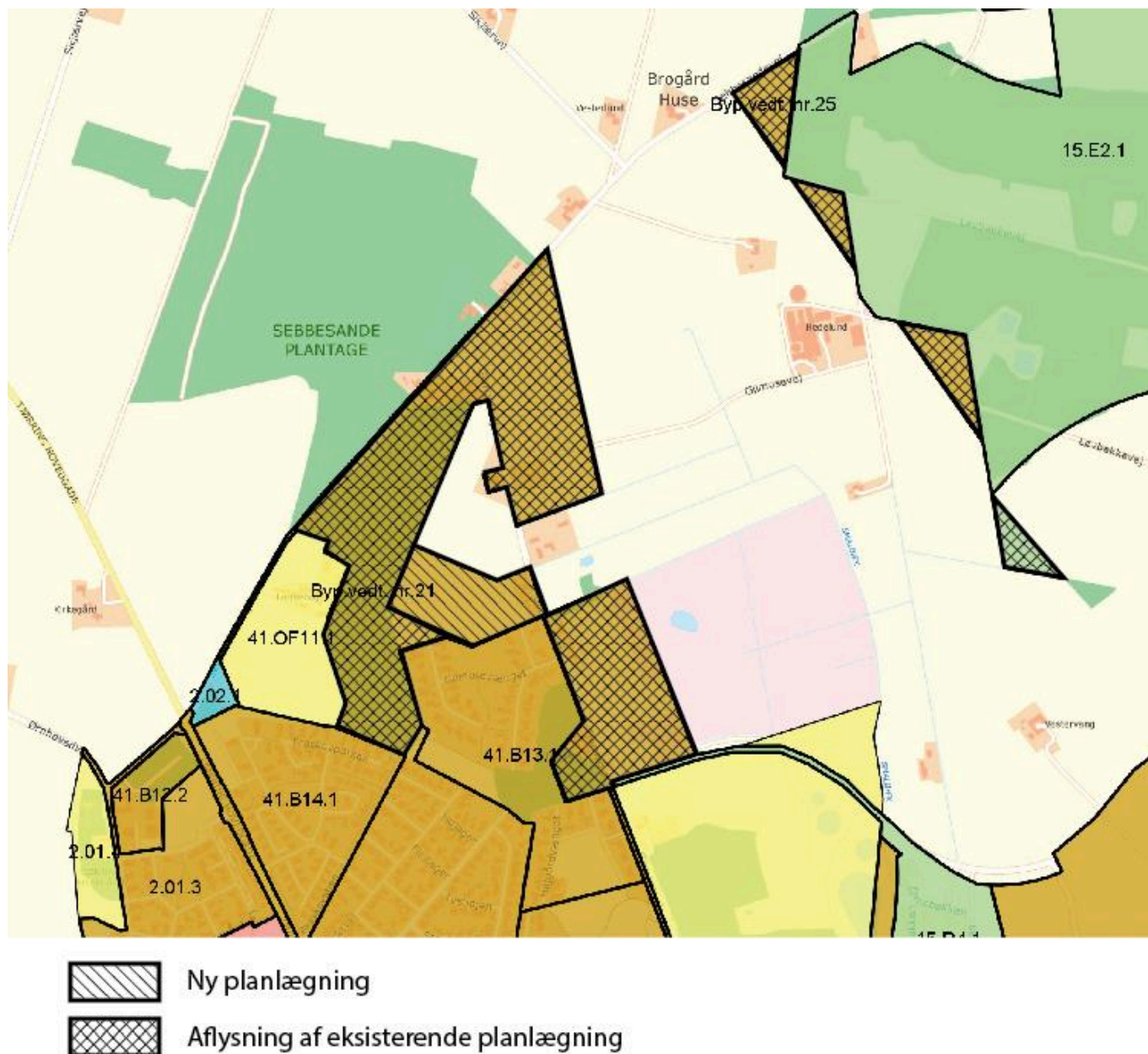


Det ansøgte areal

Plangrundlag:

Det skråkraverede område angiver ansøgers matrikel. Hele matriklen er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 21. Hvis der skal opføres boliger i området, anbefales det dog, at der udarbejdes en ny lokalplan for den pågældende matrikel. I forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for området, anbefales det at byplanvedtægt nr. 21 aflyses for den del, som ligger udenfor rammer til boligbebyggelse i kommuneplanen. De øvrige krydskraverede områder på ovenstående

kort, er ligeledes områder, som bør tages ud af gældende lokalplanrammer, idet der ikke ligger kommuneplanrammer som giver mulighed for bebyggelse.



Forslag til områder der skal laves ny lokalplan for og områder hvor gældende lokalplan skal aflyses.

For at bringe det nye lokalplanområde i overensstemmelse med kommuneplanen foreslås det, at boligramme 41.B13 som ligger syd for ejendommen udvides, til at omfatte hele matrikel 4k, Tjørring, Herning Jorder. Da området ikke er kommuneplanlagt i dag, skal der findes et areal svarende til den nye ramme et andet sted i kommunen. Den del af matriklen, som i dag ikke er kommuneplanlagt svarer til 3 hektar.

Forvaltningens vurdering:

Ansøger har krav på at få udarbejdet en ny lokalplan, da området er planlagt som en del af byplanvedtægt nr. 21. Forvaltningen anbefaler derfor, at Byplanudvalget træffer beslutning om at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg for matrikel 4k, Tjørring, Herning Jorder.

Samtidig anbefales det at aflyse kommuneplanramme 41.R10 i sin helhed, da den er udlagt for en golfbane, som ikke forventes realiseret.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget igangsætter ny planlægning for etablering af boligområde på matrikel 4k, Tjørring, Herning Jorder.

at områdets øvrige planlægning revideres i forbindelse udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 205: Ny planlægning for lokalcenter på Holstebrovej

01.02.05-P21-1-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Resume

Byplanudvalget behandlede sagen første gang 17. september 2018 og traf beslutning om, at der forud for en igangsætning af planlægningen skulle fremsendes skitseforslag for byggeriets placering, facader, beplantning og trafikale forhold. Skitseforslag er nu modtaget.

Forvaltningen anbefaler at der udarbejdes ny lokalplan.

Sagsresume punkt 163 den 17. september 2018

Forvaltningen har modtaget en ansøgning med tilhørende skitseforslag på etablering af en vaskehal i forbindelse med et eksisterende tankanlæg på Holstebrovej 29 i Herning. Den ønskede anvendelse er i strid med gældende planlægning. Det vil derfor kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, hvis anmodningen skal imødekommes. Forvaltningen fremsender hermed anmodningen til Byplanudvalget til beslutning, om der skal igangsættes ny planlægning for ejendommen.

Sagsfremstilling

Ansøger har fremsendt skitseforslag for det ansøgte projekt skitseforslaget indeholder også en visualisering af det ønskede byggeri, se bilag skitseforslag og bilag visualisering. Selve byggeriet ønskes opført i muret byggeri, hvilket passer ind i det lokale bymiljø. Det forventes at der begrønnes et større område end det er tilfældet i dag, herunder at der plates træer mod Ydunsvej. På skitse projektet er cotoneaster benyttet som underbeplantning. forvaltningen forventer gennem lokalplanen at stille krav om bøgepur så beplantningen får større sammenhæng til hjørnet hvor der ligeledes er plantet bøgepur.

Forvaltningen anbefaler at der udarbejdes ny lokalplan.

Sagsfremstilling punkt 163 den 17. september 2018

Området

Projektområdet omfatter ejendommen Holstebrovej 29 i Herning, matr.nr. 16g Vestervang, Herning Jorder samt en del af matr. nr. 14e Vestervang, Herning Jorder. En forudsætning for opførelsen af vaskehallen er således, at byggherre erhverver en del af matr.nr. 14e, som i dag er ejet af Herning Kommune.

Området har en central placering i den vestlige del af Herning, som en del af lokalcentret på Holstebrovej. Her ligger der i dag to dagligvarebutikker nordvest for den pågældende tankstation, mens der sydøst for arealet ligger yderligere to tankstationer med tilhørende vaskehal, på hver sin side af Holstebrovej. Lokalcenteret er i øvrigt omgivet af boliger.



Luftfoto, der viser grundens beliggenhed ud til Holstebrovej i Herning

Projektet

Ansøger ønsker at opføre en vaskehal i forbindelse med eksisterende tankanlæg på Holstebrovej i Herning. Vaskehallen placeres syd for det eksisterende tankanlæg, som illustreret på nedenstående skitseprojekt. Ansøger gør samtidig opmærksom på, at vaskehallen er placeret, så den overholder afstandskravet på 20 meters afstand fra 'forvask' til boliger jf. "Autoværkstedsbekendtgørelsen". Derfor er indkørsel samt opmarchareal til vaskehallen placeret længst væk fra boligerne på Ydunsvej, mens indkørslen sker fra gavlen, der vender mod Holstebrovej.

Eksisterende planforhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 13.C7 for lokalcenter Holstebrovej samt lokalplan 13.C7.1 for lokalcenter ved Holstebrovej og Ydunsvej.

Kommuneplanrammen udlægger området til lokalcenter for boligområderne vest for Holstebrovej i Herning By. Det samlede detailhandelsareal for området må maksimalt være 2000 m², mens bruttoetagearealet for den enkelte butik højst må være 1000 m². Der må ikke etableres udvalgswarebutikker.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30, og bebyggelse må bygges i op til 2 etager og 8,5 meters højde.

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

Lokalplan 13.C7.1 for et lokalcenter ved Holstebrovej og Ydunsvej udlægger området til anvendelse for centerformål. Projektområdet er omfattet af den gældende lokalplans delområde 2 (matr. nr 16g), som ifølge lokalplan 13.C7.1 er udlagt til tankstation, men hvor der samtidig er forbud mod at etablere automatisk vaskeanlæg samt butik/kiosk.

Udover delområde 2 i den eksisterende lokalplan, vil der også være behov for at inddrage en del af delområde 1 (matr. nr 14e), som er udlagt til grønt område.



Kortbilag fra gældende lokalplan. Delområde 2 og 3 vil udgøre afgrænsningen for en ny lokalplan.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ønskede projekt kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, såvel som et tillæg til Herning Kommuneplan 2017-2028 for at tilføje en bestemmelse om, at der må etableres erhverv i miljøklasse 3-4, herunder dagligvarebutik og vaskehal.

Projektet afviger så meget fra den gældende lokalplans bestemmelser, at der ikke vil kunne gives en dispensation fra denne.

Ved udarbejdelsen af den gældende lokalplan, som er bekendtgjort 28. april 2010, blev det vurderet, at det var uhensigtsmæssigt at etablere en vaskehal i forbindelse med tankstationen. I denne konkrete projektsøgning, er der lagt vægt på, at man har placeret vaskehallen med opmarcharealet ud til Holstebrovej, for at overholde de regler, som fremgår af Autoværkstedsbekendtgørelsen. Såfremt kravene i Autoværkstedsbekendtgørelsen opfyldes, vurderes der ikke at være nogen miljømæssige problemer i at opføre et vaskeanlæg som det ansøgte. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der vil være mulighed for at etablere en vaskehal i forbindelse med tankanlægget i overensstemmelse med gældende lovgivning, hvis der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at anvende området til vaskehal.

Grundet Autoværkstedsbekendtgørelsens afstandskrav fra forvask til boliger, er det ikke muligt at placere vaskehallen således, at den følger den facadelinje, der i øvrigt karakteriserer området. Det vil betyde, at vaskehallens facade vil være trukket op mod seks meter tilbage i forhold til den øvrige bebyggelse langs Holstebrovej. Det bør overvejes, om der i forbindelse med en lokalplanproces skal ske en bearbejdning af området omkring vaskehallen således at der stilles krav om, at tankanlæg, vaskehal og det omgivende areal bearbejdes som en samlet helhed for eksempel gennem beplantning.

Det anbefales, at der udarbejdes en ny lokalplan svarende til delområde 1 og 2 i lokalplan 11.C7.1.

Kommuneplantillægget vil fastholde afgrænsningen af rammeområde 13.C7, dog vil der skulle tilføjes en bestemmelse om, at der må etableres erhverv i miljøklasse 3-4, herunder dagligvarebutik og vaskehal.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at der igangsættes ny planlægning for det ansøgte projekt.

Beslutning

Tilrådt

Bilag

Visualisering Herning, set fra Holstebrovej

Skitseforslag Herning, Holstebrovej rev. 25.10.2018

Punkt 206: Ny planlægning for udvidelse af friplejehjem i Ørnhøj

01.02.05-P21-17-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Lisbeth Andresen

Resume

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

Sagsfremstilling

Området

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

Omme, som har et grundareal på 2902 m².

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

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

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

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

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



Luftfoto af eksisterende forhold

Projektet

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

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

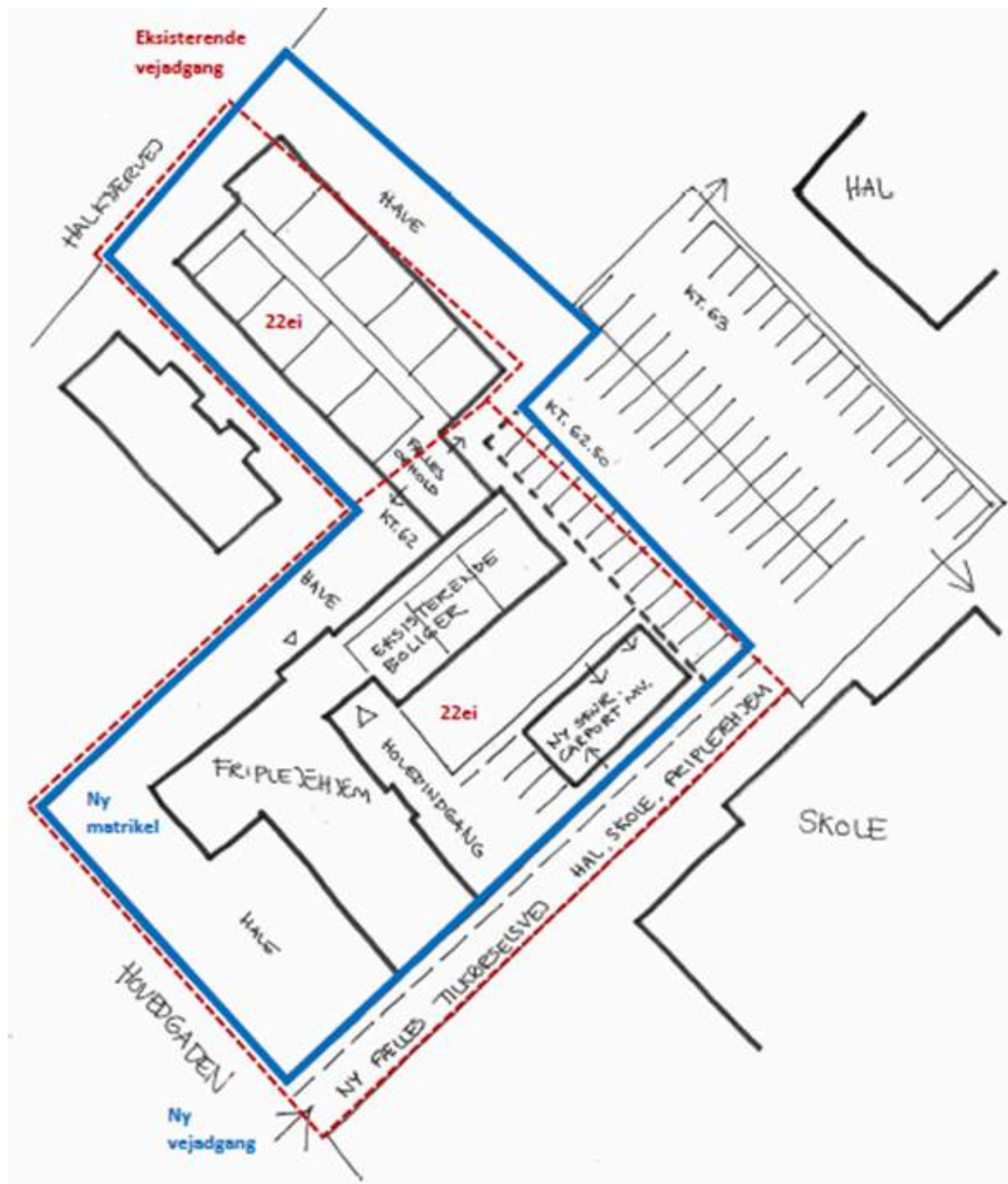
Ved sammenlægningen af de to matrikler, og et ligeligt fordelt mageskifte, vil det nye grundareal udgøre ca. 3.747 m². Vejarealet der ønskes mageskifte for, udgør ca. 305 m².

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

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

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

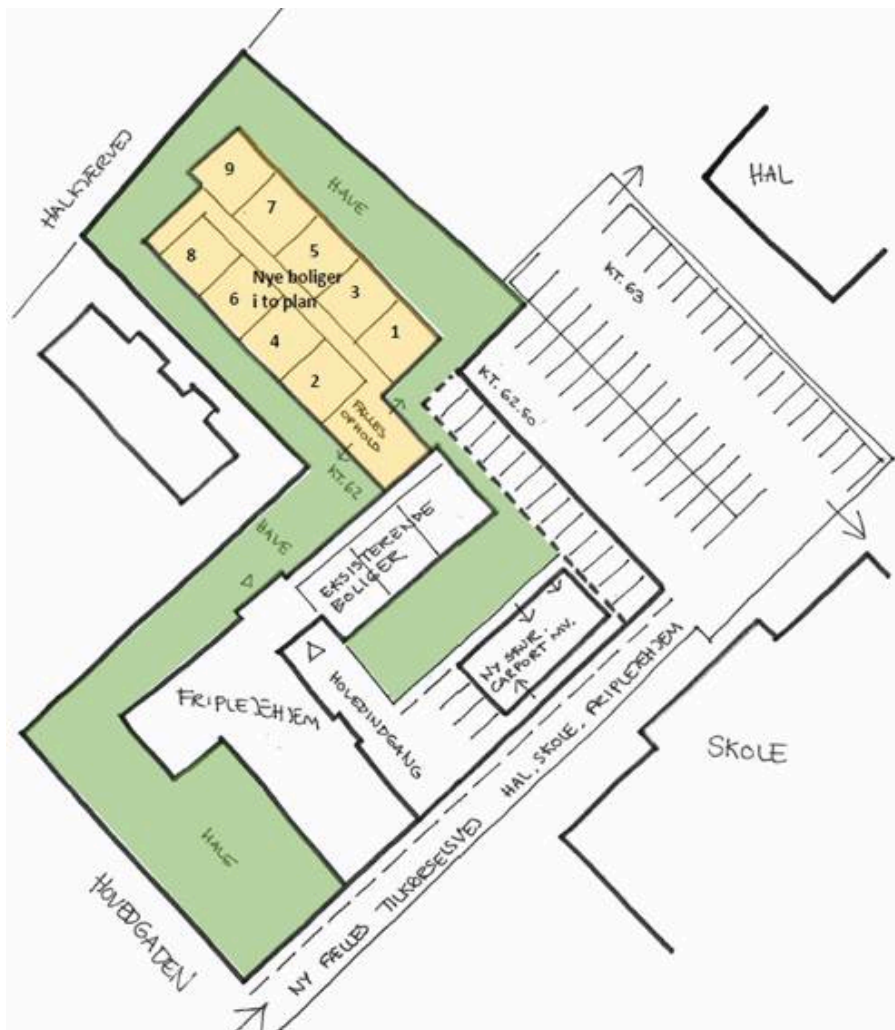
Med omlægning af vejadgangen er det muligt at skabe et skærmet og sammenhængende grønt frirum omkring hele friplejehjemmet, friholdt fra trafik.



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

Rød ___ Eksisterende matrikel

Blå ___ Forslag til ny matrikel



Friarealer og ny fælles tilkørselsvej

Eksisterende planforhold

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

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

Endvidere indeholder rammen blandt andet retningslinjer for bebyggelsesforhold:

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

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

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

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

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

Endvidere indeholder rammen blandt andet retningslinjer for bebyggelsesforhold:

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

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

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

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

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

Forvaltningens vurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

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

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

Beslutning

Udsat

Bilag

Ansøgning om udformning af ny lokalplan_23.10.2018

Punkt 207: Beslutning om kondemnering og udstedelse af nedrivningspåbud for Albækvej 33

01.02.00-G01-2-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Resume

Efter endt partshøring anmoder forvaltningen Byplanudvalget om at træffe beslutning om kondemnering og udstedelse af nedrivningspåbud for ejendommen Albækvej 33 i Albæk.

Sagsfremstilling

Efter henvendelser fra lokalsamfundet i Albæk om en ejendom, der i en årrække har stået tom og er stærkt forfalden, besluttede Byplanudvalget på mødet den 19. marts 2018, at Herning Kommune skal kondemnere ejendommen Albækvej 33 med henblik på at give et nedrivningspåbud efter Byfornyelseslovens §§76-77.

Forvaltningen har foretaget en partshøring om kondemnering og nedrivning af ejendommen Albækvej 33 i Albæk. Partshøringen er foretaget i perioden fra den 5. oktober 2018 til og med den 22. oktober 2018, og omfattede bobestyrer og de fem panthavere. Der er i denne periode indkommet svar fra 3 panthavere. En enkelt af panthaverne har meldt, at de vil slette deres udlæg i ejendommen. De to andre panthavere melder, at de ingen bemærkninger eller indvendinger har til, at ejendommen kondemneres og nedrives, såfremt de ikke får udgifter herved.

Jf. Forvaltningsloven kan der først træffes endelig beslutning om kondemnering efter partshøringens udløb.

Klagemulighed

Bobestyrer og panthavere kan påklage beslutningen om kondemnering og nedrivning for byfornyelsesnævnet. Grunden vil fortsat tilhøre dødsboet.

Vedrørende nedrivningspåbud

Ejer skal have mulighed for selv at gennemføre nedrivningen eller fremkomme med forbedringsforslag. Når fristen er udløbet, kan Herning Kommune gennemføre nedrivningen på ejers vegne. Herning Kommune afholder udgifterne til nedrivningen. Anlægsudgiften finansieres af anlægsudgiftsbevilling på 170.000 kr. afsat til formålet på Serviceområde 03 Kommunale Ejendomme, stednr. 015079 Kondemnering og nedrivning, Albækvej 33.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at der udstedes et forbud mod beboelse og ophold med virkning fra ejer modtager underretning om kondemnering, jf. Byfornyelseslovens § 76, stk. 1.
- at der udstedes påbud om nedrivning af ejendommen 2992 beliggende Albækvej 33, jf. Byfornyelseslovens § 77, stk. 2.
- at fristen for at komme med forbedringsforslag samt til at foranledige bygningen nedrevet fastsættes til 2 måneder fra den dato, ejeren modtager underretning herom.
- at forvaltningen bemyndiges til at gennemføre nedrivningen, når fristen er udløbet samt til ophæve kondemneringen, når nedrivningen er gennemført.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 208: Brug Byen - Stadepladser til serveringsvogne og -boder

05.14.05-P00-4-17

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Tove Overgaard, Sune Madsen, Jesper Thomsen, Keld Brun

Resume

Byplanudvalget godkendte i 2017 sag vedr. placering af serveringsvogne og serveringsboder på Torvet og Tinghuspladsen. Disse placeringer har været udnyttet siden udvalget behandlede sagen, og der er indhøstet en del erfaringer, som er blevet evalueret med henblik på en fornyet stillingtagen til, om de enkelte boder kan fortsætte på de konkrete placeringer. I samme periode er andre placeringsmuligheder blevet undersøgt og afprøvet i et samarbejde mellem stadepladslejere og administrationen, hvor der over kortere tidsrum er givet midlertidige tilladelser til opstilling af madboder i gågadesystemet, både i dag- og nattetimerne. Administrationen anbefaler, at der udpeges konkrete stadepladser i gågaderne, hvor der kan placeres madboder og vogne, at der fastsættes præcise tidspunkter for, hvornår madboden kan opstilles, og at reglerne indarbejdes i Brug Byen!

Sagsfremstilling

Som en del af et moderne byliv serveres der fastfood, som f.eks. sandwich, pølser, pizza, is, vafler og lignende for travle beboere og besøgende i byen. Streetfood er en særlig betegnelse for mad, som serveres fra boder for dem, der er på farten i en by. Det hører derfor med til bybilledet i en moderne by, at der serveres mad af forskellig slags rundt omkring i de centrale gader og på torve og pladser.

Placeringen af salgboderne giver udfordringer i forhold til støj, lugt, trafik og af konkurrencemæssig karakter. Der er derfor mange hensyn som bør tages ved placeringen af serveringsboder, som ikke altid er forenelige. Der er gennem det seneste ca. 1½ års tid indhøstet en del erfaringer i forhold til de vanskeligheder, som servering af mad på offentlige gader og pladser kan give. På baggrund heraf har administrationen foretaget en evaluering og er nået frem til nedenstående anbefalinger om placering og tidsrum for serveringsboder i gågadesystemet.

Der skelnes ikke mellem hvilken type mad, der serveres på de enkelt placeringer. Men tidspunkterne for hvornår boderne kan opstilles er foreslået ud fra den evaluering, der er foretaget i forhold til at undgå gener i form af f.eks. støj og uro for omkringboende, hensynet til andre der også serverer mad fra enten faste adresser eller andre boder, at der er et relevant kundegrundlag, og at der er installationer i nærheden.

Der foreslås udpeget følgende placeringer i gågaderne:

Tinghuspladsen - Tidsrum: tirsdag-onsdag 15.00-21.00, torsdag 11.00-02.30, fredag - lørdag 11.00-05.00
Østergade ved Handelsbanken/Nordea, hjørnet til Søndergade - Tidsrum: torsdag 23.00-02.30, fredag - lørdag 23.00-05.00
Bredgade ved "terrassen" ved Skolegade - Tidsrum: Alle hverdage samt lørdag 10.00-18.00
A. J. Diderichsens Plads - Tidsrum: Kun ved arrangementer på Torvet og særlige anledninger, f.eks. Open By night og lign.
Smallegade Syd/Poulsens Plads - Tidsrum: Fredag-lørdag 23.00-05.00

Den konkrete placering fremgår af bilaget.

Generelt gælder at madboderne placeres på samme vilkår som alle andre boder, dvs. de bl.a. skal kunne flyttes med kort varsel, hvis der er aktiviteter i byen, som betyder pladsen skal bruges til andet formål, at aftalen kan opsiges med kort varsel, såfremt vilkårene ikke opfyldes, at placeringen er tidsbegrænset m.v.

De konkrete placeringer er afprøvet gennem nogle måneder, men der har ikke været tale om en længerevarende forsøgsperiode. Det anbefales derfor, at der gennemføres en evaluering af de udpegede stadepladser om et år med henblik på en vurdering af, om stadepladserne er placeret hensigtsmæssigt og reelt bliver udnyttet.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at de udpegede stadepladser og tidspunkterne for bodernes placering godkendes
- at tidspunkter og placering indarbejdes i Brug Byen!
- at de konkrete placeringssteder, og tidsrum løbende evalueres med henblik på en fornyet stillingtagen i efteråret 2019

Beslutning

Tiltrådt, dog således at stadepladsen på A.J. Didrichsens Plads får tidsrummet: Alle hverdage samt lørdag 10.00-18.00.

Bilag

Brug Byen-Kort-placering af pølsevogne

Punkt 209: Nordsøvej 24, Sunds - dispensation for tilbygning i skelbræmmen

02.34.02-P19-715-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: Hans Eghøj

Resume

På ejendommen Nordsøvej 24, Sunds, ansøges om dispensation til at tilbygge eksisterende sommerhus mod vest og syd. Tilbygningen ønskes placeret 1,58 meter fra vestligt naboskel, og kræver dispensation fra lokalplanens formålsbestemmelser.

Forvaltningen anbefaler, at der gives afslag på dispensationsansøgningen.

Sagsfremstilling

Ejendommen er et sommerhus, som er omfattet af lokalplan nr. 21.S2.3, delområde V, "Sommerhusområde nord og øst for Sunds Sø".

Formålet med lokalplanen er blandt andet at fastholde udkig til søen fra veje og stier (§1.3) og at fastlægge afstand til skel (§1.4).

Ejendommens grundareal er 12,59 meter bred, og ifølge lokalplanens §7.5, skal der ved alle grunde med en bredde på op til 13 meter holdes en afstand til naboskel på minimum 2,5 meter.

Formålet med afstandsbestemmelsen i lokalplanen er dels at skabe luft mellem bygningerne i området og give mulighed for udkig til søen fra veje og stier mellem bygningerne.

Ansøger er blevet partshørt om det påtænkte afslag på baggrund af ovenstående bestemmelser og er derefter kommet med indsigelser. Ansøgers argumenter og indsigelser går på:

- at grunden er meget smal, og byggemulighederne derfor er begrænsede.
- at de andre sommerhuse i rækken også ligger nærmere skel end 2,5 meter.
- at det ansøgte overholder bebyggelsesprocenten.
- at lokalplanen for området ikke er tidssvarende, da 90 procent af ejendommene allerede er udbyggede og således falder uden for bestemmelserne i den nye lokalplan (det vil derfor, ifølge ansøger, ikke gøre nogen forskel at dispensere fra lokalplanen).
- at de allerede har et udhus liggende i skelbræmmen, hvor tilbygningen ønskes placeret, så tilbygningen vil ikke tage yderligere udsyn til søen.
- at deres grund ligger for enden af Nordsøvej, hvor ingen har terrasse, og hvor de derfor ikke vil genere nogen.
- at naboen mod vest har givet mundtligt tilsagn om, at hun er indforstået med tilbygningen, da hun selv har bygget en terrasse i skelbræmmen på baggrund af en dispensation.
- at tilbygningen vil gøre det muligt at bibeholde sommerhusudtrykket, hvorimod en helt ny bygning (som vil være bekostelig og for at kunne fremtidssikres) vil blive bygget i helårsstil og være langt større end traditionelle sommerhuse.

Forvaltningen vurderer ikke, at lokalplanen er utidssvarende. Den er vedtaget i 2012 og af redegørelsesteksten fremgår det, at en af hensigterne med planen er at "trække en streg i sandet" og med andre ord fremadrettet "stramme op i området". Selvom mange af ejendommene på nuværende tidspunkt er bebyggede, er de stadig fremadrettet regulerede af lokalplanen. Hvis et hus eksempelvis bliver revet ned med henblik på at bygge nyt, eller hvis en ejer ønsker at tilbygge sin eksisterende ejendom, så vil den nye bebyggelse være underlagt lokalplanens bestemmelser, og derfor har overholdelsen af bestemmelserne indflydelse på områdets karakter.

At der andre steder i området er opført bebyggelse tættere på skel, som er godkendt før lokalplanens vedtagelse, er således ikke en faktor, der kan danne præcedens for dispensationer til den nye lokalplan.

Udhuset i skelbræmmen bør ikke indgå i vurderingen, da dette er opført uden tilladelse før lokalplanens vedtagelse. Det skal således lovliggøres efter bygningsreglementet på baggrund af en helhedsvurdering.

Selvom ejendommen ligger for enden af en vej, og naboerne muligvis ikke har indvendinger mod tilbygningen, så er afstandskravene en del af lokalplanens formålsbestemmelser. Overholdelse af disse har altså indflydelse på hele lokalplanområdets karakter, og afvigelser herfra vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Det kan nævnes, at den omtalte terrasse på nabogrunden er opført og godkendt før lokalplanens indførelse på baggrund af en dispensation fra bygningsreglementet (BRS-98), og derfor ikke kan danne præcedens for denne sag.

Såfremt der ikke havde ligget en lokalplan for området, ville afstandene til skel være reguleret af byggeretten. For sommerhusområder angiver byggeretten en mindste afstand til skel på 5 meter. At ansøger skulle være dårligere stillet på grund af lokalplanen er således diskutabelt, da denne kun angiver mindst 2,5 meter til skel.

Forvaltningen vurderer:

Forvaltningen vurderer, at det vil være i strid med lokalplanens principper, at give dispensation til at tilbygge sommerhuset, så det placerer sig tættere på naboskel end 2,5 meter, idet lokalplanen har til formål at fastlægge afstand fra bebyggelse til skel.

En tilladelse til placering af tilbygningen i skelbræmmen vurderes derfor at kræve udarbejdelse af en ny lokalplan for området jf. planlovens §19, stk. 2., hvis det skal imødekommes.

Den 28. maj 2018 blev en lignende sag behandlet af Byplanudvalget. Her var konklusionen også, at kommunen ikke ønsker at udarbejde en ny lokalplan for området, da byggeri i skelbræmmen vil fortætte området og hindre det søgik, som lokalplanen også har til formål at skabe.

Forvaltningen vurderer desuden, at der til trods for afstandskravene fortsat er mulighed for at tilbygge det eksisterende hus inden for lokalplanens bestemmelser – både mod syd og op til 1,6 meter mod vest. Ansøger mener dog ikke, at det er areal nok til at være investeringen ved ombygningen værd.

På den baggrund har ansøger ønsket at få sagen behandlet politisk.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at forvaltningen bemyndiges til at give afslag på dispensation til at tilbygge sommerhuset, så det placerer sig i skelbræmmen.

at forvaltningen bemyndiges til fremover at give afslag på tilsvarende dispensationer til at opføre bebyggelse i skelbræmmen i lokalplanområdet.

Beslutning

Tilrådt

Bilag

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Punkt 210: Dæmningen 17, Herning - Dispensation til opstilling af mobilmast

13.16.00-P19-3-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: Hans Eghøj og Marius Reese

Resume

Der er på Dæmningen 17, 7400 Herning ansøgt om dispensation til opstilling af en mobilmast udenfor byggefeltet på ejendommen.

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til opstilling af masten.

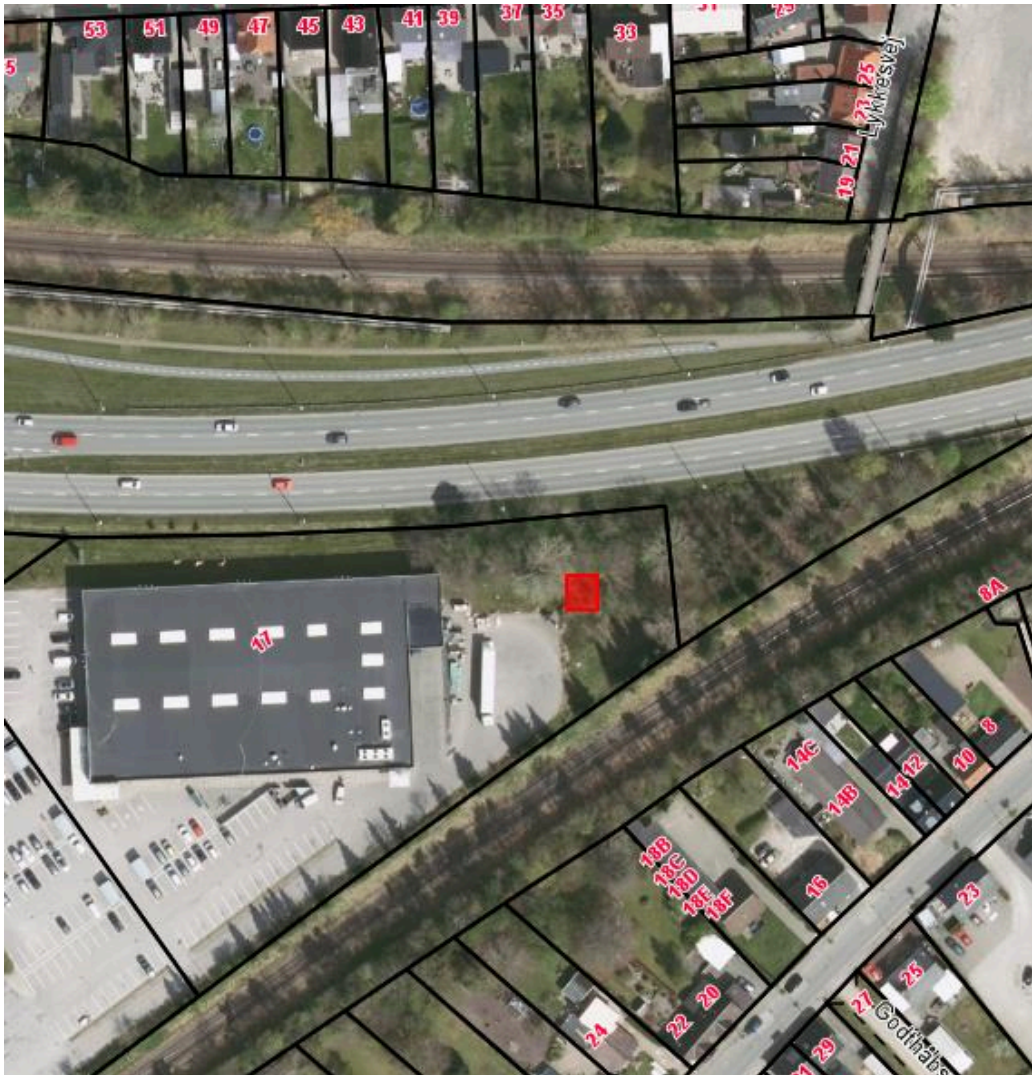
Sagsfremstilling

Der er ansøgt om opstilling af en ny 36 m mobilmast i forbindelse med udbygningen af teleinfrastrukturen, herunder 5G. Udbygningen er et led i folketingets beslutning om udrulning af mobil- og infrastruktur i Danmark.

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 14.E3.3, som udlægger området til butikker for handel med dagligvarer og særligt pladskrævende varegrupper samt disses tilhørende lagerfaciliteter og administration. Området kan også anvendes til vaskehal, selvstændigt lager, ikke genegivende produktion og serviceformål. Derudover kan der etableres opholds-, køre- og parkeringsarealer, tekniske anlæg til virksomhedernes drift og nødvendige tekniske anlæg til forsyningsformål.

Opførelse af en mobilmast vurderes at være i overensstemmelse med anvendelsen som teknisk anlæg til forsyningsformål. Placeringen i et erhvervsområde er i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinjer for master og antenner.

Masten ønskes placeret mellem Dronningens Boulevard og jernbanen. Den valgte placering af masten vil give den bedst mulige dækning af området. Masten placeres i et mindre beplantet areal bag MENY, således at de første 12-15 m af masten skjules af træer.



Det er undersøgt om nogle af de andre høje strukturer/bygninger i området kunne anvendes til etablering af en antenneposition. Det har ikke været muligt at finde en placering, som vil give lige så god dækning af området som denne.

Det vurderes derfor nødvendigt at etablere en ny mast, for at kunne efterkomme forespørgslen på bedre mobildækning, data og kapacitet.

Den nye mast har plads til yderligere antenner, som stilles til rådighed for andre operatører.

Masten placeres udenfor byggefeltet på ejendommen og kræver derfor dispensation fra lokalplanens §7.2, som angiver at bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne.

På den angivne placering er masten omgivet af tæt beplantning og 12-15 m høje træer, som vil afskærme den nederste del af masten. Hvis masten derimod placeres i det byggefelt, som er angivet i lokalplanen, vil den komme til at stå synligt fra alle sider.

Byggeri indenfor byggefelterne må have en max. højde på 10 m. Masten har en højde på 36 m og vil derfor være en del højere. Højden på masten er nødvendig for at give mulighed for opsætning af flere antenner i masten og samtidig give en optimal mobildækning i området.

Da opstilling af masten kræver dispensation til placeringen, har sagen været sendt i naboorientering i området.

Bemærkninger

Der er kommet 18 individuelle bemærkninger til høringen (heraf 1 positiv tilkendegivelse) samt en bemærkning med 86 underskrifter fra beboere i området. (se bilag)

Se også vedlagte kort, som viser hvilket område der er blevet hørt, hvor det vurderes at masten kan ses fra og hvor bemærkningerne kommer fra.

Mange bemærkninger går på følgende:

- Æstetiske forhold: Høj og dominerende konstruktion, skæmmende udsigt
- Værditab på ejendomme
- Strålingsfare

Disse forhold kan ikke lægges til grund for en afgørelse efter bygge- eller planloven.

Alternative placeringer

Flere foreslår alternative placeringer (Codanhus, Herning Sky, lysmasterne ved stadion/Boxen, Danish Crown skorsten, BEC huset, Miljøvej)

De alternative placeringer er undersøgt. Det er ikke muligt at anvende nogle af disse placeringer:

- Nogle har for stor afstand til området (f.eks. Boxen/Danish Crown skorsten/Miljøvej - TDC har allerede antenner ved Messecentret og på Danish Crown for at dække disse områder)
- Andre vil kræve, at der i stedet skal findes mindst to steder til antenner, da placeringen kun vil dække en mindre del af området (Codanhus/BEC bygningen)
- Bygningerne er for høje til at kunne anvendes - så skal antennerne sidde på facaderne lige ud for boligernes opholdsarealer (f.eks. Herning Sky)

Der er også bekymring for støjgener fra selve masten og tilhørende teknikkabiner. Producenten oplyser, at masten ikke vil støje mere end de træer, der omgiver den.

Støj fra det tilhørende teknikkab overholder Miljøstyrelsens tilladte grænseværdier. Den anførte placering vurderes ikke at udgøre et støjmæssigt problem for de nærmeste naboer.

Bemærkninger til lokalplanen:

Flere bemærker, at masten står tæt på et boligområde. Afstanden er ca. 40 m til nærmeste boliggrund på Godthåbsvej, mellem masten og boligerne ligger jernbanen. Mod nord er der 90 m til nærmeste boliggrund på Lykkesvej, Her ligger både Dronningens Boulevard og jernbanen mellem masten og boligerne

Masten er placeret i et erhvervsområde, som dog ligger tæt på flere boligområder. Placeringen vurderes at være den bedst mulige placering i et erhvervsområde, som samtidig kan dække områdets hul i mobilnettet.

Et par stykker bemærker, at placering uden for byggefeltet, mastens højde og opstilling af masten i hele taget er i strid med lokalplanens principper og derfor kræver en ny lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om teknisk anlæg til områdets forsyning.

Masten ønskes placeret umiddelbart udenfor byggefeltet i et område, som er udlagt til køre- og parkeringsareal. Det er forvaltningens vurdering, at placeringen ikke er strid med principperne, da lokalplanen giver mulighed for mindre afvigelse fra byggefelter.

Masten har en højde på 36 m og vil derfor være synlig fra et stort område. Forvaltningen vurderer dog, at den valgte placering giver de færreste gener frem for placering andre steder i erhvervsområdet, da de høje træer vil skærme den nederste del af masten.

Bemærkninger fra andre aktører

Banedanmark har henvendt sig med bemærkninger om gravedybde og jernbanesikkerhed i forbindelse med opsætning på grund af den nære placering til jernbanen. Disse forhold er afklaret uden problemer.

Herning Vand har henvendt sig, da de planlægger en større kloakledning på arealet indenfor de næste 10 år. Der er endnu ikke detailprojekteret på projektet, som muligvis også kan ende med en anden placering. Placering af mast og kloakledning er nu koordineret, så de begge kan placeres på arealet, hvis det bliver aktuelt. Det betyder, at masten er flyttet en smule ud mod Dronningens Boulevard, men stadig er placeret udenfor byggefeltet og på samme matrikel.

Bemærkninger fra ansøger

Ansøgers besvarelse af bemærkningerne er vedlagt som bilag. Ansøger har også vedlagt en beskrivelse af princippet for opbygning af et sendenet til mobiltelefoni.

Forvaltningens samlede vurdering

Forvaltningen vurderer, at der ud fra planlovens bestemmelser kan gives dispensation til den ansøgte placering udenfor byggefeltet på betingelse af, at masten holdes fri af plantebæltet langs Dronningens Boulevard jf. lokalplanens kortbilag 2.

Illustrationer af masten set fra Godthåbsvej og Lykkesvej er vedlagt som bilag.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at der kan gives dispensation til placering af en mobilmast med en højde på 36 m udenfor byggefeltet

Beslutning

Tiltrådt, idet mastetypen fastsættes som rørmast.

Bilag

Naboorientering incl. bilag

Kortbilag med markering af høringsområde og bemærkninger

Bemærkninger samlet

Ansøgers svar på bemærkninger

Opbygning af sendenet.pdf

Illustrationer med oversigt

Punkt 211: Skolegade 6/Møllestræde 10, Aulum - Dispensation til udvidelse af foreningslokaler samt parkering

02.34.02-P19-701-18

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: Hans Eghøj

Resume

Der er på Skolegade 6/Møllestræde 10, 7490 Aulum søgt om dispensation til at opføre en ekstra etage på en bygning udenfor byggefeltet i lokalplanen. Samtidig er der ansøgt om dispensation fra kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund.

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til det ansøgte projekt.

Sagsfremstilling

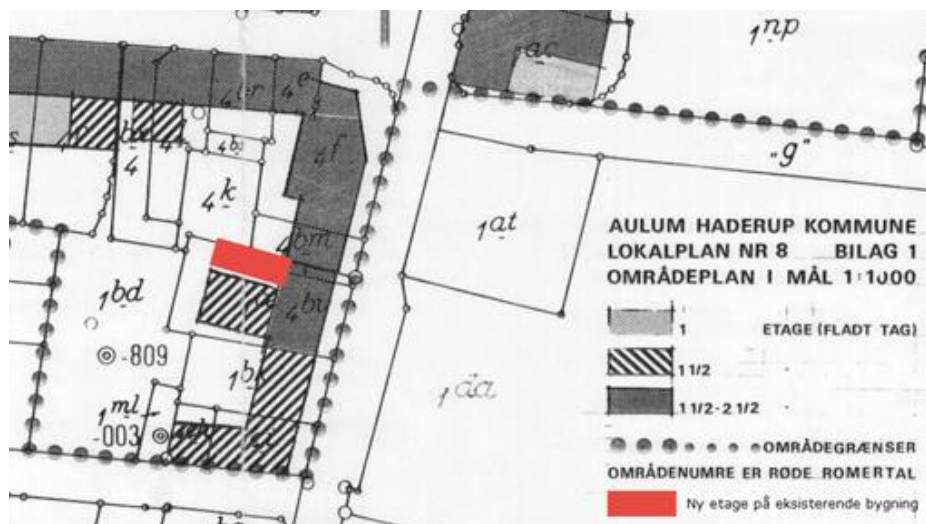
Projektet omfatter etablering af en ekstra etage på en eksisterende bygning, som ligger udenfor lokalplanens byggefelt. Tilbygningen udføres med saddeltag, så den får et arkitektonisk udtryk, som binder den sammen med de tre gavle mod Skolegade. Samtidig er der arbejdet med at ensarte materialer på den eksisterende bygning og tilbygningen, så den fremtidige bygning fremstår som en helhed.

Tilbygningen vil ikke øge det bebyggede areal udenfor byggefeltet, idet der er tale om en ekstra etage.

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 8 for Aulum Bymidte.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at bebyggelse skal opføres indenfor byggefelterne, som angivet på kortbilaget i lokalplanen (§6.2)

Lokalplanen indeholder desuden en bestemmelse om, at der ved om- og tilbygning skal etableres 1 parkeringsplads pr. 33 m² primært erhvervsareal (§5.6)



Da projektet kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser har projektet været sendt i naboorientering ved de berørte naboer. (se bilag)

Der er i forbindelse med naboorienteringen kommet 2 bemærkninger til projektet.

Bemærkningerne går primært på følgende:

- En bekymring om at det store glasparti i gavlen mod vest vil give indbliksgener i have og bolig, som befinder sig lige overfor bygningen

- At parkeringsforholdene i området allerede er udfordret, da mange ejendomme i området ikke har egen parkeringsplads. Det bemærkes, at med en udvidelse af arealet i KFUM bygningen vil det være mere attraktivt at holde større arrangementer i bygningen med øget parkeringsbehov til følge.

Indbliksgener

Den nye etage er forsynet med et større glasparti mod vest. Da tagkonstruktionen er udført med trempel i facaderne, vil underkanten af vinduespartiet svare til en brystning på mellem 1,0-1,2 m. Udsyn fra lokalet vil derfor foregå gennem de nederste 2 glasfelter, som svarer til 2 vinduer i gavlen. Afstanden til naboens bygning er ca. 50 m.

Der vurderes ikke at være væsentlige indbliksgener afstanden taget i betragtning. Dette understøttes af nedenstående foto, som er taget fra taget af den bygning, som ønskes udbygget med en etage.



Parkeringsforhold

Begge bemærkninger omtaler problemer med at finde en parkeringsplads i spidsbelastninger, når der både er arrangement i KFUM bygningen og i møllen, som ligger nabo til ejendommen.

Ejendommen skal ifølge lokalplanen etablere 6 parkeringspladser (196 m²/33).

I forbindelse med realisering af projektet har KFUM erhvervet en del af parkeringspladsen på Møllestræde. Arealet indeholder 10 parkeringspladser, men da disse ifølge aftale med kommunen fortsat skal være offentlige parkeringspladser, er de ikke medtaget i vurderingen af ejendommens parkeringsarealer, uanset at de er placeret på ejendommen.

Ansøger har redegjort for, at den primære brug af tilbygningen vil være klublokaler enkelte eftermiddag/aftener om ugen. Der er også redegjort for at brugerne primært er børn og unge mennesker, som kommer til ejendommen til fods eller på cykel/knallert.

Enkelte ledere og forældre vil kunne parkere på de offentlige pladser i området.

Det er forvaltningens vurdering, at der er gode offentlige parkeringsmuligheder i området. Udover parkeringspladserne på Møllestræde og ved skolen (Skolegade) er der både en parkeringsplads på Markedspladsen (ca. 150 pladser) og på Østergaardsallé (ca. 100 pladser). Begge pladser ligger i kort gåafstand til KFUM-bygningen og området.



Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til etablering af en ekstra etage udenfor byggefeltet, da tilbygningen foretages på ovenpå en eksisterende bygning, som er lovligt etableret. Vi har lagt vægt på, at det bebyggede areal ikke øges og at bebyggelsesprocenten overholdes.

Forvaltningen vurderer også, at der kan gives dispensation fra kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund, da der er redegjort for, at tilbygningen ikke vil øge belastningen af biler i området. Vi lægger især vægt på at de primære brugere er børn og unge mennesker under 18 år.

Trods de indkomne bemærkninger om problemer i spidsbelastninger, vurderes der at være gode parkeringsmuligheder i området for forældre/ledere.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at der kan gives dispensation til etablering af en ekstra etage på den eksisterende bygningen udenfor byggefeltet
- at der kan dispenseres til kravet om etablering af parkering på egen grund på baggrund af tilbygningens anvendelse til børn og unge under 18 år samt de gode offentlige parkeringsmuligheder i området.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Naboorientering med bilag

Bemærkninger - samlet

Ansøgers svar på bemærkninger

Punkt 212: Lukket:

00.22.04-I00-1-17