

REFERAT Byplan- og Bosætningsudvalg d. 24-10-2022

Mødedato Mandag d. 24. oktober 2022 kl. 12:00

Mødested A1.158 - BROEN

Innholdsfortegnelse

Foreløbig vedtagelse af tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021-2032.....	3
Foreløbig vedtagelse af lokalplan for centerområde ved Absalonsvej.....	4
Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg for boligområde nord for Nørretorp.....	5
Foreløbig vedtagelse af lokalplan for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup.....	7
Ny planlægning af lokalplan for erhvervsområde ved Gødstrupvej i Gødstrup.....	11
Ny planlægning for nyt boligområde i Snebjerg sydøst.....	15
Ny planlægning for boliger i Haraldsgade.....	18
Dispensation til bebyggelse tættere på skel.....	20
Vedtagelse af plan for almene boliger 2022-2025.....	23
Budgetopfølgning pr. 31. august 2022 på Byplan- og Bosætningsudvalgets område.....	26
Totalrådgiverudbud og konkurrence for Plusset (Hernings nye byrum på sygehusgrunden.....	28
Lukket: Meddelelser til/fra Byplan- og Bosætningsudvalget.....	34

Punkt 145: Foreløbig vedtagelse af tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021-2032

01.02.15-P16-13-22

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Da forslag til lokalplan nr. 12.E3.4 for centerområde ved Absalonsvej i Herning ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, ledsages lokalplanforslaget af tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021- 2032. Tillægget skal sikre, at planlovens krav om, at lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er opfyldt. Kommuneplantillægget ændrer bestemmelserne for eksisterende rammeområde 12.E3 for erhvervsområde ved Silkeborgvej i Herning, for at muliggøre udvidelse af de eksisterende detailhandelsbutikker i området. Tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021- 2032 indstilles hermed til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr. 12.E3.4 for centerområde ved Absalonsvej i Herning er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032 hvad angår det samlede detailhandelsareal og anvendelsen til hotel.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021-2032.

Ændringerne giver virksomhederne på Absalonsvej mulighed for at udvide deres detailhandelsareal. Udvidelsen har til formål at fremtidssikre området, så de eksisterende virksomheder har mulighed for at modernisere deres forretninger. Det samlede detailhandelsareal udvides samlet med 4.500 m² fra nuværende 12.700 m² til i alt 17.000 m².

Bestemmelse om salg af egne produkter fra produktionsvirksomhed fjernes, da den ikke længere er relevant, fordi området allerede er fuldt udbygget med detailhandel.

Derudover laves en redaktionel ændring fordi vejanlægget til Valdemarsvejs forlængelse er realiseret, og der tilføjes en bestemmelse om at matrikel nr. 1g Holtbjerg, Herning Jorde må anvendes til Hotel, for at bringe kommuneplanen i overensstemmelse med områdets faktiske forhold.

Detailhandel

Forslaget til kommuneplantillægget er lavet på baggrund af en detailhandelsanalyse som blev udarbejdet i sommeren 2021, og et debatoplæg som har været i offentlig høring i fire uger fra den 3. februar 2022 til den 3. marts 2022.

Detailhandelsanalysen har vist, at udvidelsen kun forventes at påvirke det omkringliggende bymiljø og trafikafviklingen i området i ubetydelig grad. For at sikre, at de butikstyper som placeres indenfor rammeområdet ikke er af samme type som dem der typisk placeres i bymidten, fastlægger kommuneplantillægget en minimumsstørrelse på 1.000 m² for den enkelte dagligvarebutik og 1.500 m² for den enkelte udvalgsvarebutik. Den maksimale butiksstørrelse må ikke være større end 2.500 m².

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget indstiller Tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021- 2032 til foreløbig vedtagelse

Beslutning

Tiltrådt idet bebyggelsesprocenten under bebyggelsesforhold rettes til maksimalt 90%.

Bilag

BILAG 1_forslag til tillæg nr. 17 til kommuneplan 2021-2032

Punkt 146: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for centerområde ved Absalonsvej

01.02.05-P16-10-20

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere:

Resume

Den 13. december 2021 behandlede byplanudvalget debatoplæg for udvidelse af detailhandelsområdet ved Absalonsvej i Herning som punkt nr. 165. Debatoplægget blev udarbejdet på baggrund af et ønske om at give områdets eksisterende virksomheder mulighed for mindre udvidelser af deres butiksareal. Selve planlægningen blev igangsat på Byplanudvalgets møde den 9. marts 2020 og fulgt op af en detailhandelsanalyse som blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 30. august 2021.

Forslag til lokalplan nr. 12.E3.4 for centerområde ved Absalonsvej i Herning er udarbejdet for at muliggøre disse udvidelser. Lokalplanen indeholder udover bygningsregulerende bestemmelser og bestemmelser for parkering og trafikafvikling i området mm. også bestemmelser om bevaring af områdets beplantning og klimasikring.

Lokalplanen indstilles hermed til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende centerområde syd for Herning Centret i den østlige del af Herning, cirka 1,5 km fra Herning bymidte. Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 6,7 ha.

Området er fuldt udbygget og anvendes i dag primært til detailhandel med udvalgsvarer, liberale erhverv, kontorer, hotel, servicevirksomheder og til mindre virksomheder som ikke, eller kun i mindre omfang, giver anledning til miljøgener for omgivelserne. Derudover ligger der en tankstation og enkelte boliger indenfor lokalplanområdet. Indenfor lokalplanområdet er der en del bevaringsværdige og enkelte særligt bevaringsværdige træer.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Silkeborgvej, mod syd af Thyrasvej, Valdemarsvej og Over Åen, mod øst af et grønt område omkring Herningsholm Å og mod vest af Alhedestien og Gormsvej.

Lokalplanforslaget

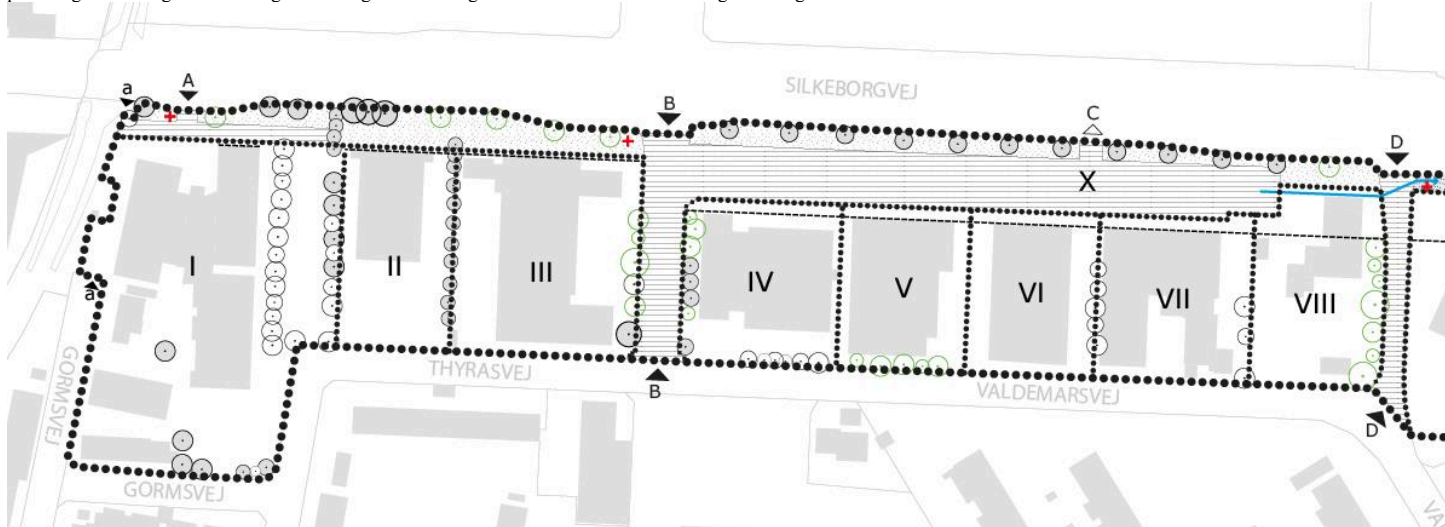
Lokalplanforslaget har til formål at give områdets eksisterende virksomheder mulighed for at udvide deres butikker. Lokalplanforslaget fastholder anvendelsen til centerformål og udvider det samlede detailhandelsareal med 4.500 m² fra nuværende 12.700 m² til i alt 17.000 m². For at sikre, at de butikstyper som placeres indenfor lokalplanområdet ikke er af samme type, som dem, der typisk placeres i bymidten, fastlægger lokalplanen en minimumsstørrelse på 1.000 m² for den enkelte dagligvarebutik og 1.500 m² for den enkelte udvalgsvarebutik. Den maksimale butiksstørrelse må ikke være større end 2.500 m². Detailhandelsanalysen som blev udarbejdet i sommeren 2021 viste, at udvidelsen kun vil påvirke det omkringliggende bymiljø og trafikafviklingen i området i ubetydelig grad.

Lokalplanforslaget fastholder den nuværende disponering med et delområde til grønt beplantet areal, vej og parkering ud mod Silkeborgvej og delområder til bebyggelse mod syd. Den maksimale tilladte bebyggelsesprocent fastsættes til 75% for størstedelen af området. Indenfor et enkelt delområde, fastholdes den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 90. Indenfor delområdet længst mod øst fastsættes den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent til 45.

Lokalplanen giver mulighed for, at størstedelen af områdets bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og 10 meters højde. I delområderne længst mod øst og længst mod vest kan bebyggelse opføres i 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

For at give området en grønnere karakter, stiller lokalplanen krav om, at en stor del af områdets eksisterende beplantning skal bevares og krav om etablering af ny beplantning i området. Lokalplanen fastholder det grønne beplantede areal langs Silkeborgvej, som indeholder en stor del af områdets bevaringsværdige beplantning.

For at klimasikre området, stiller lokalplanen krav om at vandvejen, vist på kortbilag 2, skal fastholdes, og at det grønne areal ud mod Silkeborgvej, mellem Absalonsvej og Herningsholm Å skal anlægges, så det kan opstuve regnvand ved skybrudshændelser. Lokalplanen stiller også krav om at tagflader, som ikke anvendes til udendørs opholdsareal, parkering eller anlæg til indvinding af solenergi skal være "grønne" så de kan forsinke mængden af regnvand som ledes til kloak.



Lokalplanens kortbilag 2

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget indstiller lokalplanforslaget til foreløbig vedtagelse

Beslutning

Tilrådt idet kortbilaget over bevaringsværdige træer ændres således de 5 træer udfør delområde I og II får status af særligt bevaringsværdige. Samtidig ændres §11.1 således træer der ikke er særligt bevaringsværdige må udskiftes til andre træer.

Bilag

BILAG 1_Forslag til lokalplan nr 12.E3.4 for centerområde ved Absalonsvej i Herning

Punkt 147: Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg for boligområde nord for Nørretorp

01.02.15-P16-10-22

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Cristina-Maria Mateescu

Resume

Byplan- og Bosætningsudvalget besluttede på mødet den 31. januar 2022 at igangsætte en ny lokalplan for et boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup.

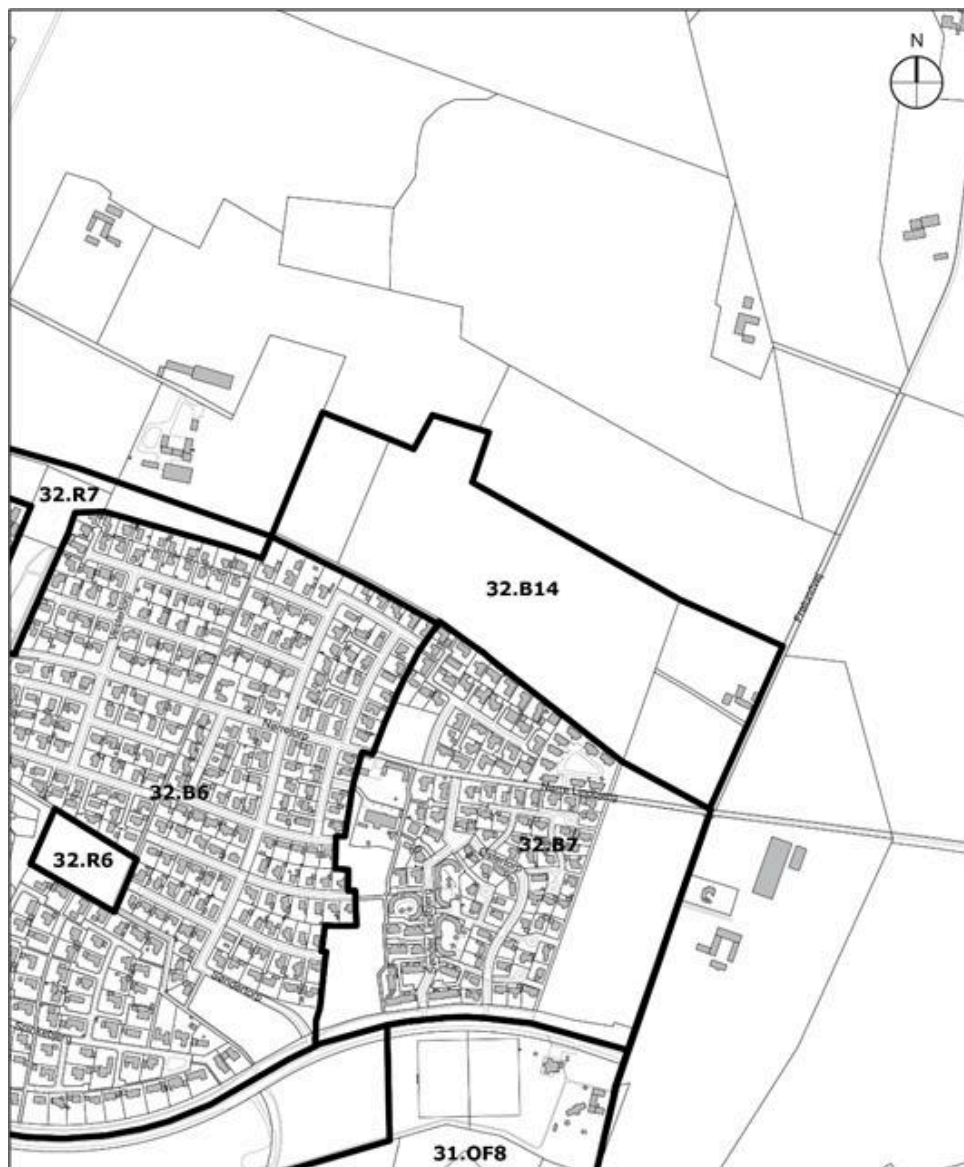
Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og det ledsages derfor af tillæg nr. 33 til Herning Kommuneplan 2021-2032. Kommuneplantillægget udvider rammeområde nr. 32.B14, for at sikre etablering af regnvandshåndtering.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 33 for boligområde nord for Nørretorp indstilles til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr. 32.B14.1 er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032 i forhold til lokalplanområdets afgrænsning. På baggrund af dette er der udarbejdet tillæg nr. 33 til Herning Kommuneplan 2021-2032. Forslag til kommuneplantillægget ændrer kun på rammeområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 32.B14 for boligområde nord for Nørretorp. Forslag til kommuneplantillægget udvider rammeområdets afgrænsning, så det følger lokalplanområdets afgrænsning. Dette gøres for at sikre areal til håndtering af regnvand inden for lokalplan nr. 32.B14.1, som ønskes placeret i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Tillægget fastholder de eksisterende bestemmelser og tilføjer ikke yderligere bestemmelser til rammeområdet.



Oversigtskort med ny afgrænsning for kommuneplanramme 32.B14

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at forslag til kommuneplantillæg nr. 33 til Herning Kommuneplan 2021-2032 foreløbig vedtages.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Forslag til tillæg nr. 33 for boligområde nord for Nørretorp

Punkt 148: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup

01.02.05-P16-7-22

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Cristina-Maria Mateescu

Resume

Byplan- og Bosætningsudvalget besluttede på mødet den 31. januar 2022 at igangsætte en ny lokalplan for et boligområde i den nordøstlige del af Gjellerup. Der er derfor udarbejdet forslag til lokalplan nr. 32.B14.1 for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup.

Lokalplanforslaget fastlægger området anvendelse til boligformål og giver mulighed for etablering af et blandet boligområde med tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse. Lokalplanforslaget inddeler området i fire delområder, hvoraf det ene delområde udlægges som et rammeområde. Der skal på sigt udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for rammeområdet.

Lokalplanforslaget ledsages af tillæg nr. 33 til Herning Kommuneplan 2021-2032.

Forslag til lokalplan nr. 32.B14.1 for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup indstilles til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle et nyt boligområde i den nordlige del af Gjellerup. Hensigten er at skabe et blandet boligområde bestående af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt åben-lav på små grunde, som henvender sig til forskellige beboere med forskellige ønsker og behov.

Områdebeskrivelse

Lokalplanområdet er cirka 11,9 hektar og omfatter en del af matrikel 12 ks Gjellerup By, Gjellerup.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Gjellerup på grænsen til det åbne land. Området afgrænses mod syd af to eksisterende boligområder Nørretorp og Nørre Lindbjerg, som består af fritliggende enfamiliehuse. Mod nord afgrænses området af dyrkede markarealer og mod øst findes en eksisterende landejendom i tilknytning til et mindre markareal. Området vest for lokalplanområdet henligger som permanent græsareal med græssende dyr i tilknytning til en landejendom beliggende vest herfor. Lokalplanområdet benyttes i dag til landbrugsjord og er ubebygget.



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål og give mulighed for etablering af et blandet boligområde med henholdsvis tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse. Lokalplanen sikrer vejanlæg og stiforbindelser samt etablering af regnvandshåndtering, grønne friarealer og beplantning inden for området. Derudover har lokalplanen til formål at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen disponeres med fire delområder. Delområde I og delområde II udlægges til boligbebyggelse i form af tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse. I delområde I må der etableres bebyggelse i en etage med en bygningshøjde på maksimal 5 meter ved fladt tag eller ensidig taghældning, samt 6 meter ved saddeltag. Bebyggelse i delområde II må etableres i to etager med en bygningshøjde på maksimal 8,5 meter. Delområde III må kun anvendes til anlæg til håndtering af regnvand. Delområde IV udlægges som et rammeområde og indeholder derfor ingen bebyggelsesregulerende bestemmelser. Området kan først bebygges, når der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for området.

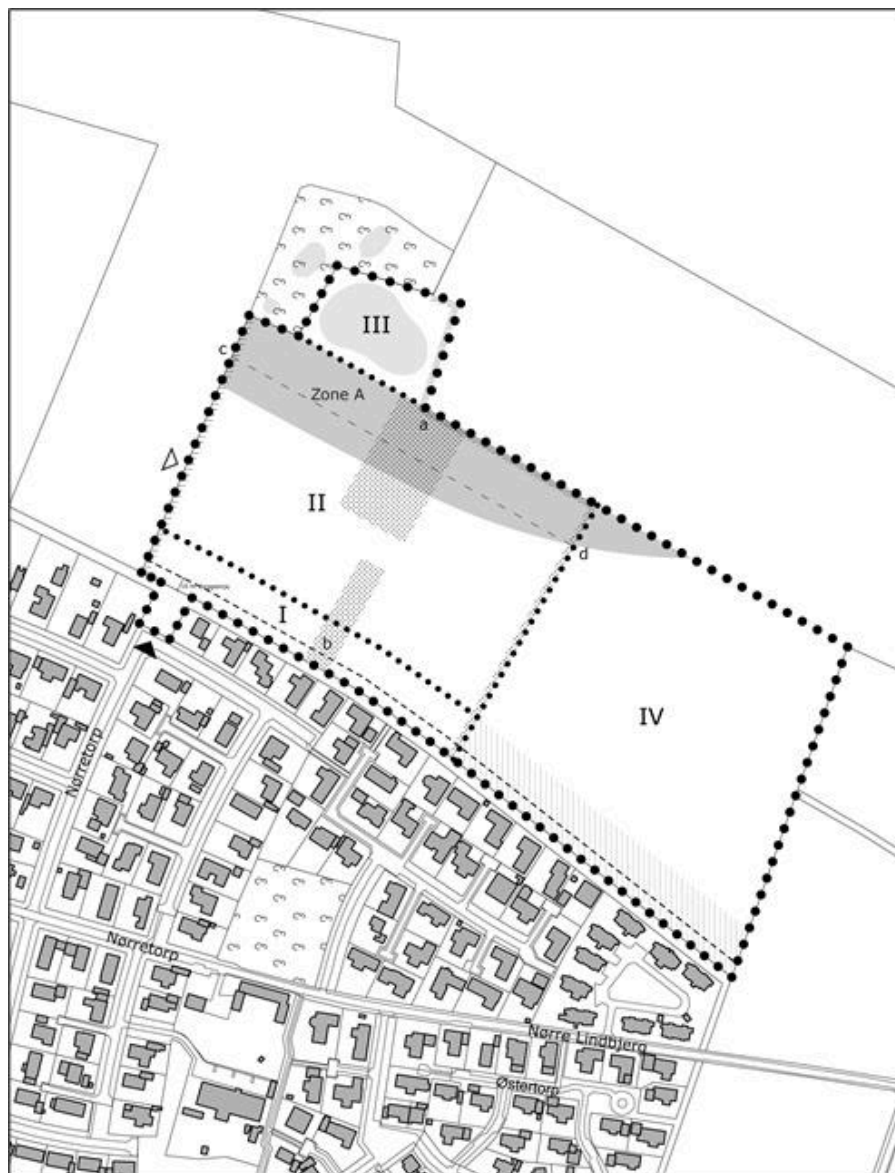
Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring etablering af bebyggelse i en etage i delområde I for at sikre en harmonisk overgang til de eksisterende boligområder mod syd. Derudover fastsætter lokalplanen en byggelinje på 10 meter fra skellet mod syd inden for delområde I. Bebyggelse skal derfor etableres med en afstand på minimum 10 meter fra det sydlige skel for at sikre plads mellem den eksisterende beplantning og den nye bebyggelse.

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal etableres som mindre klynger med boliger centreret omkring et mindre grønt fri- og opholdsareal. En boligklynge skal opføres som enten tæt-lav, åben-lav på små grunde eller åben-lav bebyggelse, og der må ikke ske en blanding af de tre typer bebyggelse inden for den enkelte boligklynge. Tæt-lav bebyggelse kan udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m², åben-lav på små grunde kan udstykkes med en

grundstørrelse på minimum 400 m² og åben-lav bebyggelse kan udstykket med en grundstørrelse på minimum 700 m². Andele af det grønne friareal kan ikke medregnes i grundens størrelse.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nørretorp fra syd. Vejadgangen kobler sig på det eksisterende vejforløb, som er etableret i forbindelse med boligområderne mod syd. Stamvejen Nørretorp er anlagt således at ingen boliggrunde har tilkørsel til vejen og kan derfor håndtere den kommende trafik til lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav om at der skal etableres afskærmende beplantning langs lokalplanområdets nordlige og vestlige skel samt et grønt friareal langs det østlige skel, for at sikre en grøn afgrænsning mod det åbne land. Når boligområdet udbygges mod øst, kan det grønne friareal udvides og fungerer som en grøn kile igennem området. Derudover stiller lokalplanen krav om etablering af større sammenhængende fælles grønne fri- og opholdsareal. Der kan inden for delområde II etableres et fælleshus i forbindelse med det grønne friareal.



Lokalplankort

Gældende plangrundlag

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er derfor udarbejdet tillæg nr. 33 til Herning Kommuneplan 2021-2032. Kommuneplantillægget udvider afgrænsningen for rammeområde 32.B14, for at sikre etablering af anlæg til håndtering af regnvand. Tillægget fastholder de eksisterende bestemmelser og tilføjer ikke yderligere bestemmelser til rammeområdet.

Vejnavne

Forvaltningen anbefaler at boligområdet får ét vejnavn som gælder for hele lokalplanområdet.

Det har tidligere været praksis at nye vejnavne vedtages i forbindelse med den foreløbige vedtagelse af lokalplanforslaget.

Forvaltningen foreslår at der i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget gives mulighed for at borgerne kan indsende forslag til vejnavne, og at vejnavnet derefter vedtages i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at forslag til lokalplan nr. 32.B14.1 for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup foreløbig vedtages.

Beslutning

Tilrådt dog tilrettes §8.10 således at ”og må ikke være synlig fra offentlig vej” fjernes.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 32.B14.1

Punkt 149: Ny planlægning af lokalplan for erhvervsområde ved Gødstrupvej i Gødstrup

01.02.05-P16-1-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese

Resume

Byplan- og Bosætningsudvalget har på deres møde den 20. juni 2022 behandlet forespørgslen om igangsætning af ny planlægning for erhvervsområde ved Gødstrupvej i Gødstrup. Forespørgslen om igangsætning af ny planlægning blev udsat grundet usikkerhed om lokalplanens egentlige formål.

Herning Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om at udbygge et eksisterende erhvervsområde på Gødstrupvej i Gødstrup.

Det fremsendte projekt er i strid med gældende planlægning, hvad angår områdeafgrænsning, anvendelse til detailhandel til salg af udvalgsvarer og dagligvarer, samt overnatningsmulighed i det fri.

Hvis projektet skal realiseres, vil det kræve, at der igangsættes ny planlægning, i form af tillæg til Herning Kommuneplan 2021-2032 samt en ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog i 2021 en ansøgning med ønske om, at udvide eksisterende virksomhed ved Gødstrupvej i Gødstrup. Virksomheden råder over et stort areal med lagerbygninger, showrooms, restaurant, behandlingsfaciliteter og personalebygninger. Grundet virksomhedens positive vækst, ønsker virksomheden at sikre mulighed for at udvide med yderligere lagerfaciliteter, samt udvide deres forretning med nye forretningsmuligheder. Derfor har virksomheden opkøbt tilstødende ejendomme og jordarealer.

Den 20. juni 2022 blev Byplan- og bosætningsudvalget for første gang præsenteret for virksomhedens ansøgning. Udvalget var usikre på virksomhedens egentlige ønsker til området, hvorfor forespørgslen om igangsætning af ny planlægning blev udsat.

Efterfølgende har forvaltningen afholdt møde med virksomheden, hvor det fra virksomhedens side er blevet præciseret hvilke ønsker til fremtidige udviklingsplaner, de har.

Virksomheden ønsker at udvide deres område med liberalt erhverv, detailhandel til udvalgsvarer og dagligvarer, restaurant og café, wellness- og træningsfaciliteter. Funktioner som tilsammen vil udløse at området udlægges til lokalcenterområde i kommuneplanen.

Oprindelig projektbeskrivelse

Forvaltningen har modtaget en ansøgning med ønske om, at udvide eksisterende virksomhed med nye faciliteter. Med udgangspunkt i deres eksisterende restaurant, ønsker bygherre at etablere en nytænkende Café med galleri og TAKE AWAY-koncepter med forsamlingshus/konferencerum samt økologisk supermarked med delvist egen produktion. Endvidere vil bygherre gerne udvide deres sundhedscenter med mulighed for udlejning af kontorer til liberale erhverv, innovativt sportscenter for de aktive familier, samt tilbyde deres gæster en anderledes overnatningsmulighed, hvor nærhed til naturen vil være i fokus. Bygherre beskriver ikke nærmere, hvilken type overnatning de ønsker at etablere. Bygherre ønsker også at udvide med yderligere lagerfaciliteter i forlængelse af eksisterende lagerbygninger, hvilket vil kræve at arealet bliver overført fra landzone til byzone.

Et egentligt dispositions- og skitseforslag af området eller de enkelte bygninger er ikke udarbejdet.

Eksisterende forhold

Den eksisterende virksomhed er beliggende på ejendomme ved Gødstrupvej i Gødstrup på matriklerne 1bf, 1y, begge Gødstrup Præstegård, Snejbjerg, og matrikel 6a, Ørskov By, Snejbjerg. Virksomheden omfatter i dag lagerfaciliteter, showrooms, restaurant og skønhedsklinik.

For at få plads til de ønskede udvidelser har bygherre opkøbt de tilstødende matrikler, matrikel 1v, 1æ, 2a og 2b, Gødstrup Præstegård, Snejbjerg, samt matrikel 1q, Ørskov By, Snejbjerg.

Området

Planområdet ligger i det nordlige Gødstrup og omfatter matrikel nr. 1bf, 1y, 1v, 1æ, 2a og 2b, alle Gødstrup Præstegård, Snejbjerg, samt matrikel nr. 6a og 1q, Ørskov By, Snejbjerg. Planområdet omfatter et areal på ca. 14,5 hektar i alt.

Området afgrænses af Regionshospitalet Gødstrup mod vest, jernbanen mod nord og øst og Hilmar Sølunds Vej mod syd.

Bygherre har nedrevet eksisterende byggeri på matrikel 1v. Matrikel 1æ er beplantet med piletræer og matrikel 1q ligger brak. Matrikel 2a er bebygget med en bevaringsværdig stationsbygning fra 1910 samt tilstødende udbygninger. Matrikel 2b ligger brak.

Det øvrige område består af meget forskelligartet bebyggelse. Ud mod Gødstrupvej ligger de mindre bebyggelser i form af stationsbygning, en ældre ombygget gård og en kuppelbygning. Bagved ligger flere store lagerbygninger som er opført gennem de seneste år.

Bebyggelsen ud til Gødstrupvej er omgivet af høje træer, hvor også det bevaringsværdige træ står på gårdspladsen ved den gamle gård. Langs stamvejen vil Gødstrupvej, mellem matrikel 1y og 1v og ned til matrikel 1q, stå et gammelt levende læhegn som skærmer bebyggelsen mod syd. På nordsiden mellem jernbanen og de senest opførte lagerbygninger er der etableret regnvandsbassiner.

Terrænet indenfor hele planområdet er overvejende fladt, dog med et mindre fald mod sydøst.

Fra Hilmar Sølunds Vej er der udsigt over matrikel 1q, de fredet arealer ved Gødstrup Sø og Gødstrup Sø.



fig.A: Oversigtskort med lokalplanafrænsninger ved hvid prikket linje, samt markering af matriklerskel (sort linje) og matrikelnumre.

Gældende planlægning

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 59.E2 og en del af rammeområde 54.E3 i Herning Kommuneplan 2021-2032 samt lokalplan nr. 59.E2.2 for erhvervsområde ved Gødstrupvej i Gødstrup samt en del af lokalplan nr. 54.E3.1 for erhvervsområde nord for Hilmar Sølunds Vej i Gødstrup.



fig B: Oversigtskort med gældende kommuneplanrammer (hvid prikket linje).

Rammeområde 59.E2:

Ifølge kommuneplanrammen, må der kun etableres erhvervsvirksomhed/lager, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang, forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik i miljøklasserne 1-3. Der må ikke etableres boliger, detail- og dagligvarehandel eller butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper i området. Eksisterende restaurant i området kan fortsætte.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager for liberalt erhverv og 1 etage for lager- og værksteds erhverv eller svarende til en total maksimumshøjde på 8,5 meter.

Rammeområde 54.E3:

Ifølge kommuneplanrammen, må der kun etableres erhvervsvirksomheder, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang, forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik, samt selvstændig kontorvirksomhed og liberale erhverv. Herudover kan området anvendes til uddannelsesinstitutioner, forskningsfaciliteter, hotel, konference og dertilhørende restaurant/Café.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager eller svarende til en maksimumshøjde på 20 meter.

Lokalplan nr. 59.E2.2 for erhvervsområde ved Gødstrupvej i Gødstrup:

Planen har til formål at udlægge området til erhvervsformål i miljøklasse 1-3 i form af lagervirksomhed, kontorer, liberale erhverv, service- og udstillingsvirksomheder, restaurant samt lette værksteds erhverv og lignende.

Indenfor planområdet ligger en bevaringsværdig stationsbygning som er SAVE- registreret. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden Herning Byråds tilladelse.

Lokalplanen udpeger også en bevaringsværdig beplantning.

Lokalplanen er opdelt delområde 1-3, hvoraf anvendelsesbestemmelserne og miljøklasserne varierer i de enkelte delområder.

Lokalplan nr. 54.E3.1 for erhvervsområde nord for Hilmar Sølunds Vej i Gødstrup:

Lokalplanen har til formål at udlægge området til et erhvervsområde med erhverv i miljøklasse 1-3, offentlige formål i form af uddannelsesformål samt hotel og konferencecenter.

Lokalplanen er opdelt delområde I-IV. Der er ønske om at overføre dele af delområde I og II til en ny lokalplan.



fig. C: Forslag til nye lokalplangrænser (hvid prikket linje), samt matrikelskel (sort linje).

Byplan og Bosætningsudvalgets møde 24. oktober 2022

Vurdering

På baggrund af drøftelsen med ansøger og projektbeskrivelsen i øvrigt, er det forvaltningens overordnede vurdering, at en realisering af det ansøgte projekt vil bidrage positivt til udviklingen af Gødstrup by, samt være et godt aktiv for patienter og besøgende på Regionshospitalet Gødstrup og øvrige brugere af området.

Det er forvaltningens vurdering, at for at imødekomme virksomhedens ansøgning, vil det være nødvendigt at lokalplanens vestligste matrikler, matrikel 1y, 1v og 1æ, Gødstrup Præstegård, Snebjerg, udlægges som lokalcenterområde i kommuneplanen.

I det nye lokalcenterområde anbefaler forvaltningen, at der gives mulighed for etablering af detailhandel med et samlet areal på maksimum 1000m² eller maksimum 600m² for den enkelte butik. Derved sikres det, at der f.eks. ikke kan etableres detailhandel i form af en dagligvarekæde i området, da dette allerede er planlagt i den kommende bymidte, syd for Hilmar Sølunds Vej. I forbindelse med udpegningen af det nye lokalcenterområde, vurderer forvaltningen at der udarbejdes et debatoplæg.

Ved udarbejdelse af ny lokalplan anbefaler forvaltningen, at udpegningen af den bevaringsværdige beplantning og at den gamle stationsbygning, fastholdes. Dog anbefaler forvaltningen, at det i en kommende lokalplanproces, kan undersøges om den eksisterende sekundære bebyggelse på matrikel 2a kan erstattes med byggefelter til nybyggeri.

Forvaltningen anbefaler endvidere, at udsigten fra Hilmar Sølunds Vej mod Gødstrup Sø bevares i sin helhed, så hverken bygninger eller beplantning vil forstyrre dette udsyn fremadrettet. Det pågældende område på matrikel 1q er skraveret på nedenstående kort. Da området er lokalplanens laveste punkt, er det også i dette område at der med fordel kan etableres anlæg til forsinkelse af regnvand for lokalplanområdet.

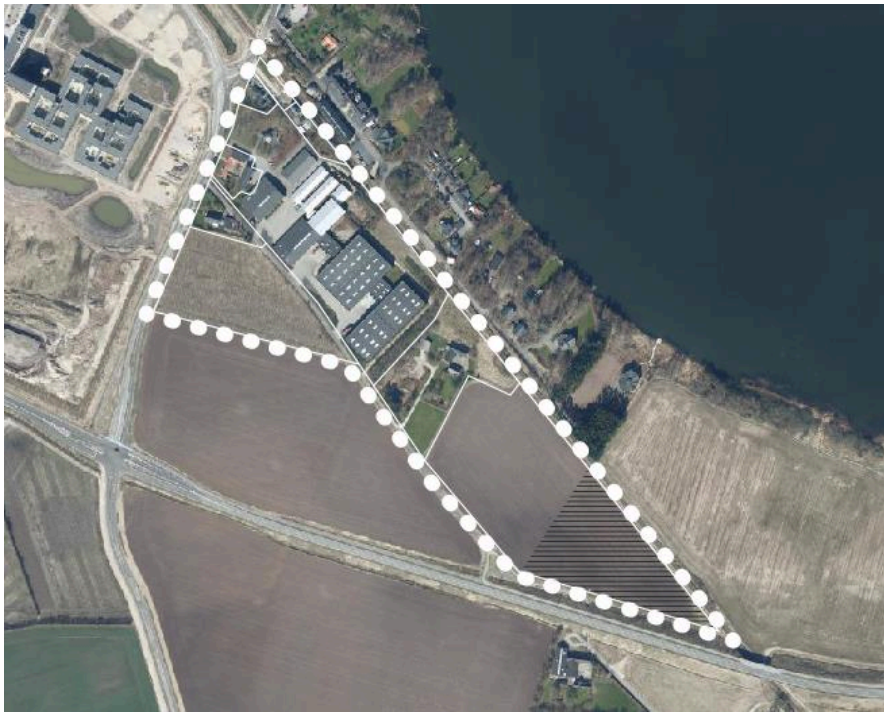


fig. D: Lokalplanens sydøstlige spids skal friholdes for bebyggelse og høj beplantning. Området er skraveret med sort.

Forvaltningen vurderer, at etablering af overnatningsmulighed i det fri, som ikke er nærmere defineret af bygherre, ikke vil være hensigtsmæssigt i det berørte område, idet området på nuværende tidspunkt ikke har særlige landskabelige kvaliteter at knytte overnatning til, og der kan være bekymring for, om det vil være muligt at overholde gældende støjrgrænser for overnatning. Området er udpeget som erhvervsområde, hvor mange forskelligartede funktioner allerede er etableret, samt et nyt hotel er under opførelse i nærområdet. Tilmed vil de øvrige funktioner som bygherre ønsker at opføre, udløse et større areal til parkering og øvrige funktioner, hvilket kan begrænse muligheden for at skabe et større rekreativt miljø inden for planområdet.

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med gældende planlægning hvad angår:

- Den geografiske afgrænsning
- At overføre matrikel 1q fra landzone til byzone
- Muligheden for at etablere detailhandel på mere end 300 m², som gældende lokalplan foreskriver.
- Mulighed for overnatning i det fri

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

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at Byplan- og Bosætningsudvalget igangsætter ny planlægning for det ansøgte projekt, således
- at området udpeges som lokalcenterområder
- at der gives mulighed for etablering af detailhandel med et maksimum butiksareal på 1000 m² dog maksimum 600 m² for den enkelte butik
- at der udarbejdes et debatoplæg,
- at der ikke gives mulighed for overnatning i det fri
- at bestemmelserne for den bevaringsværdige beplantning og den bevaringsværdige stationsbygning fastholdes, idet sekundær bebyggelse kan erstattes med nye byggefelter
- at den østligste del af området (vist med skravering på fig. D) skal friholdes for bebyggelse

Beslutning

Tiltrådt



Luftfoto af området, som viser projektområdets placering i Snejbjerg, samt afgrænsningen af konsekvenszonen.

Projektforslaget

Ansøger ønsker at opføre tålt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Dispositionsforslaget, vist på følgende illustration, består af 10 stænger, som hver indeholder 4-6 boliger, i alt 48 boliger.

Det ansøgte projekt henligger mellem to udpegninger: mod nord den omtalte konsekvenszone og mod syd en skovbyggelinje som skal dispenseres ned til 30 meter, hvis projektet skal realiseres.

Arealerne beliggende i konsekvenszonen og i skovbyggelinjen, er i disponeringsforslaget udlagt som grundtområde til regnvandshåndtering samt grønne opholdsarealer. Mellem de enkelte boligstænger foreslås der grønne kiler, som skaber luft og friarealer for områdets beboere.

Dispositionsforslaget er skitseret med en adgangsvej med indkørsel fra Studsgårdsvej. Den nye adgangsvej skal betjene alle boliger i hele projektområdet.

Byggelsen er skitseret som rækkehuse i 1-plan i en varierende størrelse på henholdsvis 78 m², 91 m² og 98 m². Til hver bolig vil der foran være en overdækket parkeringsplads og på bagsiden vil alle boliger have udgang til en mindre have, som grænser op til et grundareal. De enkelte grunde vil have en minimum grundstørrelse på +250 m².

Dispositionsforslaget har ifølge ansøger en bebyggelsesprocent på 40 pr. ejendom og 11 for området og friarealer svarende til 20% af etagearealet.



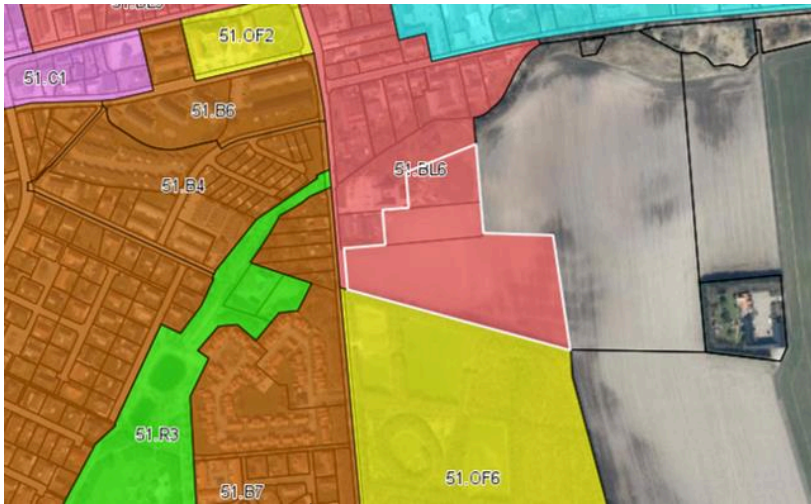
Fremsendte dispositionsforslag fra ansøger. Rødt stiplede linje markerer skovbyggelinjen mod syd og stjernekonsekvenszonen mod nord.

Gældende plangrundlag

Projektområdets samlede areal er omfattet af kommuneplanramme 51.BL6 for blandet bolig og erhvervsområde ved Studsgårdsvej, vist på nedenstående illustration. Kommuneplanrammen fastlægger at området kan anvendes til boliger og erhverv. Men da det ønskes at omdanne området til boligområde, kan erhvervsbyggeri kun placeres i området, hvis de ikke vil være til gene for omgivelserne.

Den sydligste del af kommuneplanrammen kan bygges med boliger i form af tålt-lav bebyggelse.

Det ansøgte projekt vurderes at være i overensstemmelse med gældende planlægning for området.



Kommuneplanramme for projektområdet.

Forvaltningens vurdering og anbefaling

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte dispositionsforslag vil bidrage positivt til Snejbjergs udvikling. Projektet er veldisponeret med mindre boligklynger, omgivet af grønne arealer til ophold og regnvandshåndtering.

Forvaltningen og ansøger har haft en korrespondance om områdets udfordringer med konsekvenszone, skovbyggelinje og kommuneplanrammens mulighed for at anvende området til blandet bolig og erhverv.

Ansøger er kommet med et bud på, hvordan området kan disponeres, hvis området udlægges til boligområde. Forvaltningen kan have en bekymring for, om boligerne beliggende på matrikel 33ak, som ligger lige uden for konsekvenszonen, vil være i risiko for støjråvirkninger fra det nærliggende erhverv. Derfor skal det i forbindelse med ny planlægning undersøges nærmere, om området er støjråvirket og hvilken betydning dette kan have for området.

Forvaltningen vil dog anbefale at det ansøgte projekt imødekommes.

Det ansøgte projekt vil ikke kræve et tillæg til kommuneplanen, men forvaltningen vil anbefale, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen hvor projektområdet samt matrikel nr. 33ae og 33m udlægges i sin egen boligramme. Derved sikres muligheden for, at området fremadrettet kun kan udvikles som boligområde. For de berørte virksomheder på matrikel 33ae og 33m, vil det betyde at nuværende anvendelse kan fortsætte, men at det vil begrænse virksomhedernes muligheder for at udvide i fremtiden.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget godkender der igangsættes ny planlægning for det ansøgte projekt, og

at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen for matr. nr. 33ae, 33m, 33ak og 33ai

Beslutning

Tiltrædt

Punkt 151: Ny planlægning for boliger i Haraldsgade

01.00.00-P00-3-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Administrationen har modtaget ansøgning om gennemførelse af ny planlægning for en boligbebyggelse på hjørnet af Haraldsgade og Haakonsgade i Herning. Projektet omfatter nedrivning af to ældre villaer, hvoraf den ene er i stærkt forfald, med henblik på opførelse af en nye boligbebyggelse med 20 boliger. Det ansøgte projekt er lokalplanpligtigt og medfører endvidere ænding af kommuneplanen. Administrationen kan anbefale projektet søges realiseret gennem ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Der er fremsendt ønske om ny boligbebyggelse på hjørnet af Haraldsgade og Haakonsgade i Herning. Projektet omfatter nedrivning af to ældre villaer, hvoraf den ene er i meget kraftigt forfald. Projektet ønskes opført i 3 etager, med adgang til fælles parkering og opholdsarealer fra Haakonsgade. Adgangen til boligerne sker via en altangang på bygningens gårdside.

Bebyggelsen fremstår i røde tegl med store udkragende altaner over fortovet. Bebyggelsesprocenten er opgivet til 113,5 og det samlede udendørs opholdsareal er opgivet til 30% af boligarealet, heri er medregnet altaner. Det er på skitseforslaget vist, at der kan anlægges én parkeringsplads pr. bolig.

Planforhold:

Området er ikke reguleret af lokalplan. I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår det bl.a., at området skal anvendes til boliger med en blanding af åben-lav og tæt-lavt boligbyggeri. Ny planlægning skal tage udgangspunkt i områdets eksisterende miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter. Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30% ved åben-lav og 40% ved tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse må ikke overstige 2 etager og 8,5m højde. Parkeringskravet er ½ P-plads pr. bolig. Friarealkravet er 100% af boligarealet ved åben-lav og 50% ved tæt-lav.

Vurdering.

Området er karakteriseret ved en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, men der er også enkelte etageboligejendomme i kvarteret. Den bebyggelse som ønskes nedrevet er ikke bevaringsværdig.

Projektet afviger fra kommuneplanens rammer for området vedr. anvendelse, da der er tale om etageboliger, etageantal, bygningshøjde og friarealer, og kan derfor ikke realiseres i den ansøgte form, uden ændring af kommuneplanen og ny lokalplan.

En tilpasning af projektet til både kommuneplanen og den omgivende bebyggelse er efter administrationens vurdering mulig, f.eks. ved at der sker en tilpasning af etageantallet mod mod de tilstødende ejendomme, og ved at opdele bebyggelsens facader i lodrette enheder. De markante udkragende altaner bør bearbejdes, således at de fremstår mindre dominerende i facaden.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at der udarbejdes forslag til tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan et for etageboligbyggeri på hjørnet af Haraldsgade og Haakonsgade, således at byggeriet tilpasses den omgivende bebyggelseshøjde

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Syd 03

Syd 02

Syd 01

Ost

Kig fra Haraldsgade ind i gående passage

Haven 02

Haven 01

401 - Facader

101 - Situationsplan

Punkt 152: Dispensation til bebyggelse tættere på skel

02.34.02-P19-394-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: - Hans Eghøj

Resume

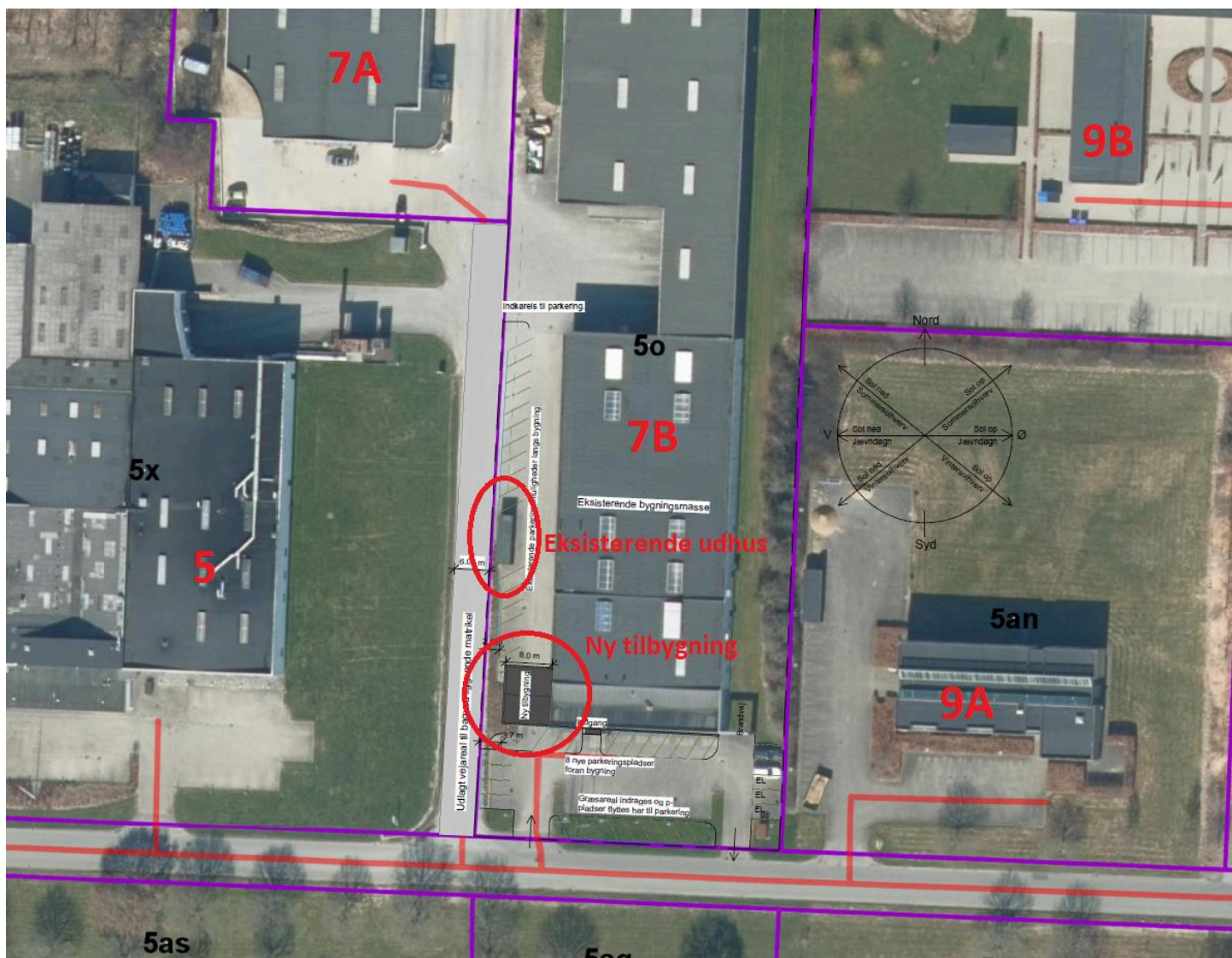
Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til at opføre en tilbygning til eksisterende bygning på Industrivej Nord 7B i en afstand af 3,7 meter fra vestligt naboskel. Det ansøgte overholder således ikke lokalplanens bestemmelse om, at bebyggelse skal placeres mindst 10 meter fra skel. Projektet har været i naboorientering, og der er i høringsperioden indkommet indsigelser fra den ene nabo. Forvaltningen vurderer på trods af indsigelserne, at der kan gives dispensation til den ansøgte tilbygning.

I forbindelse med sagen søges der også om lovliggørende dispensation til opførelsen af et mindre udhus, som ligeledes er placeret tættere på skel end 10 meter (umiddelbart i en afstand af 1,5 meter til naboskel).

Forvaltningen vurderer, at der også kan gives dispensation til denne bygning.

Sagsfremstilling

Der er på ejendommen Industrivej Nord 7B ansøgt om tilladelse til at udføre en indvendig ombygning af eksisterende bebyggelse samt til at opføre en tilbygning på cirka 82 m² i bebyggelsens sydvestligste hjørne:



Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 33.E8.1, og tilbygningen kræver en dispensation fra bestemmelserne om § 7.5, som angiver, at bebyggelse i området skal placeres mindst 10 meter fra skel.



^Streetview-foto af eksisterende forhold.



^Visualisering af den kommende tilbygning.

Ejendommens eksisterende bygningsvolumen er i dag placeret godt 11 meter fra skel, men den sydvendte facade strækker sig udover bygningsvoluminet med en portåbning på hver side og er godkendt sådan. På baggrund af dette vurderer forvaltningen ikke, at opførelse af den ansøgte tilbygning vil ændre væsentligt på det eksisterende udtryk eller på bebyggelsens indvirkning på og samspil med omgivelserne. Det vurderes med andre ord, at den konkrete tilbygning er tilpasset omgivelserne og den eksisterende bygning på grunden.

Da der fortsat vil sikres 3,7 meter ubebygget areal mod skel, og da der desuden fra vestligt naboskel og 6 meter ind på nabogrunden er tinglyst og udlagt et privat vejareal, vil området fortsat opleves åbent, selvom porten i den eksisterende skærmvæg 'lukkes' med den nye tilbygning.

Der er imidlertid i forbindelse med naboorienteringen kommet bemærkninger fra ejer af Industrivej Nord 7A (nabo mod nordvestligt skel). Indsiger mener ikke, at forvaltningens positive vurdering til ansøgningen tager hensyn til erhvervet på nr. 7A, som de frygter, vil blive gemt yderligere væk fra forbipasserende ad Industrivej Nord, end placeringen i forvejen resulterer i.

Indsiger udtrykker desuden en bekymring for, at de lastbiler, som hver dag kører ad det tinglyste vejareal, vil få begrænset deres udsyn ved til- og frakørsel i krydset mellem Industrivej Nord og de to matrikler, som de udlagte vejareal betjener.

Slutteligt sætter indsiger spørgsmålstegn ved, hvor grænsen skal gå for, hvor meget lokalplanen må overskrides på sigt, hvis forvaltningen dispenserer i det konkrete tilfælde – de frygter med andre ord, at der gives køb på overholdelsen af paragraffen, og at hele skellet principielt kan tilbygges uden afstandskrav.

Forvaltningen har på baggrund af indsigelserne forelagt projektet for afdelingen for Vej, Trafik og Byggemodning og bedt dem udtale sig om ejendommens oversigtsforhold. Det er vejmyndighedens vurdering, at ejendommens oversigtsforhold både i dag og efter opførelse af den ansøgte tilbygning vil være tilfredsstillende, og at tilbygningen således ikke er forbundet med nogen forringelse af de trafikikkerhedsmæssige forhold i området. Som udgangspunkt vil man i et område som det vedrørende skulle sikre et friholdt areal på 3 meter fra vejkanterne, og i det konkrete tilfælde er der 20 meter, jf. lokalplanens byggelinje mod vejskel (§ 7.6). Dertil kommer, at en mindre indskrænkning af oversigtsforholdene sandsynligvis vil resultere i, at lastbilerne vil være mere tilbøjelige til at sænke farten mod vejkrydset mere, end de allerede gør i dag, hvilket betragtes som en forbedring af sikkerheden.

Forvaltningen vurderer, at der er tale om et forholdsvis åbent område (der vil være godt 36 meter mellem bygningerne på Industrivej Nord 5 og Industrivej Nord 7B efter opførelsen af den ansøgte tilbygning), og at der derfor fortsat vil være fint udsyn til erhvervet på Industrivej Nord 7A, som trods alt har en tilbagetrukket placering i området uden egen matrikelgrænse langs Industrivej Nord. Ved forvaltningens vurdering tillægges det også særlig betydning, at det udlagte vejareal mellem nr. 5 og 7B vil sikre, at der - uanset om der på et senere tidspunkt sker en væsentlig udvidelse af nr. 5 mod øst – altid vil være et ubebygget areal på minimum 9,7 meter, hvilket lægger sig tæt op af lokalplanens krav. Det vurderes altså, at en eventuel dispensation vil blive givet på baggrund af en konkret vurdering, og at der således ikke nødvendigvis skabes præcedens for eventuelle fremtidige dispensationsansøgninger i området.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at der kan gives dispensation til den ansøgte tilbygning.

I forbindelse med behandlingen af tilbygningssagen har forvaltningen konstateret, at der allerede på ejendommen er opført en mindre udhusbygning i det vestlige skel. Bygningen er cirka 25 m² og opført i en afstand af 1,5 meter til naboskel, og fungerer blandt andet som cykelparkeringsplads. Ud fra dataene i oversigtskortene kan det ses, at der er opført en mindre udhusbygning på placeringen et sted mellem 2004 og 2007, og at denne er udvidet til den nuværendes størrelse i 2008. Bygningen er placeret ca. 46 meter fra Industrivej Nordvejskellet og vurderes at være af et omfang og med en placering, der hverken ændrer væsentligt på områdets udtryk, eller som kan være forbundet med gener for naboerne i området. Forvaltningen vurderer derfor, at der også kan gives dispensation til denne bygning. Den har på baggrund af ovenstående ligeledes ikke været omfattet af høringen til naboerne.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at der gives dispensation til placeringen af den nye tilbygning

at der gives lovliggørende dispensation til udhusbygningens placering

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 153: Vedtagelse af plan for almene boliger 2022-2025

03.02.00-P20-1-18

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese, Peter Vallentin, Jan Märcher

Resume

Der fremsendes hermed udkast til Plan for almene boliger 2022-2025. Denne og de to forrige planer for almene boliger er blevet politisk behandlet forskudt fra de tidligere handlinger. Det forventes, at kvoteplanerne fremadrettet behandles hvert 2. år.

Sagsfremstilling

Der er i starten af februar 2022 afholdt et "kvotemøde" med de almene boligselskaber, hvor de blev præsenteret for administrationens udkast til kvoteplan 2022-2025, som på daværendetidspunkt ikke var politisk behandlet. Udkastet afspejler konkrete ønsker fra de forskellige boligselskaber, som kom frem under sidste års dialogmøder. Af samme årsag indeholder kvoteplanen flere mindre kvoter, end administrationen normalt vil anbefale. Dog er alle de mindre kvoter i direkte tilknytning til en eksisterende afdeling, hvilket anses som en fordel driftsmæssigt. Udkastet blev overordnet set positivt modtaget. Efterfølgende har administrationen modtaget yderligere anmodning om kvoter fra hhv. Fruehøjgaard og Fællesbo.

Andre forslag til kvoter er indarbejdet af administrationen med udgangspunkt i, at almene boligbyggerier kan fremme byudviklingen i bestemte områder, eller hvor der er identificeret særlige boligsociale behov som boligselskaberne med fordel kan løse.

Fruehøjgaard ønsker en ændring af deres kvoter og foreslår, at Gødstrup kvoten på 40 boliger flyttes til 2024, da blandt andet prisstigninger og tidsplanen for projektet betyder, at den nuværende kvote ikke kan realiseres. Der er visse usikkerheder forbundet med byudviklingen i Gødstrup, da der endnu ikke er vedtaget nye lokalplaner, der muliggør boliger eller ældreboliger, udover den lokalplan, som oprindeligt var tiltænkt kvoten i Gødstrup. Kvoten i Gødstrup, som alligevel ikke realiseres af Fruehøjgaard, foreslås ikke tildelt til et specifikt projekt. Det er derved ikke længere boligselskabets kvote, og udvalget kan disponere over kvoten. Administrationen foreslår Gødstrup-kvoten flyttet til efter år 2025, hvor der forventes et nyt udbud. Af samme årsag har administrationen valgt at fraregne kvoten på 40 boliger i Gødstrup i forbindelse med budgettet for den foreslåede kvoteplan.

Fruehøjgaard ønsker desuden, at kvoten på Tingvej udvides med 23 boliger af hensyn til afdelingens størrelse og driftsøkonomi. Administrationen er enig med Fruehøjgaard i, at det kan være hensigtsmæssigt at øge kvoten ved Tingvej.

Fruehøjgaard oplyser, at bygherren for kvoten i Dalgasgade har meddelt, at han ikke kan opføre projektet indenfor den ramme, som er gældende i maksimumbeløbet. Projektet er ikke gennemført, hvorfor skema A bortfalder. Administrationen har derfor fraregnet kvoten på 54 ungdomsboliger i Dalgasgade i forbindelse med budgettet for den foreslåede kvoteplan.

Fællesbo har på dialogmødet i sommeren 2021 udtrykt ønske om at bebygge en grund vest for plejehjemmet i Lind, som i dag er ejet af Herning Kommune, men ligger i direkte tilknytning til en af Fællesbos eksisterende afdelinger. Der er stor efterspørgsel på og venteliste til den eksisterende afdeling, hvilket vidner om en attraktiv placering. Kvoten forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan, da området i dag anvendes til rekreativt areal. Fællesbo mener, at der er plads til at etablere i alt 16 familieboliger på grunden i Lind. Dog forventer administrationen, at der skal ske en bearbejdning af dispositionsforslaget for at sikre optimale fælles friarealer i forbindelse med lokalplanlægning af området. Administrationen foreslår derfor kvoten ved plejehjemmet i Lind (Vesterlindvej) sat til 14 boliger. Fællesbo har efter forelæggelsen af udkast til kvoteplan fremsendt yderligere to ønsker til placering af almene boliger. De i alt 3 projektansøgninger fra Fællesbo er vedhæftet som bilag.

Fællesbo ansøger ligeledes om en kvote til 34 ældreboliger samt erhvervslejemål på hjørnet af Silkeborgvej og Sjællandsgade i Herning. Arealet er hverken ejet af Herning Kommune eller Fællesbo, derfor skal der indhentes en fuldmagt inden der tages stilling til projektet. Administrationen er dog umiddelbart positivt stemt for en transformation af den pågældende grund, dog skal det undersøges nærmere om punkthusene og etageantallet er den mest fordelagtige typologi til en sådan placering. Samtidig skal behovet for ældreboliger kvalificeres af forvaltningen Social, Sundhed og Beskæftigelse. Administrationen anbefaler derfor, at der igangsættes et afklarende arbejde mellem Herning Kommune, Fællesbo og grundejer inden en eventuel ny kvote indarbejdes i planen.

Det sidste projekt fra Fællesbo er beliggende på Præstehaven i Gjellerup. Arealet er hverken ejet af Herning Kommune eller Fællesbo, derfor skal der indhentes en fuldmagt inden der tages stilling til projektet. Projektet er på 32 boliger og er en blanding af ældreboliger og familieboliger i form af etagebebyggelse. Det er ikke etageboliger, der afspejler det nuværende vejforløb langs med Kirkebyvej, der er præget af en åben struktur med lav bebyggelse og karakterfuld beplantning. Samtidig skal der tages særlige hensyn til blandt andet kirken. Administrationen kan ikke anbefale projektet i sin nuværende form, men vil ikke afvise, at beliggenheden kan give god mening til nye boliger. Behovet for ældreboliger skal desuden kvalificeres af forvaltningen Social, Sundhed og Beskæftigelse. Administrationen anbefaler derfor at igangsætte et afklarende arbejde mellem Herning Kommune, Fællesbo og grundejer inden en eventuel ny kvote indarbejdes i planen.

Lejerbo Trehøje har fået mulighed for at erhverve en grund i direkte tilknytning til deres eksisterende afdeling i Vildbjerg. Grunden er beliggende syd for Kirsebærhaven og har et areal på 2.400 kvm, men den kan komme op på knap 3.800 kvm, hvis den lægges sammen med en lille del af en kommunal matrikel. I alt vil der blive plads til 7-10 tæt-lav familieboliger. Der er stor efterspørgsel på og venteliste til den eksisterende afdeling, hvilket vidner om en attraktiv placering. Kvoten forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Forslag til plan for almene boliger 2022-2025

På baggrund af ovenstående foreslår administrationen følgende kvoteplan for almene boliger fra 2022-2025. Kolonnen med anslået økonomi er forbundet med visse usikkerheder, da der på nuværende tidspunkt ikke er kendskab til størrelsen på de foreslåede boliger og øvrige m², ligesom satsen for maksimumbeløbet vil ændre sig årligt, hvorfor der ikke kan gives helt præcis angivelse af de kommunale udgifter i forbindelse med den foreslåede kvoteplan. Derfor er der foretaget beregninger, der tager udgangspunkt i det maksimale antal m² i både familieboliger og ungdomsboliger i samtlige kvoter. Dette er ikke udtryk for, at det er forventningen, at kvoterne anvendes på den måde. Der vil i forbindelse med et konkret udbud af kvoter, kunne stilles krav til blandt andet billige, mindre boliger m.v. Der er ikke medtaget areal m² til andre arealer som fx fælleslokaler i beregningerne.

Forslag A til kvoteplan for almene boliger i årene 2022-2025:

Almene boliger			Igangv.	Plan					Anslået økonomi
Beliggenhed	Betegnelse	Selskab	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	
Herning	Herning+	Lejerbo		114/18				19.013	
	Bo, lev og lær (Tingvej)	Fruehøjgaard		40+20*	23			19.529	
	Bethaniagade	Herning Kommune	16					-	
	Dalgasgade	Fruehøjgaard	54					6.599	
		Udbud (billige boliger)					30	-	
Gødstrup	"Bygaden"	Fruehøjgaard		40				11.294	
Lind	Vesterlindvej, ved plejehjemmet	Fællesbo			14			3.953	
Vildbjerg	Syd for Kirsebærhaven	Lejerbo Trehøje			10			2.823	
		Bomidtvest? (evt. udbud)				16		4.518	
Aulum	Gl. stadiongrund	Udbud (familieboliger)					20	5.647	

Skemaet viser de foreslåede kvoter samt den anslåede økonomi for årene 2021-2025. Boliger med rød skrift er ungdomsboliger, grøn skrift er skæve boliger og blå skrift er boligsociale formål.

I forslag A til plan for almene boliger er der således foreslået følgende:

- Dalgasgade kvoten i 2021 slettes.
- Herning+ kvoten er ændret fra 100/30 til 114/18 efter et ønske fra Lejerbo. Denne kvoteændring er behandlet særskilt i Økonomi-, Erhvervs- og Uddannelsesudvalget på deres møde den 17. januar 2022 og ført videre i nærværende udkast til Plan for almene boliger 2022-2025.
- Gødstrup kvoten flyttes til efter år 2025.
- Tingvej kvoten forhøjes med 23 boliger i år 2023 efter konkret forespørgsel fra Fruehøjgaard.
- Der er i 2023 indarbejdet to konkrete ønsker til mindre udvidelser af eksisterende afdelinger fra Fællesbo og Lejerbo Trehøje i hhv. Lind og Vildbjerg. Kvoternes beliggenhed fremgår af vedhæftede bilag "Placering af nye kvoter i hhv. Aulum, Lind og Vildbjerg"
- Der er desuden indarbejdet en kvote på 16 familieboliger i Vildbjerg i 2024. Kvotens konkrete beliggenhed er endnu ikke afklaret.
- Der er i 2025 tilføjet 20 familieboliger i Aulum, som et forslag til byfortætning på den gamle stadiongrund. Kvoten forudsætter en tæt-lav bebyggelsesstruktur, og er i overensstemmelse med gældende lokalplan. Kvotens beliggenhed fremgår af vedhæftede bilag "Placering af nye kvoter i hhv. Aulum, Lind og Vildbjerg"
- Der er i 2025 ligeledes indarbejdet en kvote på 30 billige boliger (tiny houses) i Herning med henblik på at lave et udbud. Kvotens konkrete beliggenhed er endnu ikke afklaret.

De øvrige projekter er vedtaget i tidligere planer.

Alternativ: Forslag B til kvoteplan for almene boliger i årene 2022-2025:

Almene boliger			Igangv.	Plan					Anslået økonomi
Beliggenhed	Betegnelse	Selskab	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	
Herning	Herning+	Lejerbo		114/18				19.013	
	Bo, lev og lær (Tingvej)	Fruehøjgaard		40+23*				14.823	
	Bethaniagade	Herning Kommune	16					-	
	Dalgasgade	Fruehøjgaard	54					6.599	
		Udbud (billige boliger)					30	-	
Gødstrup	"Bygaden"	Fruehøjgaard		40				11.294	
Lind	Vesterlindvej, ved plejehjemmet	Fællesbo			14			3.953	
Vildbjerg		Bomidtvest? (evt. udbud)				16		4.518	
Aulum	Gl. stadiongrund	Udbud (familieboliger)					20	5.647	

Skemaet viser de foreslåede kvoter samt den anslåede økonomi for årene 2021-2025. Boliger med rød skrift er ungdomsboliger, grøn skrift er skæve boliger og blå skrift er boligsociale formål.

Forslag B er medtaget for at frigøre yderligere økonomi til en større fremtidig kvote, jf. økonomi afsnittet nedenfor. I forslag B er Tingvejskvoten ændret fra 40+20 til 40+23 boliger i 2022, ønsket fra Fruehøjgaard om yderligere 20 boliger i 2023 er således ikke indarbejdet i forslaget. Ligeledes er ønsket om 10 boliger i tilknytning til Kirsebærhaven i Vildbjerg fra Lejerbo Trehøje udgået af forslaget. De øvrige forslag til kvoter afviger ikke fra Forslag A.

Udbud af kvoter

I 2019 og 2021 blev der gennemført forsøg med udbud af kvoter til almene boliger i henholdsvis Sunds og Gødstrup. Udbuddet af kvoterne har fået kritik fra boligselskabernes side, bl.a. fordi man mener, at kravene til det materiale som boligselskaberne skal aflevere, er for omfangsrigt og dyrt at få tilvejebragt. Det er administrationens vurdering, at kravene er rimelige, da der alene er ønske om, at selskaberne skal udarbejde en situationsplan og en kort beskrivelse af byggeriet, og eventuelt supplere med referenceprojekter eller lignende. I dialogen med boligselskaberne er det forsøgt at tydeliggøre hvilke krav, der er til det materiale, der skal afleveres, og i hvilke situationer et udbud kan være hensigtsmæssigt, jf. iøvrigt kriterierne nedenfor.

Projekterne skal for at komme i betragtning til kvoter gøre sig gældende inden for minimum to af nedenstående kriterier:

- byggerier, der direkte understøtter en boligstrategisk eller byudviklingsmæssig retning
- byggerier, der anviser innovative bud på boliger/byggerier, der kan løfte niveauet af almene boliger i kommunen f.eks. med tanke på bæredygtighed
- byggerier, der løser specifikke prioriterede boligudfordringer eller boligsociale behov inden for et år eller to

Kriterierne kan suppleres yderligere, hvis der f.eks. er tale om byggerier, hvor der er et særligt fokus på lave huslejer (billige boliger) eller særlige bæredygtige elementer, f.eks. sociale fællesskaber, energi, miljø, materialer osv.

Selvom der har været vanskeligheder og misforståelser i forbindelse med udbudet af almene boligkvoter tilkendegiver boligselskaberne, at de ikke som sådan har indvendinger mod konkurrence. Administrationen vurderer, at udbud af kvoterne kan give interessante og nytænkende løsninger på særlige boligsociale, arkitektoniske og økonomiske problemer som boligbyggeriet står overfor, på såvel det almene som øvrige byggerier, og samtidig bidrage til at generere en byudvikling, som ellers ville have svært ved at komme igang. Det anbefales derfor, at der fremover gennemføres udbud af kvoter, hvor det er hensigtsmæssigt.

Økonomi

Herning Kommune skal for de enkelte byggerier finansiere et kommunalt grundkapitalindskud, som indbetales til Landsbyggefonden. Afhængigt af boligens størrelse er grundkapitalindskuddet 8, 10 eller 12 % af anskaffelsessummen. På nuværende tidspunkt er de enkelte byggerier ikke projekteret og anskaffelsessummen dermed ikke kendt. De økonomiske beregninger er derfor lavet som overslagstal, og må på nuværende stadie betegnes som usikre.

Der er mulighed for at ansøge forskellige statslige puljer, når der er tale om små, billige boliger. Dette er blandt andet afprøvet i forbindelse med realiseringen af kvoten på 64 boliger på Teglværks Lunden (den gamle campingplads), hvor Herning Kommune fik en pulje på 3 mio. kr. udover den økonomi, som kommunen selv finansierede på ca. 3,1 mio. kr. Af

samme årsag har administrationen ikke sat en anslået økonomi på den foreslåede kvote på 30 billige boliger, men det forventes at kunne holdes under 2,5 mio. kr. med erfaringen fra Teglværks Lunden.

Der er desuden ikke medtaget en anslået økonomi på de 16 skæve boliger i Bethaniagade, da disse finansieres af anden bevilling, og derfor ligger udenfor kvoteplanens budgetområde.

Der budgetteres med et fast årligt beløb til kvoter til almene boliger. Fra år 2023 er dette beløb 5 mio. kr.

Både Forslag A og Forslag B til kvoteplan 2022-2025 holder sig inden for budgettet. Hvis der ikke tilbydes en kvote på 30 billige boliger i 2025 vil der i Forslag A være et overskud på 2,874 mio. kr., der flyttes med videre til år 2026, når kvoterne i Dalgasgade og Gødstrup i henholdsvis 2021 og 2022 fraregnes. Ved Forslag B vil der være tale om yderligere 7,529 mio. kr. (4,706 mio. kr. for 20 boliger på Tingvej + 2,823 mio. kr. for 10 boliger ved Kirsebærhaven), dvs. 10,403 mio. kr., som kan flyttes med videre til år 2026, såfremt der ikke tilbydes en kvote på f.eks. 30 billige boliger i 2025.

Hvis f.eks. kvoten i Gødstrup på 40 boliger, eller alternativt yderligere 20 boliger i Tingvej skal ligge inden år 2025 som ønsket af Fruehøjgaard, vil det betyde, at der skal tilføres mellem 5,647 og 11,294 mio.kr.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplan- og Bosætningsudvalget indstiller forslag B til plan for almene boliger 2022-2025 til godkendelse i Økonomi-, Erhvervs- og Uddannelsesudvalget.

Beslutning

Udsat med henblik på udarbejdelse af et forslag C.

Bilag

Bilag Kvoteansøgninger fra FællesBo februar 2022_endelig.pdf

Bilag med placering af nye almene kvoter i Aulum og Lind og Vildbjerg i hht kvoteplan 2022-2025_ny

Punkt 154: Budgetopfølgning pr. 31. august 2022 på Byplan- og Bosætningsudvalgets område

00.30.14-S00-3-21

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYB TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Administrationen har foretaget budgetopfølgning på baggrund af forbruget pr. 31. august 2022 på Byplan- og Bosætningsudvalgets område.

Overførslerne fra 2021 er godkendt i Byrådet den 5. april 2022 og indgår derfor i det korrigerede budget pr. 31. august 2022.

Samlet set forventes der i 2022 i forhold til de korrigerede budgetter inkl. overførsler fra 2021 et mindreforbrug på 0,314 mio. kr. vedrørende drift og et mindreforbrug på 39,035 mio. kr. vedrørende anlæg.

Opfølgningen indgår i den samlede budgetopfølgning pr. 31. august 2022, som behandles i Økonomi-, Erhvervs og Uddannelsesudvalget den 7. november 2022 og i Byrådet den 15. november 2022.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen er foretaget af administrationen på baggrund af det konstaterede forbrug pr. 31. august 2022.

I nedenstående tabeller bliver afvigelsen generelt målt som forventet regnskab 2022 (forventet forbrug ved årets afslutning) sammenlignet med det korrigerede budget 2022 pr. 31. august.

De afvigelser der beskrives i sagen, er afvigelsen pr. 31. august 2022 ift. det korrigerede budget.

Driftsudgifter:

Tabel 1: Forventet regnskab 2022 - drift:

Byplan- og Bosætningsudvalget - Drift	Vedtaget budget 2022	Genbevillinger 2022	Tillægsbev. /ompl. pr. 31/8-2022	Korrigeret budget pr. 31/8-2022	Forventet regnskab 2022	Afvigelse 2022
1.000 kr., 2022-pl	A	B	C	D=(A+B+C)	E	F=(D-E)
Serviceområde 03 Kommunale ejendomme	508	284	0	792	478	314
Byplan- og Bosætningsudvalget i alt	508	284	0	792	478	314

Note: I afvigelseskolonnen er += mindreforbrug og -= merforbrug

Som det fremgår af ovenstående, forventes i 2022 en samlet afvigelse vedrørende drift på 0,314 mio. kr.

Afvigelsen dækker over områder indenfor rammestyring. Specifikation fremgår af tabellen nedenfor.

Tabel 2: Forventet afvigelse 2022, drift - fordeling:

Byplan- og Bosætningsudvalget - Drift	Udenfor rammestyring	Selvforvaltning	Rammestyring	Projekter	Afvigelse i alt
1.000 kr., 2022-pl	A	B	C	D	E=(A+B+C+D)
Serviceområde 03 Kommunale ejendomme	0	0	314	0	314
Byplan- og Bosætningsudvalget i alt - drift	0	0	314	0	314

Anlægsudgifter:

Tabel 3: Forventet regnskab 2022 - anlæg:

Byplan- og Bosætningsudvalget - Anlæg	Vedtaget budget 2022	Genbevillinger 2022	Tillægsbev. /ompl. pr. 31/8-2022	Korrigeret budget pr. 31/8-2022	Forventet regnskab 2022	Afvigelse 2022
1.000 kr., 2022-pl	A	B	C	D=(A+B+C)	E	F=(D-E)
Serviceområde 03 Kommunale ejendomme	2.270	5.419	-507	7.182	4.224	2.958
Serviceområde 09 Trafik	28.019	23.929	-2.700	49.248	13.171	36.077
Byplan- og Bosætningsudvalget i alt	30.289	29.348	-3.207	56.430	17.395	39.035

Note: I afvigelseskolonnen er += mindreforbrug og -= merforbrug

Som det fremgår af ovenstående, forventes i 2022 en samlet afvigelse vedrørende anlæg på 39,035 mio. kr.

Yderligere specifikation af afvigelserne fremgår af bilag vedlagt sagen.

Bevillingsmæssige ændringer:

Der ønskes i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 31. august 2022 foretaget følgende bevillingsmæssige ændringer:

- I forbindelse med områdefornyelse i Kibæk forskønnes Stationspladsen og Jernbanegade. Der anmodes om anlægsudgiftsbevilling samt tilhørende rådighedsbeløb på 0,4 mio. kr. i 2022 på Serviceområde 03 Kommunale ejendomme, Byfornyelse, stednr. 015080 Områdefornyelse i Kibæk. Anlægsudgiften på 0,4 mio. kr. finansieres af afsat

rådighedsbeløb på Serviceområde 09 Trafik, stednr. 223056 Forskønnelse i center- og omegnsbyer i 2022. Anlægsbevillingen nedskrives tilsvarende med 0,4 mio. kr. på stednr. 223056.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplan- og Bosætningsudvalget godkender de anførte bevillingsmæssige ændringer jf. sagsfremstillingen,

at budgetopfølgningen pr. 31. august 2022 i øvrigt tages til efterretning og indgår i den samlede budgetopfølgning, som behandles henholdsvis i Økonomi-, Erhvervs- og Uddannelsesudvalget den 7. november 2022 og i Byrådet den 15. november 2022.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

BYB anlæg pr. 31.08.2022

Punkt 155: Totalrådgiverudbud og konkurrence for Plusset (Hernings nye byrum på sygehusgrunden)

05.05.06-P20-1-20

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese

Resume

Byrådet godkendte i 2017 en helhedsplan for sygehusgrunden i Herning. Et af elementerne i helhedsplanen er et offentligt byrum - områdets centrale torv - med forbindelser til den omkringliggende by og bymidten, kaldet "Plusset". Plusset er med til at inddele den kommende bydel på sygehusgrunden i fire kvarterer.

Byplanudvalget behandlede den 14. september 2020 en dagsorden for arbejdsproces og interessentinvolvering af Plusset, hvor Byplanudvalget godkendte at, der afholdes et parallelopdrag for udarbejdelse af et projekt for byrummet "Plusset".

Parallelopdraget får ophæng i at være en totalrådgiveropgave, hvor udbuddet er udformet som udbud med forhandling samt projektkonkurrence.

Forvaltningen indstiller, at udbudsstrategien, programmet og sammensætningen af bedømmelseskomiteen godkendes.

Sagsfremstilling

Historik

Regionshospitalet flyttede i marts/april i år til Gødstrup. Området hvor regionshospitalet lå i Herning Midtby kaldes i daglig tale "sygehusgrunden" eller "Herning+". Sygehusgrunden er afgrænset af vejene Gl. Landevej, Skolegade, Overgade og Møllegade og udgør et areal på i alt 14,5 ha.

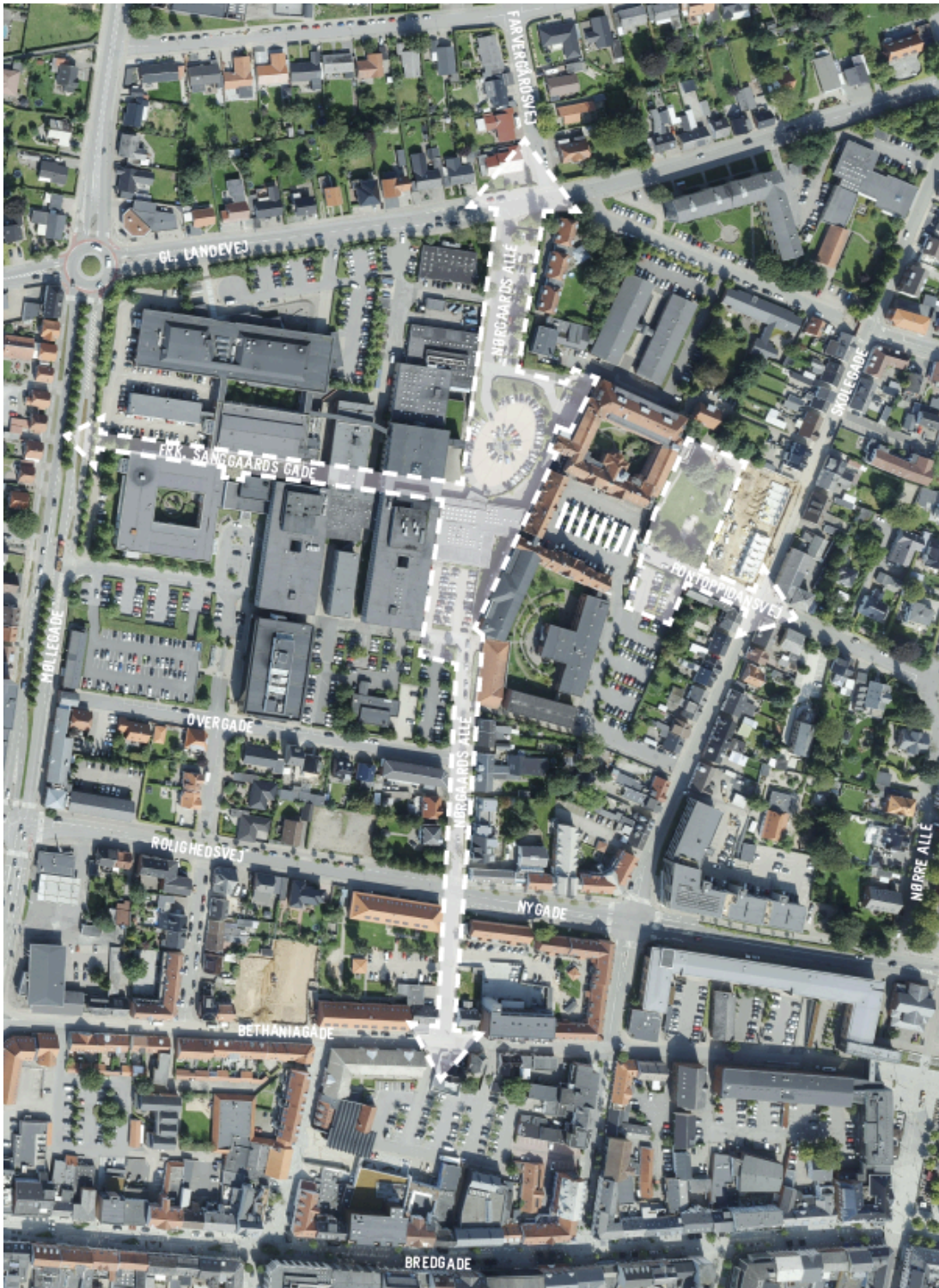
Herning Kommune har tidligere udbudt to etaper af Herning+ til salg. Etape 1, som udgør den nordlige del af sygehusgrunden blev solgt til KPC og udgør ca. 35 % af sygehusgrunden. Etape 2, som udgør den sydøstlige del af sygehusgrunden blev solgt til Ejendomsselskabet af 1998 Herning og udgør ca. 6 % af sygehusgrunden.

Nedrivning af eksisterende bygninger er i fuld gang inden for de to etaper. Derudover er nedrivning af enkelte bygninger som ligger inden for den del som Herning Kommune på nuværende tidspunkt ejer.

Baggrunden for de to udbud var to rammelokalpaner som blev udarbejdet på baggrund af en helhedsplan for sygehusgrunden. "Helhedsplan – Sygehusgrunden i Herning" blev vedtaget af Byrådet i 2017.

Helhedsplanen

En del af helhedsplanen er nyt centralt byrum på sygehusgrunden med arbejdstitlen "Plusset", der deler sygehusgrunden op i fire kvarterer. Selve "Plusset" består af et centralt byrum og fire "korridorer", som hver især kobler sig på omkringliggende gader samt et offentligt grønt område kaldet "sygehusgrunden" og danner vigtige forbindelser til den omkringliggende by og ikke mindst bymidten.



Plussets udstrækning

Det er intentionen, at Plusset skal emme af liv og skabe rum til beboere i området, men Plusset skal også fungere som et åndehul for resten af byen og kan tiltrække gæster til området.

Intention fra helhedsplanen er, at bebyggelsen ud mod det centrale byrum i Plusset skal have åbne og aktive stueetager for at bidrage med liv til byrummet. Dette er blevet videreført i de byggeretsgivende lokalplaner for etape 1 og etape 2.

Det centrale torv i Plusset har en størrelse svarende til ca. 4.700 m². Til sammenligning er Torvet i Herning ca. 5.500 m².

Paralleloppdrag og interessentinddragelse

Byplanudvalget behandlede den 14. september 2020 en sag vedr. proces og interessentinvolvering, hvor Byplanudvalget godkendte der afholdes konkurrence med parallelloppdrag for udarbejdelse af et projekt for byrummet "Plusset". Parallelloppdraget giver mulighed for tilpasninger igennem opgaveforløbet, som er kendetegnet ved almindelige rådgiveropgaver og der deltager flere forskellige teams. Løsningsforslagene fra de konkurrerende teams bearbejdes og kommenteres undervejs. Parallelloppdraget resulterer i, at der udpeges et vindende team, som skal forestå designet af Plusset frem mod realisering af anlægget.

Der er udarbejdet en udbudsstrategi for Plusset i Herning+ (bilag 1). Udbudsstrategien lægger op til, at opgaven med at udforme Plusset bliver en totalrådgiveropgave, hvor udbuddet er udformet som udbud med forhandling samt projektkonkurrence for at tilgodese de styrker som et parallelopdrag har. En del af udbudsmaterialet er programmet ”Plusset – Et nyt offentligt byrum i hjertet af Herning” (bilag 2).

Programmet beskriver projektets vision og forudsætninger, opgaven, konkurrencebetingelser og afleveringskrav.

I forbindelse med udarbejdelse af programmet har der været afholdt tre workshops med interessenter, som har bidraget med idéer og nye perspektiver, som er indarbejdet i programmet. Resultatet af workshoppen har bl.a. også været med til at styrke visionen for Plusset og konkurrencen. Opsamlingerne og input fra de tre workshops indgår som en del af samlede udbudsmateriale.

Derudover har der været en interviewrunde med bygherrerne af etape 1 og 2, da de har bygninger, som ligger ud til Plusset.

Vision

Den overordnede vision med konkurrencen er:

- At skabe et byrum og landskab, der sammenbinder de 4 kvarterer i et nyt attraktivt og vitalt byområde
- At skabe et byrum, der sætter nye rammer for byliv og et multifleksibelt byrum. Et fleksibelt, ”upoleret” rum med mulighed for at forandre sig over tid og plads til lokale initiativer
- At forbindelserne mellem området og den øvrige del af Herning sker på en god og naturlig måde
- At forbindelsen mellem det nye område og Herning midtby/gågaden bliver et aktiv for byen
- At omdannelsen og etablering af udeområderne kan ske i ”symbiose”, således udeområderne færdiggøres i takt med bebyggelserne og at beboerne oplever færrest mulige gener
- At området udformes og indrettes, således at det fremmer fællesskab og tilgængelighed for alle uanset handicap, køn eller etnicitet
- At omdannelsen sker, således at projektet kan være et eksempel på gennemførelse af bæredygtige anlægsprojekter
- At omdannelsen frem for alt bliver et ”ad on” til de øvrige byområder i Herning med sin helt egen identitet

Udbudsvilkår

Der er i udbudsstrategien lagt op til følgende tildelingskriterier, hvor vægtningen er angivet i parentes.

- Arkitektur og funktionalitet (60%)
- Midlertidighedsstrategi (20%)
- Organisation (10%)
- Pris (10%)

I nedenstående afsnit er kriterierne inden for Arkitektur og funktionalitet samt midlertidighedsstrategi uddybet.

Arkitektur og funktionalitet

Til bedømmelse af arkitektur er blandt andet følgende kriterier de vigtigste:

- At Plusset understøtter og forstærker hele områdets karakter og iscenesætter nye og eksisterende bygninger i området, fysisk såvel som identitetsmæssigt, således at Plusset fremstår som en harmonisk velproportioneret helhed, med sin helt egen identitet og som for brugerne er nem at afkode i forhold til den påtænkte anvendelse. I vurderingen indgår hovedgreb, proportionering, materialevalg, beplantning, byrumsinventar, lysætning og løsninger i forhold de forskellige temaer.
- At skabe inspirerende oplevelsesrige og innovative byrum, der kan fremme fællesskabet, både det ”lille” fællesskab, mellem få beboere i de enkelte bebyggelser og for det større fællesskab mellem en større gruppe af beboere og mellem flere bebyggelser
- Dannelsen af varierende rumligheder, der medvirker til diversitet og er attraktive for forskellige befolkningsgrupper
- Overbevisende anvendelse af ”nudging”, således at brugerne naturligt ledes rundt på det centrale Torv og forbi områder med aktiviteter i stueetagen og samtidig inviterer til ophold i områder, der fordrer mere ro.
- At forslaget har arbejdet indgående med de forskellige temaer og disse fremstår tydeligt i forslaget. Eksempelvis:
 - Tryghedsskabende foranstaltninger
 - at terrorsikring og tilgængelighed er udformet som et integreret design og dermed ikke synes, men heller ikke mangler
 - at den tilbudte bæredygtighed (miljømæssig-, social- og økonomisk bæredygtighed) fremstår tydeligt i valget af materialer og metode for udførelsen, i designet og disponeringen af løsningerne og i tilgangen til

disponering af de økonomiske midler.

- At natur i byen er gennemtænkt og understøttende for de oplevelser og aktiviteter, der indtænkes i forslaget og samtidig forholder sig til en optimering af den fremtidige drift.

Funktionalitet

Til bedømmelse af funktionalitet er følgende kriterier blevet opstillet.

- At skabe zoner på det centrale torv, hvor der er læ og sol og optimale betingelser for udeophold

- At korridorerne, der forbinder det centrale Torv med den øvrige by, bliver naturlige ledelinjer, med et præcist fokus på forbindelsen til Herning Torv og Gågaden.

- At korridorerne og koblingspunkterne for disse får en særlig karakter, der giver naturlige sigt punkter og dermed medvirker til wayfinding.

- At designet kan håndtere mindre regn hændelser, evt som rekreative designelementer og sikre at regnvand i forbindelse med store regn hændelser kan bortledes uden risiko for oversvømmelse

- At der i design og indretning af Det centrale torv og korridorerne er taget behørigt hensyn til de bløde trafikanter og at såvel gående som cyklende kan færdes trygt.

- At der skabes mulighed for forskellige former for ophold og aktiviteter for forskellige brugergrupper under hensyn til vind, sol, læ og ly.

- Tilgængelighed for alle uanset eventuel funktionsnedsættelse. Tilgængelighed er indarbejdet i designet (integreret design), således at intet synes og intet savnes.

- At der i designet er taget funktionelle hensyn til færdsel med indsatskøretøjer, servicekøretøjer etc.

Midlertidighedsstrategi

- At forslaget er robust i forhold til at byområdet færdiggøres over en længere årrække og anviser metoder herfor, evt ved forslag til opdeling i etaper.

- Byggeri af højhuset, bygningen på hjørne af Frk. Sanggaards Gade og Nørgaards Allé samt sengebygningen skal kunne ske efter at det centrale torv og korridorerne er færdige. Byggeriet skal kunne ske uden forstyrrende indvirkning på livet på det centrale torv og i korridorerne. Optimalt set skal byggeriet kunne ske uden at man lægger mærke til det.

- Hele kvarter 2 vil skulle ombygges og nybygges efter færdiggørelsen af det centrale torv og korridorerne.

- At forslaget anviser midlertidige funktioner og indretning af de byggefelter, der ikke bebygges og at disse senere kan konverteres uden stor indgriben i de tilstødende arealer.

- At det generelt er attraktivt at opholde sig i de forskellige områder, også mens der bygges (jf. midlertidighedsstrategien)

- At byrummet/byrummene opleves sammenhængende og ”færdige” også mens der bygges (jf. midlertidighedsstrategien)

Bedømmelseskomite

De indkomne tilbud skal bedømmes af en bedømmelseskomite, som foreslås sammensat på følgende måde:

Dorte West, Borgmester Herning Kommune (formand)

Per Ørum, Næstformand i Økonomi - Erhvervs- og Uddannelsesudvalget

Ulrik Hyldgaard, Udvalgsformand – Byplan og Bosætningsudvalget

Lone Børlum, Næstformand - Byplan- og Bosætningsudvalget

Jørgen Krogh, Direktør - By, Erhverv og Kultur

Marius Reese, Planchef - By, Erhverv og Kultur

Fagdommer 1 Udpeget af Arkitektforeningens Konkurrenceudvalg

Fagdommer 2 Udpeget af Arkitektforeningens Konkurrenceudvalg

Bygherrerådgiver indgår som rådgiver og sekretær for bedømmelsesudvalget

Bedømmelsesudvalget har mulighed for at nedsætte et udvalg med relevante interessenter, som kan rådgive udvalget i forbindelse med bedømmelsesprocessen.

Økonomi

Der er afsat 38,771 mio. kr. på serviceområde 09 Trafik til finansiering til anlæg af Plusset i 2024-2026. Derudover er der frigivet 1,807 mio. kr. til afholdelse af arkitektkonkurrence og interessentinddragelse.

Der er afsat 8,491 mio. kr. på serviceområde 09 Trafik til anlæg af forbindelsen til bymidten i perioden, heraf er der frigivet 1 mio. kr. til skitseprojekt og arkitektkonkurrence.

Forbindelsen til bymidten er en del af Plussets sydlige korridor, hvorfor der i alt er afsat 46,262 mio. kr. til anlæg af Plusset og den sydlige korridor.

De tal, som der er budgetteret, er oprindelige fra budgetlægning for budget i 2018-2021 og indeholder en prisfremskrivning. Prisfremskrivningen matcher ikke helt den stigende inflation vi ser i øjeblikket.

Forvaltningen anbefaler, at der afsættes 10% af det afsatte budget som buffer til tilkøb og midlertidighedsforanstaltninger.

Processen og tidsplan

Den kommende proces med udbud kan i grove træk op deles i syv faser, som er angivet med foreløbige tidsangivelser.

Fase 1: Prækvalifikation (december 2022 – januar 2023)

Udbuddet annonceres og de teams, som ønsker at være en del af parallelopdraget kan ansøge om at blive kvalificeret til parallelopdraget. På baggrund af de indsendte ansøgninger udvælger Herning Kommune tre teams til den næste fase og der afholdes et kick-off møde.

Fase 2: Tidligt tilbud (februar - marts 2023)

De tre prækvalificerede teams arbejder med projektet, hvor fokus er hovedgreb og idé/koncept inden de afleverer deres tidlige tilbud.

Fase 3: Forhandling med alle tilbudsgivere (april 2023)

Efter aflevering af det foreløbige tilbud vil der blive afholdt et forhandlingsmøde med hvert af de tre teams. Til disse forhandlingsmøder deltager repræsentanter fra Herning Kommune samt bygherrerådgiver. Formålet med forhandlingsmøderne er dialog med tilbudsgiver omkring stærke og svage side af deres projekt. På baggrund af forhandlingsmøderne sendes de tre teams hjem for at arbejde videre med deres tilbud inden de skal aflevere deres revideret tilbud.

Fase 4: Revideret tilbud (maj 2023)

Efter aflevering af deres revideret tilbud, så bliver de tre revideret tilbud præsenteret for et ”advisory board”. Advisory board består af interessenter. Advisory boards rolle er at være rådgiver for bedømmelseskomiteen, som får lov til at komme med deres bemærkninger til de tre reviderede tilbud. Advisory boards bemærkninger bliver skriftligt forelagt bedømmelseskomiteen. I slutningen af denne fase mødes bedømmelseskomiteen første gang.

Fase 5: ”Shortlistning” til to tilbudsgivere (maj 2023)

Efter bedømmelseskomiteen vil der blive peget på to teams, som får lov at arbejde videre med et endelig tilbud og deltage i endnu en forhandlingsrunde.

Fase 6: Forhandling med to tilbudsgivere (juni 2023)

Fasen indledes med et forhandlingsmøde inden de to teams går hjem for at arbejde videre med det endelig tilbud.

Fase 7: Endeligt tilbud (august 2023 – oktober 2023)

Efter aflevering af det endelige tilbud vil advisory board træde sammen igen inden bedømmelseskomiteen træder sammen for en sidste gang for at pege på vinder. Efterfølgende vil der være en politisk behandling inden udpegningen af vinderen sker.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplanudvalget indstiller til Økonomi, Erhverv- og uddannelsesudvalget og Byrådet, at udbudsstrategi og konkurrenceprogram godkendes

at Byplanudvalget indstiller sammensætningen af bedømmelsesudvalget således:

Dorte West, Borgmester - Herning Kommune (formand)

Ulrik Hyldgaard Udvalgsformand – Byplan og bosætningsudvalget

Per Ørum Næstformand i Økonomi- Erhvervs- og uddannelsesudvalget

Lone Børlum Næstformand i Byplan og bosætningsudvalget
Jørgen Krogh Direktør for By, Erhverv og Kultur
Marius Reese Planchef i By, Erhverv og Kultur
Fagdommer 1 Udpeget af Arkitektforeningens Konkurrenceudvalg
Fagdommer 2 Udpeget af Arkitektforeningens Konkurrenceudvalg

Beslutning

Tiltrådt idet koblingspunkt 3 på side 35 i programmet flyttes til Bredgade.

Bilag

Bilag 1 - Udbudsstrategi for Plusset i Herning+

Bilag 2 - Konkurrenceprogram for Plusset i Herning+

Punkt 156: Lukket: Meddelelser til/fra Byplan- og Bosætningsudvalget

00.22.04-I00-1-22