

REFERAT Byplan- og Bosætningsudvalg d. 27-03-2023

Mødedato Mandag d. 27. marts 2023 kl. 13:00

Mødested A1.158 - BROEN

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021-2032.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan for centerområde ved Absalonsvej.....	5
Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg for boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg.....	8
Foreløbig vedtagelse af lokalplan for boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg.....	11
Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg for Deep Forest Art Land ved Skarrild.....	14
Foreløbig vedtagelse af lokalplan for Deep Forest Art Land ved Skarrild.....	16
Foreløbig vedtagelse af lokalplan for Erhvervsområde ved Baggeskærvej i Herning.....	19
Genfremlæggelse af lokalplan for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup med miljøvurdering..	21
Ny planlægning for forsorgshjem Lundvej 32 Herning.....	22
Ny planlægning for boligområde ved Glentevej i Herning.....	26
Ny planlægning tæt-lav boligbebyggelse for L.V. Bircks Vej 13, Hammerum.....	28
Ny planlægnings sag for udvidelse af erhvervsområde ved Kæret i Snebjerg.....	30
Aflysning af lokalplan - Skarrild 92.BL2.1.....	32
Debatoplæg til retningslinjer for solceller i Herning Kommuneplan.....	35
Debatoplæg for nyt boligområde mellem Snebjerg Hovedgade og Helstrupvej.....	37
Dispensation til overskridelse af byggefelt - Nørregade 1, Herning.....	39
Godkendelse af forslag til proces og projektomfang for Nørregade og Tinghushaven samt frigivelse	41
Udbud af erhvervsareal ved Baggeskærvej og Mads Eg Damsgaards Vej.....	45
Godkendelse af proces og foreløbigt indhold for Planstrategi 2023.....	48
Lukket: Orientering til Byplan- og Bosætningsudvalget.....	50

Punkt 31: Endelig 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: Fie Salhøj-Abel

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.

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. Et debatoplæg har været i offentlig høring i fire uger fra den 3. februar 2022 til den 3. marts 2022.

Kommuneplantillægget ændrer bestemmelserne for eksisterende rammeområde 12.E3 for erhvervsområde ved Silkeborgvej i Herning, for at muliggøre udvidelse af de eksisterende detailhandelsbutikker i området.

Forslag til tillæg nr. 17 blev foreløbigt godkendt af Herning Byråd den 15. november 2022. Forslag tillæg nr. 17 har været i offentlig høring i perioden fra den 24. november 2022 til den 19. januar 2023. Der er ikke kommet nogen indsigelser. Forvaltningen er blevet opmærksom på to redaktionelle ændringer.

Tillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021- 2032 indstilles hermed til endelig vedtagelse med ændringer vedrørende den maksimale butiksstørrelse og parkeringsnorm.

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.

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.

Tillægget øger bestemmelsen for den maksimale butiksstørrelse fra 2.500 m² til 3.500 m² for udvalgsvarebutikker og til 4.000 m² for særligt pladskrævende varegrupper. Det giver mulighed for at butikkerne indenfor lokalplanens delområder kan udnytte den fulde detailhandelsramme.

Detailhandelsanalysen vurderer ikke på den maksimale størrelse af udvalgsvarebutikker. Derved er detailhandelsanalysen for udvidelsen af detailhandelsrammen stadig gældende.

Tillægget tilføjer p-normen for lager: Mindst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal lager, dog skal der på ejendommen reserveres areal til at placere op til 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal. Det giver butikkerne mulighed for at beregne parkeringsbehovet mere præcist.

Offentlig høring

Forslag til tillæg nr. 17 blev foreløbigt godkendt af Herning Byråd den 15. november 2022. Forslag tillæg nr. 17 har været i offentlig høring i perioden fra den 24. november 2022 til den 19. januar 2023. Der er ikke indkommet nogen indsigelser.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at kommuneplantillæg nr. 17 til Herning Kommuneplan 2021-2032 endelig vedtages med følgende ændringer:

- at bestemmelsen for højeste bruttoetageareal for den enkelte udvalgswarebutik under bebyggelsesforhold ændres og får ordlyden ”Bruttoarealet for den enkelte butik højest må være 3.500 m² for udvalgsvarer og 4.000 for særligt pladskrævende varer.”

- at der under afsnittet infrastruktur tilføjes parkeringskravet for lagerfaciliteter ”Mindst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal lager, dog skal der på ejendommen reserveres areal til at placere op til 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.”

Beslutning

Tilrådt

Punkt 32: Endelig 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: Fie Salthøj-Abel

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 Byplanudvalgsmødet 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 udvidelsen af butiksareal. Lokalplanen indeholder udover bygningsregulerende bestemmelser og bestemmelser for parkering og trafikafvikling i området mm. også bestemmelser om bevaring af områdets beplantning og klimasikring.

Forslag til lokalplan nr. 12.E3.4 for centerområde ved Absalonsvej i Herning blev foreløbigt godkendt af Herning Byråd den 15. november 2022. Forslag til lokalplan nr. 12.E3.4 har været i offentlig høring i perioden fra den 24. november 2022 til den 19. januar 2023. Der er indkommet én indsigelse. Forvaltningen anbefaler en række ændringer af lokalplanforslaget på baggrund af indsigelsen. Ændringerne berører borgere og myndigheder i lokalplanområdet på en så væsentlig måde, at de jf. bekendtgørelsen om planlægning §27 stk. 2 skal have lejlighed til at udtale sig inden lokalplanen kan vedtages. Parterne i sagen blev hørt i perioden fra den 21. februar til den 7. marts 2023. Ingen parter i sagen har indsendt et høringssvar i denne periode.

Forvaltningen er yderligere blevet opmærksom på to redaktionelle ændringer.

Lokalplanen, med anbefalede ændringer, indstilles hermed til endelig vedtagelse. Ændringerne omhandler bevaringsværdige træer, vejadgang, detailhandel og parkeringskrav.

Sagsfremstilling

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give områdets eksisterende virksomheder mulighed for at udvide deres butikker. Lokalplanen fastholder anvendelsen til centerformål og udvider det samlede detailhandelsareal med 4.500 m² fra nuværende 12.700 m² til i alt 17.000. Detailhandelsanalysen, som blev udarbejdet i sommeren 2021 viste, at udvidelsen kun vil påvirke det omkringliggende bymiljø og trafikafviklingen i området i ubetydelig grad.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er inddelt i 11 delområder. Lokalplanen 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.

Offentlig Høring

Indsigelsen er blevet indsendt af projektudviklerne for en udvalgswarebutik, der ønskes at blive placeret i delområde III i lokalplanområdet. Indsigelsen består af en projektbeskrivelse, som kræver en række ændringer af lokalplanforslaget for at kunne realiseres. Skitsetegningen for udvalgswarebutikken, samt tilhørende kommentarer er vedhæftet som bilag.

Projektbeskrivelsens ønskede ændringer er:

1. Mulighed for parkeringspladser indenfor delområde X
2. Fjernelse af træer i skel mellem delområde II og delområde II
3. Mulighed for terrænregulering på 1,5 meter
4. Mulighed for vejadgang fra Valdemarsvej

Forvaltningen anbefaler

Parkeringsareal indenfor delområde X

Punkt A, i de ønskede ændringer, omhandler muligheden for at indpasse græsarterede parkeringspladser indenfor delområde X. Området er i lokalplanen udlagt til et grønt bælte langs med Silkeborgvej. Det er en del af et større sammenhængende grønt bælte langs Silkeborgvej.

Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme muligheden for græsarterede parkeringsareal indenfor delområde X. Det anbefales at fastholde et grønt bælte, uden parkering, langs Silkeborgvej. Yderligere skal arealet friholdes for at muliggøre en eventuel fremtidig vejudvidelse.

Bevaringsværdige træer

Årsagen til den ønskede ændring B, er at få mulighed for at bygge nær naboskel. Dette er på nuværende tidspunkt ikke muligt på grund af lokalplanforslagets udpeget bevaringsværdige træer.

Forvaltningen anbefaler at udpegningen og bestemmelserne for bevaringsværdige træer revideres for at muliggøre bebyggelse nær naboskel. Det anbefales at fastholde de bevarende bestemmelser for træerne langs med Silkeborgvej. Derudover anbefales det at indskrive bevarende bestemmelser for det særligt bevaringsværdige træ på hjørnet af Thyrasvej og Valdemarsvej.

Forvaltningen anbefaler at udtage §11.2 af lokalplanen:

”§11.2 Udover de i §11.1 nævnte eksisterende træer langs Silkeborgvej, er de på kortbilag 2 viste træer bevaringsværdige. Ved sygdom eller lignende skal et træ erstattes af et nyt træ med en størrelse på minimum 18 centimeter i stammeomkreds målt i en meters højde over jorden på plantetidspunktet.

Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.”

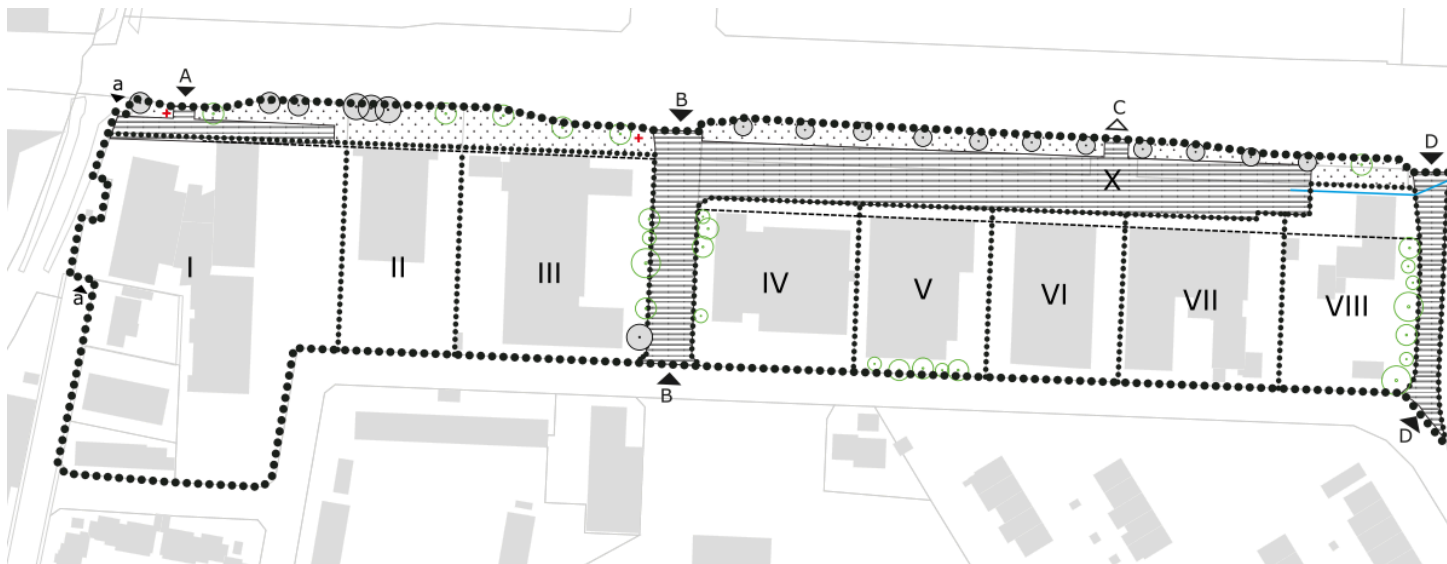
Kortbilag 2 revideres i overensstemmelse med udtagelsen af bestemmelsen. Lokalplanrådets bevaringsværdige træer og eksisterende træer, som ikke er placeret langs Silkeborgvej eller er registreret som særligt bevaringsværdige udtages fra kortbilag 2.

Forvaltningen anbefaler at revidere lokalplanens bevaringsværdige af træerne til at omhandle træerne langs med Silkeborgvej i §11.1. Endvidere anbefales det at indskrive det særligt bevaringsværdige træ på hjørnet af Thyrasvej og Valdemarsvej i § 11.1. De anbefalede ændringer er markeret med understreget i nedenstående bestemmelse:

”§11.1 De eksisterende træer langs med Silkeborgvej er bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige og skal bevares og beskyttes. Træet på hjørnet af Thyrasvej og Valdemarsvej er særligt bevaringsværdigt og skal bevares og beskyttes. Ved sygdom skal et træ erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde, blomstring og eventuel frugtsætning og med en størrelse på minimum 18 centimeter i stammeomkreds målt i en meters højde over jorden på plantetidspunktet.

Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.”

Yderligere anbefaler forvaltningen at revidere teksten i afsnittet vedrørende ”Bevaringsværdig beplantning” i redegørelsen, så den er i overensstemmelse med de anbefalede ændringer.



Revideret kortbilag 2

Terrænregulering

Indsigelsen ønskede ændring punkt C, omhandle muligheden for at terrænregulere 1,5 meter. Ifølge lokalplanforslaget er det kun muligt at terrænregulere mindre end 1 meter. Dette anbefaler forvaltningen at fastholde, for at bevare en ensartet terrænhøjde på begge sider af Valdemarsvej.

Vejbetjening

Punkt D, af de ønskede ændringer omhandler muligheden for at få vejadgang til delområde III fra Valdemarsvej. Ifølge lokalplanforslaget §4.2 må delområde III kun vejbetjenes af Thyrasvej.

Forvaltningen anbefaler, at det ændres så delområde III også kan vejbetjenes fra den sydlige del af Valdemarsvej. Den eksisterende vejadgang er fra Valdemarsvej. Fra et planlægningsmæssigt synspunkt er det at foretrække, at kundeadgangen fastholdes ved Valdemarsvej for at skabe det bedst mulige trafikale flow for kunderne.

Grundet trafikikkerhed skal vejadgangen placeres omtrent midt imellem krydset ved Thyrasvej/Valdemarsvej og ind- og udkørslen til Absalonsvej. Det vil nærmere blive præciseret i behandlingen af en vejgodkendelse.

Forvaltningen anbefaler at ændre § 4.2. De anbefalede ændringer er markeret med understreget i nedenstående bestemmelse:

”§4.2 Der må kun etableres fire overkørsler til Silkeborgvej (vejadgangene A, B, C og D) i princippet som vist på kortbilag 2. Vejadgang A, B og D må være både ud- og indkørsel. Vejadgang C må kun være udkørsel.

Derudover må delområde I vejbetjenes fra Gormsvej og Thyrasvej, delområde II må vejbetjenes fra Thyrasvej, delområde III må vejbetjenes fra Thyrasvej og den sydlige del af Valdemarsvej og delområde IV, V, VI, VII og VIII må vejbetjenes fra Valdemarsvej.

Delområde IX må kun vejbetjenes fra Absalonsvej.”

Redaktionelle ændringer

Forvaltningen er i høringsperioden blevet opmærksomme på to redaktionelle punkter, hvor lokalplanens bestemmelser kan præciseres.

Forvaltningen er blevet opmærksomme på at §3.2 og §3.3 er overlappende. Forvaltningen anbefaler at ændre §3.2, så den sidste del af bestemmelsen udtages: ”Bruttoarealet for den enkelte butik, må ikke være større end 2.500 m²”. Derved vil kravet om den maksimale bruttoetageareal detailhandel for den enkelte butik følge §3.3.

Forvaltningen anbefaler at tilføje p-normen for lagerfaciliteter til kravene om parkeringspladser, da flere af udvalgsvarerbutikkerne har lagerfaciliteter i tilknytning til deres butiksareal. P-normen for lager er: Mindst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal lager, dog skal der på ejendommen reserveres areal til at placere op til 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal”

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget forslag til lokalplan nr. 12.E3.4 for centerområde ved Absalonsvej i Herning endelig vedtages med følgende ændringer:

at lokalplanens §3.2 ændres og får ordlyden ”Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være mindre end 1.000 m² til detailhandel med dagligvarer og 1.500 m² til detailhandel med udvalgsvarer.”

at lokalplanens §4.2 ændres og får ordlyden ”§4.2 Der må kun etableres fire overkørsler til Silkeborgvej (vejadgangene A, B, C og D) i princippet som vist på kortbilag 2. Vejadgang A, B og D må være både ud- og indkørsel. Vejadgang C må kun være udkørsel.

Derudover må delområde I vejbetjenes fra Gormsvej og Thyrasvej, delområde II må vejbetjenes fra Thyrasvej, delområde III må vejbetjenes fra Thyrasvej og den sydlige del af Valdemarsvej (omtrent midt imellem krydset ved Thyrasvej/Valdemarsvej og ind- og udkørslen til Absalonsvej) og delområde IV, V, VI, VII og VIII må vejbetjenes fra Valdemarsvej. Delområde IX må kun vejbetjenes fra Absalonsvej.”

at der til lokalplanens §4.5 tilføjes ”Mindst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal lager, dog skal der på ejendommen reserveres areal til at placere op til 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.”

at lokalplanens §11.2 udtages og §11.1 ændres og får ordlyden”§11.1 De eksisterende træer langs med Silkeborgvej er bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige og skal bevares og beskyttes. Træet på hjørnet af Thyrasvej og Valdemarsvej er særligt bevaringsværdigt og skal bevares og beskyttes. Ved sygdom skal et træ erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde, blomstring og eventuel frugtsætning og med en størrelse på minimum 18 centimeter i stammeomkreds målt i en meters højde over jorden på plantetidspunktet.

Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.” Derudover revideres kortbilag 2 og redegørelsen i overensstemmelse med ændringerne i bestemmelserne.

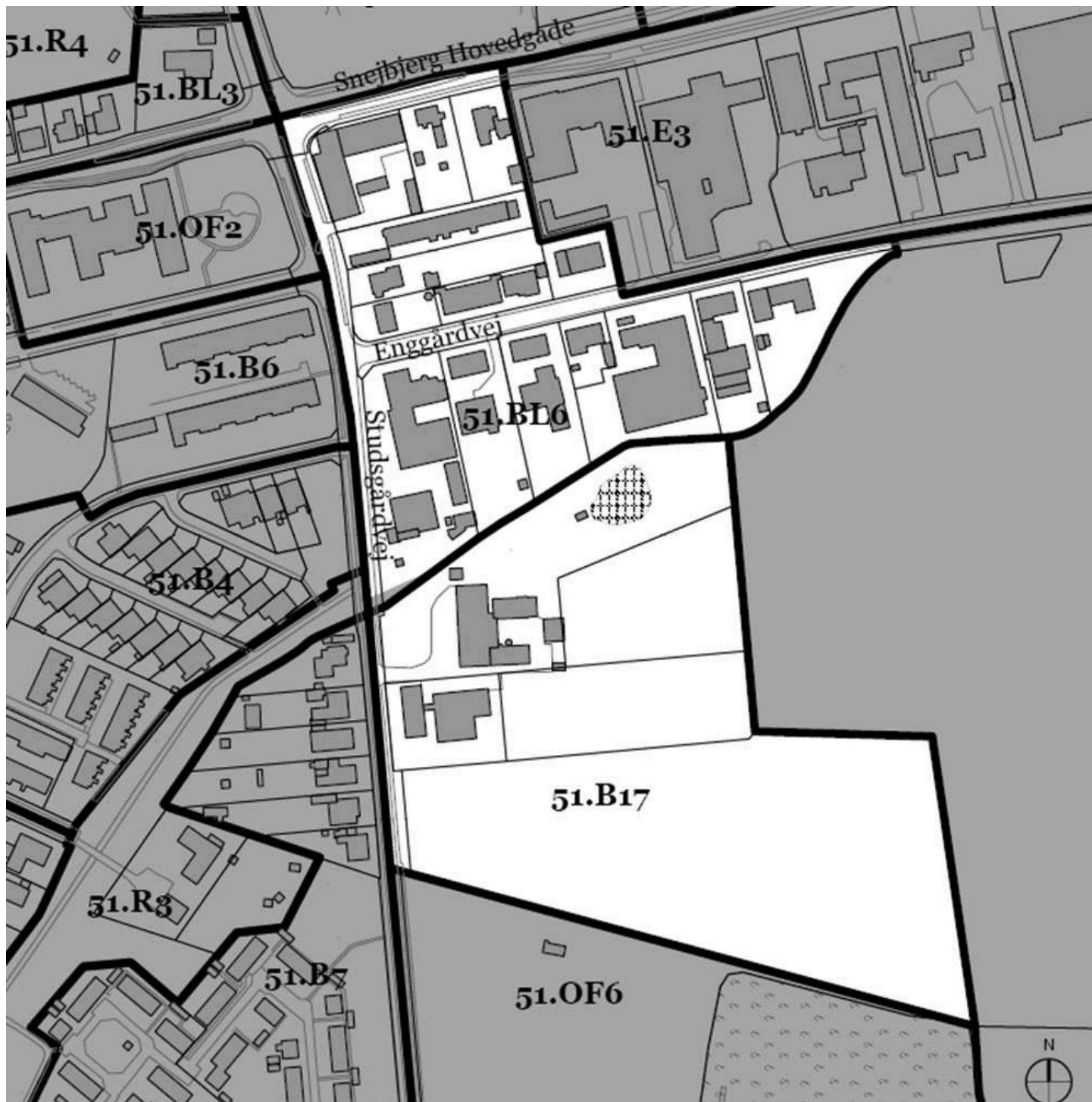
Beslutning

Tiltrådt

Tiltrådt

Bilag

Bilag 1 - indsigelse med vedhæftning



Fremtidig kommuneplanramme

Med dette kommuneplantillæg udlægges nyt rammeområde, 51.B17 for boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg.

Den eksisterende kommuneplanramme 51.BL6 giver ikke mulighed for at opføre tæt-lav boliger byggeri på små grunde på 250 m², udlægges der en ny ramme kommuneplanramme 51.B17. Derudover ændres den geografiske afgrænsning af ramme 51.BL6. Med tillæg nr. 40 justeres anvendelsesbestemmelserne i ramme 51.BL6 til ikke længere at stille krav om etablering af en grøn kile og stiforbindelse mellem R3 og området øst for Studsgårdvej, samt muligheden for at opføre tæt-lav bebyggelse i det sydlige felt af rammeområdet. Den grønne kile sikres i stedet i den nye kommuneplanramme 51.B17 for boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg.

Med kommuneplantillægget udlægges nyt rammeområde 51.B17, som skal sikre områdets udvikling til boligformål. Det nye rammeområde 51.B17 skal anvendes til boliger i form af tæt-lav boliger eller etageboliger og give mulighed for etablering af regnvandsbassin.

Kommuneplanramme 51.B17 fastsætter en bebyggelsesprocent for tæt-lav til 40 for den enkelte ejendom og for etageboliger en bebyggelsesprocent på 60 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

For at sikre, at der ikke etableres nye boliger, som bliver belastet af støj fra de eksisterende erhverv i rammeområdet er der i kommuneplanramme 51.B17 stillet krav om etablering af støjafskærmning mellem boliger og det eksisterende erhverv i rammeområdet.

Med kommuneplantillægget tilføjes bestemmelser til rammeområde 51.B17 om infrastruktur, opholdsarealer og zoneforhold.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplanudvalget indstiller forslag til tillæg nr. 40 til Herning Kommuneplan 2021-2032 for boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg til foreløbig vedtages.

Beslutning

Tilrådt

Tilrådt

Bilag

Forslag til Kommuneplanramme tillæg 40 - Boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg



Dispositionsforslag af lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager med en maksimumshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for området er 40.

I dialogen med ansøger, har der været et ønske om at der var mulighed for reducere grundstørrelsen til mindre end de først adspurgte 250 m², grundet områdets øvrige udvikling. Forvaltningen vurderer at dette ønske kan imødekommes ved at give mulighed for grundstørrelser på ned til 175 m². For at sikre at området ikke bliver for tæt bebygget, foreslås at der maksimum må opføres 60 boliger i lokalplanområdet.

Området skal vejbetjenes fra Studsgårdvej.

Grundet eksisterende erhverv øst for lokalplanområdet langs Studsgårdvej stiller lokalplanen krav om etablering af etablering af støjskærmende foranstaltning i form af et støjhegn for at sikre, at støjgrænseværdierne for boligområder kan overholdes.

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen til fredskoven ved Munkgård. For at realisere lokalplanen, skal der søges om reduktion af skovbyggelinjen.

Vejnavn

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen, skal der også godkendes nyt vejnavn for lokalplanområdet.

Grundet planens grønne udtryk, vil forvaltningen foreslå følgende vejnavne: Munkgård Have/Parken, Enggård Have/Parken, Andersens Have eller P. Andersens Have.

P. Andersen eller Poul Andersen var i få år ejer af Munkgård. Efter en tid, byttede han gården med 14 tdr. land i det vestlige Herning. Her anlagde han en markedsplads, hvor han i umiddelbar tilknytning opførte Vestre Gæstegivergård. Ved valg af Andersens Have eller P. Andersens Have skal der være samtykke fra pårørende til Poul Andersen.

Herning Kommuneplan

Forslag til lokalplan nr. 51.B17.1 er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032 og der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 40 til Herning Kommuneplan 2021-2032.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplanudvalget indstiller lokalplan 51.B17.1 for boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg til foreløbig vedtagelse.

at Byplan- og Bosætningsudvalget tager stilling til vejnavn

Beslutning

Tiltrådt idet vejnavnet fastsættes til P. Andersens Have

Bilag

Forslag til lokalplan 51.B17.1 for boligområde ved Studsgårdvej i Snebjerg

tagfladen af The Shelter.

Kommuneplanramme 99.R1 udgør et areal på ca. 27 ha.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget indstiller forslag til kommuneplantillæg nr. 30 til Herning Kommune 2021-2032 til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 30 for Deep Forest Art Land ved Skarrild

Punkt 36: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for Deep Forest Art Land ved Skarrild

01.02.05-P16-14-22

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byplan- og Bosætningsudvalget behandlede den 4. april 2022, punkt 57, ny planlægning for Deep Forest Art Land, hvor Udvalget besluttede at igangsætte udarbejdelse af tillæg til Herning Kommuneplan 2021-2032 og et lokalplanforslag for Deep Forest Art Land.

Lokalplanens formål er at udlægge områdets anvendelse til rekreative formål, så området fortsat vil fremstå som et rekreativt, grønt område med udendørs udstilling. Lokalplanen giver endvidere mulighed for etablering af en bygning kaldet ”The Shelter” og sikrer dermed at ny bebyggelse, parkering mm kan indpasses i området.

Forslag til lokalplan 99.R1.1 for Deep Forest Art Land ved Skarrild indstilles til foreløbig vedtagelse.

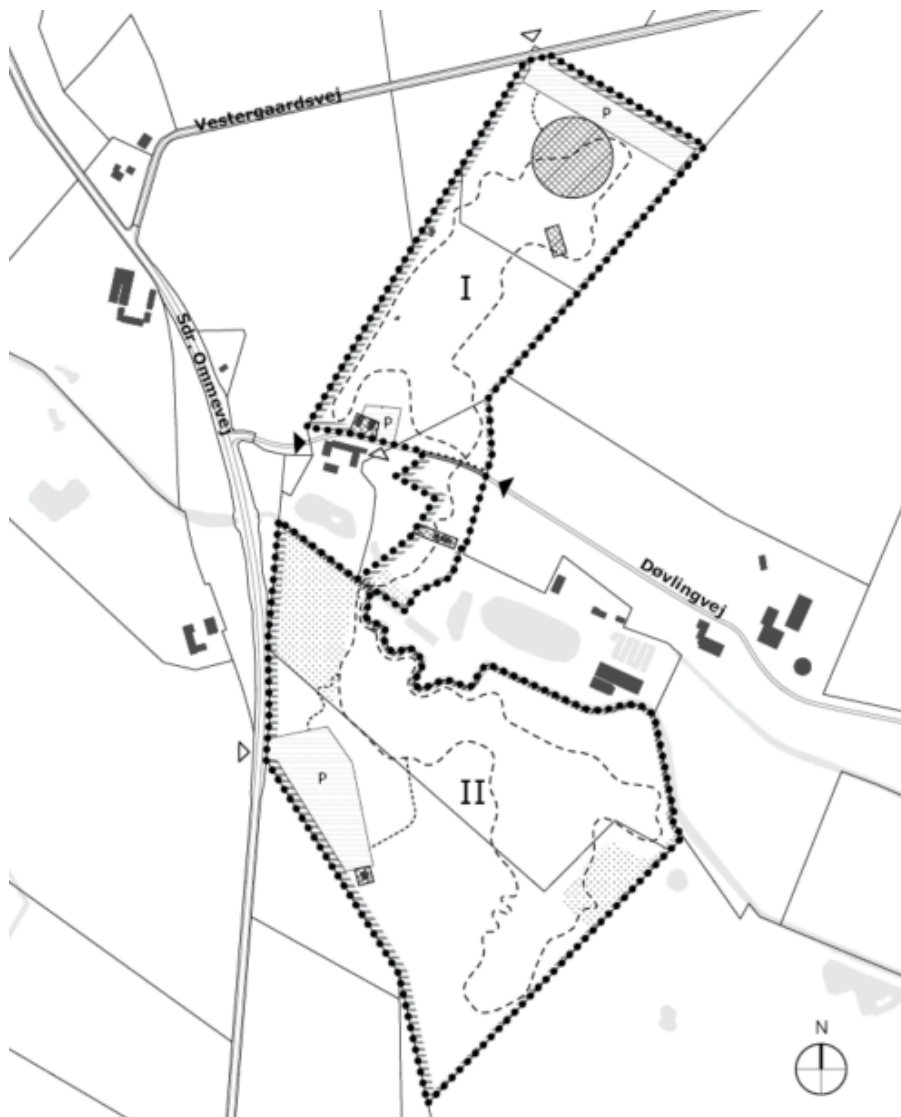
Sagsfremstilling

Området anvendes i dag til Deep Forest Art Land, som er et udendørs udstillingsområde, hvor eksperimenterende samtidskunst søges forenet med friluftsliv og naturoplevelser. I Deep Forest Art Land er samspillet med kunsten og naturen afgørende. Kunsten skærper den enkelte besøgendes sanser og frigør det magiske i naturen og landskabet. Men samtidig er det de eksisterende kvaliteter i natur og landskab og de utallige skift undervejs som former oplevelsen og danner inspiration for kunstneren.

Forslag til lokalplan 99.R1.1 for Deep Forest Art Land ved Skarrild omfatter et areal på ca. 27 ha, ca. 25 km syd for Herning. Lokalplanområdet er primært afgrænset af det åbne land og mod vest er en del af lokalplanområdet afgrænset af Sdr. Ommevej syd for Skarrild. Lokalplanområdet er landzone. Inden for lokalplanområdet er der i dag få og spredte bebyggelser, så som garager, udhuse, værksteder, toiletbygninger og lignende. Desuden omfatter området en række kunstværker, som er opført rundt omkring i området.

Lokalplanforslaget

Lokalplanens formål er at udlægge områdets samlede anvendelse til rekreative formål, således at området fortsat vil fremstå som et rekreativt, grønt område med udendørs udstilling. Desuden er det et formål med lokalplanen at sikre, at det grønne udtryk mod lokalplanområdets omgivelser og mod Døvling Bæk fastholdes. Det er også lokalplanens formål at give mulighed for at opføre ny bebyggelse samt at sikre, at ny bebyggelse og anlæg indpasses i området, herunder at give mulighed for etablering af ”The Shelter”. The Shelter er en kombination mellem en overdækning og plateau, der sikrer ly for vejr og vind, og som skaber rum for kunstnerisk produktionen, læring, formidling og forplejning.



Lokalplankortet

Lokalplanen udlægger byggefelter til placering af ny bebyggelse. Desuden fastlægger lokalplanen, at bebyggelse må opføres i højst tre etager, hvoraf den øverste etage alene må være en udækket tagflade. Bebyggelsen må opføres i en højde af maksimum 8 meter over terrænen (ekskl. værn).

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder, hvor der er udlagt et større byggefelt inden for delområde I, hvor bebyggelsen The Shelter kan opføres.

Mindre bebyggelser såsom madpakkehuse, toiletbygninger, mindre overdækninger og lignende kan placeres uden for byggefeltene og må højst opføres i højst en etage.

For at sikre det grønne udtryk mod lokalplanområdets omgivelser fastlægger lokalplanen en grøn kant mod omgivelserne på minimum 10 meter, som skal friholdes for etablering af bebyggelse, kunstværker o. lign. Dog er der mulighed for at etablere nye stier inden for denne grønne kant. Formålet er at sikre, at området har et grønt udtryk set fra omgivelserne.

Derudover fastlægger lokalplanen en grøn "kant" mod Døvling Bæk på 5 meter, som skal friholdes for etablering af bebyggelse, kunstværker og stier. Dette er af hensyn til odder i området. Endelig udlægger lokalplanen øvrige områder, som har en særlig naturværdi, hvor der ligeledes ikke må opføres bebyggelse, kunstværker, stier o.lign.

Natur

Uagtet lokalplanens bestemmelser må der ikke ændres i tilstanden for de beskyttede naturområder, samt områder omfattet af åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Der skal opnås dispensation til etablering af bebyggelse, kunstværker og lignende inden for beskyttet natur, åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

Herning Kommuneplan

Forslag til lokalplan nr. 99.R1.1 er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032 og der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 30 til Herning Kommuneplan 2021-2032. Herning Kommuneplan.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplanudvalget indstiller forslag til lokalplan 99.R1.1 for Deep Forest Art Land ved Skarrild til foreløbig vedtagelse

Beslutning

Tilrådt

Tilrådt

Bilag

Forslag til lokalplan 99.R1.1 for Deep Forest Art Land ved Skarrild

Punkt 37: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for Erhvervsområde ved Baggeskærvej i Herning

01.02.05-P16-32-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

x

x

Øvrige sagsbehandlere: - Sine Dall

Resume

Efter et ønske om en bygningsmæssig udvidelse af en lagerhal, for en virksomhed på Baggeskærvej i Herning, er der udarbejdet et forslag til lokalplan 14.E7.2.

Planforslaget skal muliggøre udvidelsen, i form af en tilbygning mod nord, som en forlængelse af den eksisterende lagerhal.

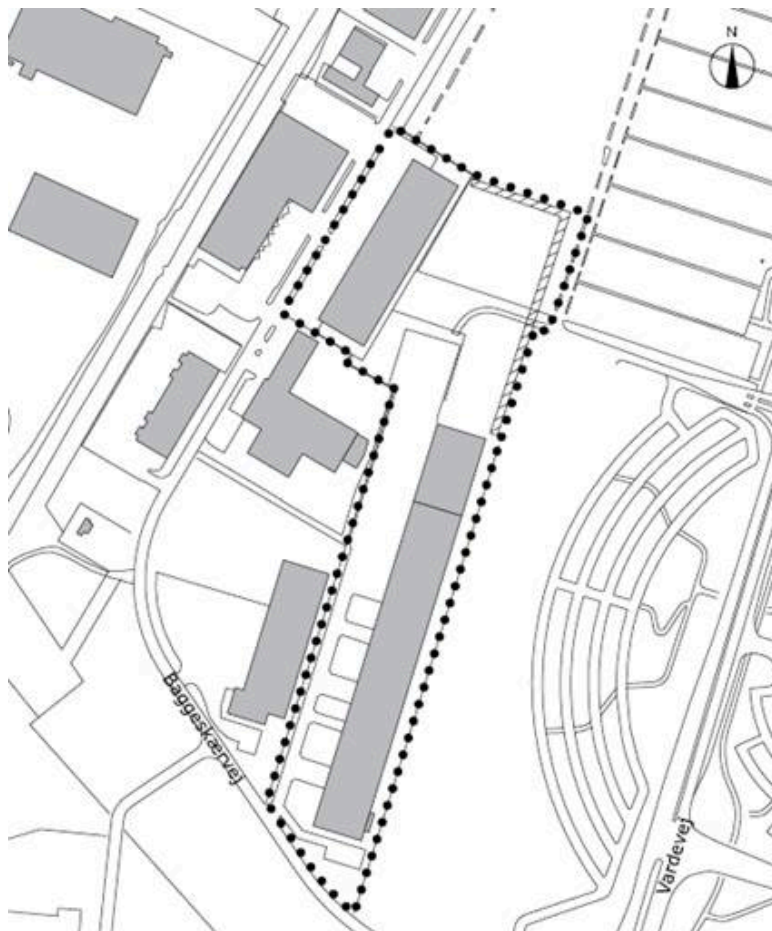
Lokalplanforslaget indstilles hermed til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr.nr.:1bk og 1bt, samt en del af matr.nr. 1d og 70000d Baggeskær, Herning Jorder.

Området har et areal på ca. 5 ha. Heraf udgør det areal der udvides med ca. 1,2 ha. Mod syd og vest afgrænses lokalplanområdet af den offentlige kommunevej "Baggeskærvej" og eksisterende erhvervsvirksomheder. Mod nord og øst afgrænses lokalplanområdet af parkeringsarealer.



Disponering af lokalplanområdet (lokalplanens kortbilag 2)

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget giver mulighed for byggeri af lagerhal i højst 3 etager, med en højde på maksimalt 14 meter.

Bebyggelsens rumfang i forhold til grundarealets størrelse må ikke overstige $3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$. Der må ikke bygges nærmere end 5 meter fra vejskel. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 50. Vejadgang til området skal etableres fra Baggeskærvej.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget indstiller lokalplan nr. 14.E7.2. for Erhvervsområde ved Baggeskærvej i Herning til foreløbig vedtagelse

Beslutning

Tiltrådt

Tiltrådt

Bilag

Foreløbig vedtagelse_Lokalplan 14.E7.2 - BYB_27.03.2023

Punkt 38: Genfremlæggelse af lokalplan for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup med miljøvurdering

01.02.05-P16-7-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byrådet foreløbigt vedtog den 15. november forslag til tillæg til Kommuneplanen og lokalplan 32.B14.1 for et boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup. Planforslagene har været offentliggjort i perioden 24. november - 26. januar. Der er indkommet indsigelser til lokalplanforslaget, særligt vedr. trafik i det tilstødende boligområde.

En beboer i naboområdet har klaget over at der ikke er foretaget en miljøvurdering af planforslagene. En klage over at der ikke er foretaget miljøvurdering har opsættende virkning i forhold til byrådets vedtagelse af planen. Behandlingstiden i Planklagenævnet kan være fra 6-12 månederne, måske længere. Byplanudvalget anmodes om at tage stilling til, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planen.

Sagsfremstilling

Ved en miljøscreening af lokalplanforslaget forud for at forslaget er foreløbig vedtaget, er det vurderet at planforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Denne afgørelse er påklaget til Planklagenævnet af en nabo til lokalplanområdet. Planen kan ikke endeligt vedtages af Byrådet før der er truffet afgørelse i klagesagen. Efter Planklagenævnets almindelig praksis kan en afgørelse måske først forventes om et halvt til helt år.

Såfremt der udarbejdes en miljøvurdering af planen, vurderes det at klagen bortfalder, dog skal både lokalplanforslaget og miljøvurderingen genfremlægges efter de almindelige regler i Planloven.

I samme forbindelse anbefales det derfor, at de indsigelser (bl.a. i en underskriftsindsamling) der er kommet til planforslagene fra bl.a. beboerne i området indarbejdes i et revideret kommuneplantillæg og lokalplanforslag som offentliggøres sammen med miljøvurderingen. De indkomne indsigelser til planforslagene vedrører i hovedsagen de trafikale forhold på vejene i det tilstødende boligområde. I forbindelse med en evt. revidering af planforslagene kan det undersøges nærmere, om disse kan justeres med henblik på at imødekomme de bekymringspunkter som naboerne har givet udtryk for.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget tager stilling til om Forslag til Lokalplan 32.B14.1 skal genfremlægges med miljøvurdering.

Beslutning

Forslag til Lokalplan 32.B14.1 genfremlægges med miljøvurdering

Projektområdet er beliggende mellem Gjellerup Lund og Gjellerup. Den nordlige del af ejendommen grænser op til landejendomme, mens den sydlige del ligger ud til åbne marker. Projektområdet er afgrænset af Lundvej mod nord, en cykelsti mod syd og øst og mod øst ligger området direkte ud til åbne markarealer.

Projektforslaget

Ejendommen fungerer allerede i dag som forsorghjem for 14 beboere i alderen 18 – 30 år. Der er således tale om en udvidelse af de eksisterende forhold, som skal sikre en forøgelse af kapaciteten, samt en forbedring af stedets faciliteter og muligheder.

Ejendommen består i dag af 12 bygninger til forskellige formål. Fælles for dem alle er at de skaber rammerne for forsorghjemmet. Ansøger ønsker at nedrive en del af den eksisterende bygningsmasse, og opføre nye bygninger.



Illustrationen ovenfor viser ejendommens eksisterende bygningsmasse, hvor de bygninger som er skraveret med rød ønskes nedrevet. Det er hensigten, at stuehuset skal bevares og ombygges til hyggestue og vagtrum. Derudover skal to andre bygninger bevares. Disse vil fastholde deres nuværende anvendelse som idrætshal og aktivitetshus.

I tillæg til de bygninger som ønskes bevaret, er det hensigten at der skal opføres nye bygninger. I den nordvestlige del af projektområdet skal opføres en ny bygning, som skal bygges sammen med det eksisterende stuehus. Bygningen bliver i projektet betegnet som hovedbygningen hvor administrationen vil blive placeret. Derudover skal bygningen indeholde storkøkken, fælles spisestue og lagerkapacitet.

Umiddelbart syd for det eksisterende stuehus, vil der blive opført beboerbygninger. Beboerdelen består af 4 længebygninger i 1-plan, som vil blive placeret således, at der dannes et fælles gårdrum i midten.

Hver beboelsesbygning vil indeholde 7 beboerværelser samt en administrationslejlighed. Der vil i alt være 28 beboerværelser.

Beboerværelserne indeholder et lille køkken med spiseplads, hvorfra der er videre adgang til garderobe, badeværelse og soveværelse. Indgangen til alle beboerværelser sker fra det fælles gårdrum, og der er privat udendørs ophold på begge sider af beboerværelset.

Projektet består også af nogle uderum som inviterer til forskellige aktiviteter. I den nordligste del af projektområdet og i forlængelse af aktivitetshuset, vil der blive etableret et udendørs værksted og skulpturpark.

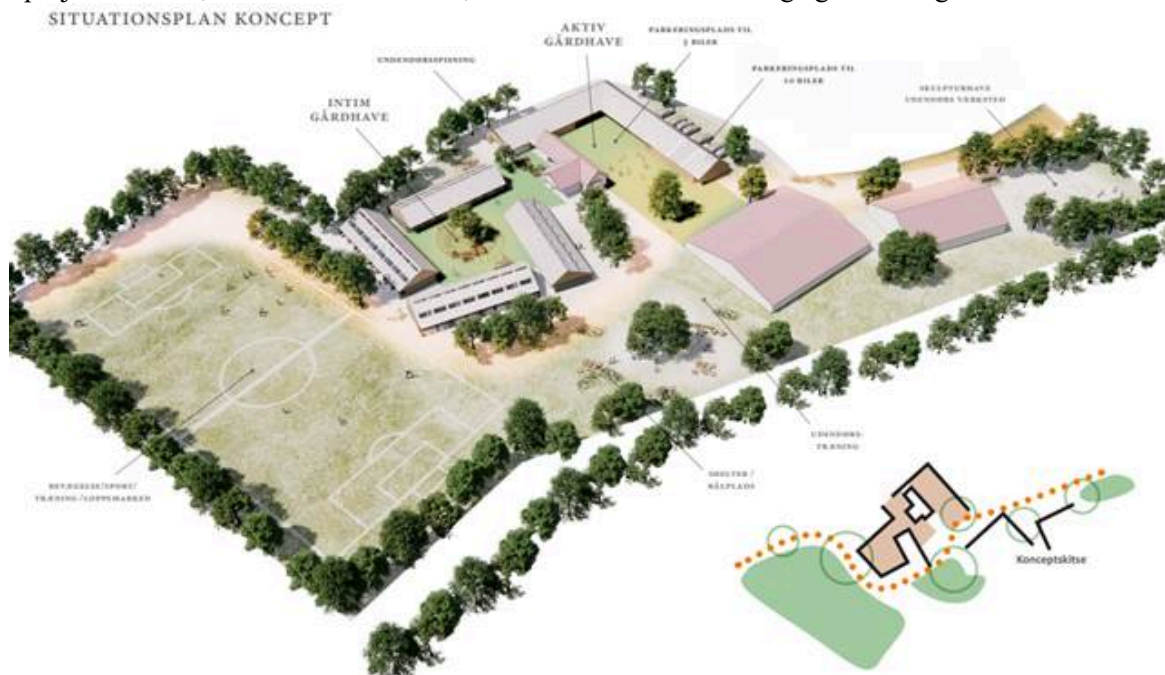
I midten af projektområdet, og umiddelbart syd for idrætshallen vil der blive indrettet et område med shelters, bålplads og udendørs træningsfaciliteter.

I den sydligste del af projektområdet vil der blive skabt et område, hvor der bliver mulighed for bevægelse, sport og træning.

Udover de tre aktivitetsområder, bliver der også skabt tre gårdrum, som har hver deres funktion. Ankomsten til området sker nord fra, hvor der etableres parkering. På den nordlige side af det eksisterende stuehus, vil der blive en gårdhave med

indgang og plads til parkering.

Gårdrummet som dannes af beboerbygningerne, bliver et intimt gårdrum for beboerne, som indrettes med ophold. Internt i projektområdet, skal der dannes en sti, som forbinder de forskellige gårdrum og udendørs aktivitetsområder.



Illustrationen ovenfor viser hvordan ansøger ønsker at projektområdet skal indrettes, og hvordan bygningerne er placeret og hvordan de forskellige udendørsaktiviteter og gårdrum dannes.

Gældende plangrundlag

Projektområdet er kun delvist omfattet af kommuneplanramme 39.BL2 Gjellerup Lund, hvilket betyder at kommuneplanrammen skal udvides. Derfor vil det være nødvendigt med et tillæg til kommuneplanen, samt en ny lokalplan. Kortet herunder viser de områder som er omfattet af kommuneplanramme 39.BL2 med rød, mens det hvide omruds markere projektområdet.



Forvaltningens vurdering og anbefaling

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte projektforslag er et spændende projekt, som udover at øge stedets kapacitet også tilsigter at danne gode forhold for beboerne, både inden- og udendørs.

Projektet bearbejder områdets friarealer på en fin måde, som indbyder til fællesskab og forskellige aktiviteter, som ud fra ansøgers beskrivelse, også er en vigtig del af konceptet og formålet.

Bygningernes placering, udformning og volumen er også tilpasset det omkringliggende område. Der er tydelige referencer til typologien fra landejendommene omkring og bryder derfor ikke med landsbykarakteren som man ser i Gjeller-Lund. Bygningerne opføres som længehuse, og er placeret således at der dannes gårdrum.

Forvaltningen vurderer at projektet har mange kvaliteter som det er beskrevet i projekt materialet. Projektet forekommer fint tilpasset den eksisterende landsbykarakter. Derudover fremstår projektet ikke som en "sammenbygning" af Lund og Gjellerup, men de to byområder bevarer deres karakter som landsby og villaby.

Forvaltningen kan anbefale at det ansøgte projekt imødekommes gennem igangsætning af ny planlægning.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

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

Beslutning

Der ønskes ikke at igangsætte planlægning for området. En eventuel udvikling af området skal afvente revisionen af kommuneplanen.

Bilag

Projektforslag PotentialeHotellet

Punkt 40: Ny planlægning for boligområde ved Glentevej i Herning

01.02.05-P16-3-23

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byplan- og bosætningsudvalget behandlede den 21. november 2022 ansøgning om etablering af 30 boliger udformet som tæt-lav bebyggelse i to etager. Forinden dette forslag, har der desuden været ansøgt om etablering af 68 etageboliger i 3-4 etager, hvilket Byplan- og Bosætningsudvalget behandlede den 7. marts 2022. Udvalgets beslutning for begge projektforslag har været at der kunne igangsættes planlægning for den konkrete grund i kommuneplanområde 13.C1 med mulighed for etageboliger eller rækkehuse i op til 2 etagers højde.

Ansøger har efterfølgende bearbejdet projektet og fremsender skitseforslag til en bebyggelse med 32 boliger udformet som etageboliger i 2 etager (se bilag A).

Det ønskede projekt er ikke i overensstemmelse med gældende planlægning i forhold til anvendelse og bygningsregulerende bestemmelser, hvorfor en realisering af projektet vil kræve, at der udarbejdes et tillæg til Herning Kommuneplan 2021-2032 samt en ny lokalplan for området.

Projektet ønskes godkendt som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for realiseringen.

Sagsfremstilling

Projektet tænkes realiseret på ejendommen der er beliggende på Falkevej nr. 6 matrikel nr. 1258ac og Glentevej nr. 16 matrikel nr. 1258h og omfatter et samlet grundareal på 4650 m².

Området

På ejendommene Falkevej 6 og Glentevej 16 findes i dag en tidligere dagligvarebutik, som har stået tom i 5-6 år og et stort parkeringsareal. Bygningen bruges i dag til genhusning af en blomsterbutik og en frisør. Projektområdet ligger centralt i et velfungerende og bynært villaområde med åben-lav boligbebyggelse i fortrinsvis 1-1 ½ etage. Området er planlagt og udbygget i 1960'erne.

Projekt

Ansøger har på baggrund af udvalgets behandling af de to forrige forslag i henholdsvis marts og november i 2022 revideret projektet.

Den ansøgte bebyggelse ønskes opført som 4 stænger etagebebyggelse i 2 plan. Etagebebyggelsen er beliggende vinkelret på Glentevej og vil i alt indeholde 32 boligenheder. Der er udlagt 1 ½ parkeringsplads pr. bolig og mellem bebyggelsen er der indlagt grønne "kiler" som er tiltænkt fælles friareal for områdets beboere.

Gældende plangrundlag

Projektområdets matrikel nr. 1258ac og 1258h er omfattet af kommuneplanramme 13.C1 for butikscenter og lokalplan nr. 13.C1.1 for detailhandelsbutik ved Falkevej og Glentevej. Planerne fastlægger, at området må bebygges med parcelhuse på grunde som er mindst 700 m².

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

- anvendelse til etageboliger
- de bygningsregulerende bestemmelser om højde og bebyggelsesprocent,
- andelen af udendørs opholdsareal,
- kravet til parkering

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

Boligtype

Byplan- og Bosætningsudvalget har tidligere godkendt ny planlægning for projektområdet med udgangspunkt i etageboliger. Dog blev det af Udvalget anbefalet, at der blev arbejdet med tæt-lav bebyggelse frem for etageboliger. I det nye projektforslag fastholder ansøger etageboliger, efter tidligere at have forsøgt at indarbejde tæt-lav bebyggelse.

Forvaltningens vurdering og anbefaling

Det er forvaltningens vurdering, at etageboligbebyggelse i 2 etager på den konkrete grund, i forhold til bygningernes proportioner, kan fungere hensigtsmæssigt i sammenhæng med det omkringliggende villaområde og grundens bynære beliggenhed.

I dialogen med ansøger, har forvaltningen forsøgt at sikre kvaliteten i bebyggelsesplan, som blandt andet skal rumme tilstrækkelig parkering, solrige og velindrettede udendørs opholdsareal samt bebyggelse, som er indordnet efter hinanden, således at placeringen ikke giver anledning til indbliksgener og skyggevirkninger.

Forvaltningen vurderer, at bebyggelsesplanen fortsat ikke rummer tilstrækkelig kvalitet i forhold til ovenstående punkter, men mener dog at det vil kunne indarbejdes i projektet.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og bosætningsudvalget tager stilling til om forvaltningen kan arbejde videre med en lokalplan som muliggør etageboliger i 2 etager.

Beslutning

Der kan arbejde videre med en lokalplan som muliggør etageboliger i 2 etager med vandret lejlighedsskel.

Bilag

2023.02.28 Skitsemappe for boligbebyggelse på Glentevej i Herning

Punkt 41: Ny planlægning tæt-lav boligbebyggelse for L.V. Bircks Vej 13, Hammerum

02.34.00-P19-8-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese

Resume

Ejeren af ejendommen L.V. Bircks Vej 13 i Hammerum har fremsendt anmodning om ny planlægning for ejendommen, med henblik på opførelse af 8 boliger. Teknik og Miljøudvalget har den 16. december 2021 truffet afgørelse om, at der på ejendommen kan opføres 6-7 boliger som følger retningslinjerne for tæt-lav bebyggelse vedrørende grundstørrelser og rekreative arealer.

Sagsfremstilling

Ejendommen L.V. Bircks Vej i Hammerum har været daginstitution som er nedlagt og nedrevet. Ejendommen blev i 2020 udbudt til salg af Herning Kommune, med mulighed for at der kan opføres åben-lav eller tæt-lav bebyggelse efter kommuneplanens rammer for området. Ansøger, som erhvervede grunden, vedlagde sit tilbud et projekt med 8 boliger (bilag A) opført som 4 dobbelthuse. Dette projekt er i en dialog med administrationen ændret til 7 boliger, da projektet på flere punkter afveg fra de retningslinjer for rækkehuse og tæt-lav bebyggelse Byplanudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget har godkendt for projekter, som ikke er omfattet af en lokalplan. Det reviderede og ansøgte byggeri med 7 boliger har været i høring hos naboerne med udgangspunkt i administrationens helhedsvurdering af projektet. Administrationens helhedsvurdering og bemærkninger fra naboerne fremgår af Teknik- og Miljøudvalgets pkt. 209 fra mødet den 16. december 2021, som er vedhæftet som bilag B.

Ansøger har i en e-mail af 22. november 2022 til Byplan- og Bosætningsudvalget anmodet om ny planlægning for et projekt med 8 boliger på ejendommen. Vedhæftet som bilag C, dog fremgår der ikke af ansøgningen et konkret projekt til de 8 boliger, men der henvises til det oprindelige projekt der i sin tid var medsendt ansøgers tilbud på grunden.

Ansøger er af den opfattelse, at man i forbindelse med udbuddet af grunden er blevet stillet i udsigt, at der kan opføres op til 8 boliger på grunden uden lokalplan. Efter almindelig praksis er der efter Planloven lokalplanpligt ved større bygge- og anlægsprojekter, større udstykninger og ændret anvendelse. Praksis er, at byggeprojekter på mere end 8 boliger eller et byggeri med et samlet etageareal på over 1000 m² er lokalplanpligtigt. Kommunalbestyrelsen kan dog til enhver tid kræve en lokalplan for et bygge- eller anlægsprojekt, hvis det vurderes nødvendigt.

På anmodning fra et udvalgsmedlem er der senest på udvalgets møde den 19. december 2022 orienteret om udbudet af grunden.

Vurdering af bygge og planmæssige forhold.

De retningslinjer Byplanudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget har vedtaget for rækkehusbebyggelser, hvor der ikke er lokalplan er bl.a. udarbejdet for at sikre et ensartet administrations grundlag ved sagsbehandlingen af byggeansøgninger til denne type bebyggelse. Baggrunden for retningslinjerne har bl.a. været, at der gennem tiden er opført en del rækkehusbebyggelser i åben-lav områder, hvor netop rækkehuse på flere måder afviger fra den karakter villaområderne har, der som ofte er karakteriseret ved relativt store grunde, ofte min 700m², relativt lave bebyggelsesprocenter, begrænsede indblik- og skyggegener, og hensigtsmæssigt placerede og disponerede, og dermed anvendelige udendørs opholds- og friarealer. Evaliering af retningslinjerne er blevet behandlet og godkendt af Byplan og Bosætningsudvalget samt Miljø-, Infrastruktur- og Naturudvalget den 19. september 2022. Ny revideret udgave er udgivet januar 2023.

Rækkehusprojekter i egentlige åben-lavområder. dvs. villa- eller parcellusområder, har ofte en højere bebyggelsesprocent end gennemsnittet for området, og dermed en større tæthed med flere boliger på et mindre areal, herunder små udendørs opholdarealer, som i mange tilfælde kan betyde indblik- og skyggegener. Kommuneplanen beskriver overordnet hvilken karakter de enkelte boligområder skal have, herunder om der er tale om åben-lav, tæt-lav, etageboliger eller kombinationer. Generelt har det meget stor betydning for boligernes interesser, herunder investeringssikkerhed, at der er regler for, hvad man kan forvente, der kan komme af evt. byggeri på både egen, men også naboens grund. Kommuneplanen er i den sammehæng vejledende for administrationen af byggeplanen. I situationer hvor der er en

gældende lokalplan er den det juridik bindende grundlag for både ejeren og kommunens byggesagsbehandling, sammen med bygningsreglementet. En lokalplan kan med andre ord tilsidesætte dele af Bygningsreglementet, herunder bebyggelsesprocent, afstande til skel, grundstørrelse mv.

Der er flere steder i Herning Kommune lokalplaner, hvor der kan bygges tættere end retningslinjerne anbefaler, sågar med grundstørrelse helt ned på omkring 100 m². Fordelen ved en lokalplan er dog, at der med en lokalplan bedre kan sikres en hensigtsmæssig helhed og sammenhæng i disponeringen af byggeriet og friarealerne, ofte med mere anvendelige fælles opholdsarealer, minimering af indblik og skyggegener, afskærmende beplantning osv. Byggeloven og bygningsreglementet bestemmer i øvrigt, at der skal være fællesarealer med en god kvalitet, som giver mulighed for fælles ophold og leg, men i dette krav er der ikke som sådan en kvalitativ sikring af, at arealerne reelt er egnede til formålene.

Særligt disse forhold, var efter administrationens vurdering ikke tilgodeset på en hensigtsmæssig måde i det oprindelige projektet med 8 boliger, særligt på grund af kravet om mindste grundstørrelse på 400 m², og kun på et acceptabelt niveau i det reviderede projekt med 7 boliger. Et projekt med 8 boliger vurderes derfor ikke umiddelbart at sikre en bedre opfyldelse af intentionerne for forholdet mellem bebyggelse og friarealer, hverken i forhold til retningslinjerne, Bygningsreglementet eller byggelovens krav. En lokalplan for det konkrete projekt med 8 boliger, vil i princippet derfor kun sikre hjemmelsgrundlaget for et projekt, som forudsætter en række dispensationer til Byggeloven, og ikke nødvendigvis sikrer et kvalitativt bedre projekt.

Administrationens vurdering er derfor, at en lokalplan for 8 boliger ikke er en sikring af en kvalitativt bedre løsning, end en byggetilladelse til et projekt med 6-7 boliger, som etableres efter en helhedsvurdering og naboorientering. Det indstilles derfor, at der ikke igangsættes ny planlægning for et projekt med 8 boliger.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at der ikke igangsættes ny planlægning for 8 boliger ved L.V. Birksvej 13 i Hammerum

Beslutning

Der ikke igangsættes ny planlægning for det konkrete projekt.

Bilag

Bilag A - Tilbud på ejendommen af nyværende ejer

Bilag B Dagordenspunkt TMU

Bilag C - Ansøgers e-mail af 22. november 2022 til Byplan- og Bosætningsudvalget

Punkt 42: Ny planlægnings sag for udvidelse af erhvervsområde ved Kæret i Snebjerg

01.02.05-P21-5-23

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ÅKE BYR

x

Åvrige sagsbehandlere: -

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ny planlægning, fra en virksomhed, beliggende Kæret 2, Snebjerg, matr. nr. 2ah Snebjerg By, Snebjerg. Den ønskede ny planlægning omfatter en Lokalplan, som skal have til formål at sikre udvidelsesmulighed for virksomheden. Formålet med udvidelsen er at skabe mere plads til opbevaring af materiel og der skal således ikke opføres byggeri til lager, administration eller lignende. Udvidelsen skal ske syd for deres nuværende matrikel.

Udvielsen skal ske på et areal som virksomheden ikke ejer, og virksomheden har ikke kunne opnå en aftale om køb. Det betyder, at der forventligt skal ske ekspropriation på grundlag af en evt vedtaget lokalplan.

Sagsfremstilling

Virksomheden udlejer lifte, forskallingsmateriel, understøttingsmateriel og stilladsmaterie, og flyttede til den nuværende adresse i 2014. Siden da, har virksomheden oplevet stor vækst, hvilket blandt andet kan aflæses i antallet af medarbejdere, som er steget fra 50 til 75 de seneste år.

Virksomhedens aktiviteter kræver meget plads, selvom det er svingende, hvor meget af pladsen der bliver brugt. Dette begrundes med, at deres materiel kan være lejet ud i meget forskellige perioder, korte dagslejer og længere årslejeaftaler. Det vil sige, at der i perioder er et stort pladsbehov til opbevaring af materiel, der er kommet retur og i proces med at blive klargjort til færdigvarelagre, mens der også skal stå produkter klar på færdigvarelager.

Virksomheden har i dag ikke længere plads nok, og har derfor behov for en udvidelse af virksomhedens oplagsplads. Udvidelsen skal ske på matr.nr. 34r, Snebjerg By, Snebjerg, og beliggende syd for deres nuværende matrikel.

Virksomheden ejer ikke matr.nr. 34r, Snebjerg By, Snebjerg, og har derfor været i dialog med nuværende ejer om et muligt køb. De to parter er ikke kommet frem til en aftale, og udnyttelsen af lokalplanen vil med stor sandsynlighed derfor kræve en ekspropriation.

Planforhold

Matr.nr. 34r Snebjerg By, Snebjerg er beliggende i landzone, men omfattet af kommuneplanramme 51.E3.



Virksomhedens nuværende ejendom er markeret rødt, mens den pånskede udvidelse er markeret med hvid, på den ovenstående illustration.

Vurdering

Forvaltningen kan konstatere, at en udvidelse mod syd til erhvervsformål, er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

Dog er der en problemstilling som skal løses, idet Enggårdvej går gennem projektområdet. Ansøger ønsker ikke at vejen går gennem projektområdet, da virksomheden har en del intern trafik med trucks, lastbiltrafik og gående lagermedarbejdere. Det vil derfor blive en del af planlægningsarbejdet at finde en alternativ vejføring for Enggårdvej.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget godkender der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Beslutning

Udsat

Punkt 43: Aflysning af lokalplan - Skarrild 92.BL2.1

01.02.05-P21-3-23

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Forvaltningen har modtaget en anmodning fra de nuværende ejerne af Søndergaardsvej 8, 6933 Kibæk og Skjernvej 111B, 6933 Kibæk om aflysning af lokalplanen 92.BL2.1. Ejerne mener at bebyggelse vil være forbundet med så store omkostninger, at det ikke vil være realistisk med anvendelse af det i lokalplanen nævnte formål nu eller i en længere tid frem.

Sagsfremstilling

Den tidligere ejer af Skjernvej 111B, havde et ønske om at udvikle dele af ejendommen til et nyt boligområde gennem udstykning af grunde. Dette ønske blev realiseret med udarbejdelsen og vedtagelsen af lokalplan 92.BL2.1. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 29. januar 2013.

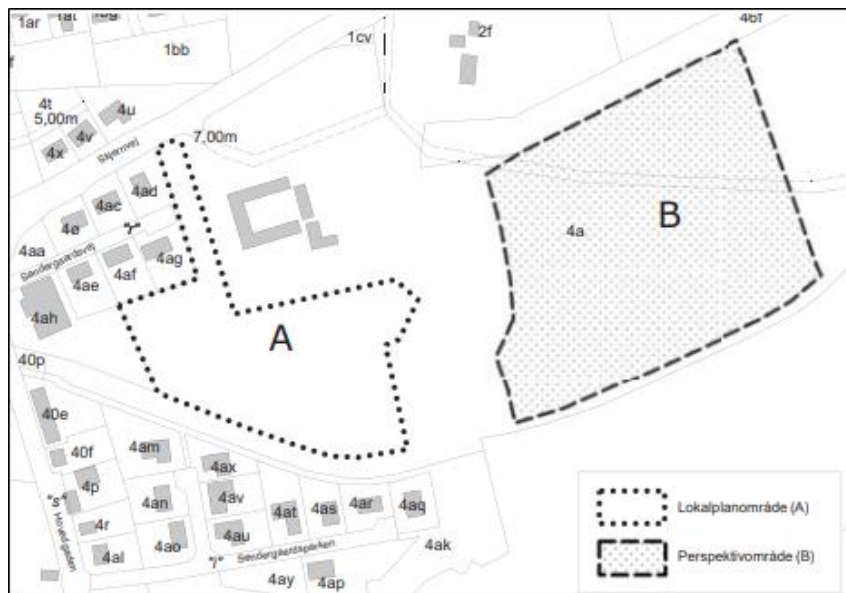
Lokalplanens område er vist herunder med rød priksignatur.



Formålet med lokalplan er at muliggøre udstykning af nye attraktive byggegrunde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse nord for Skjern Å Nørrekanal i Skarrild. Lokalplanen sikrer, at de enkelte bebyggelser indpasses i den omkringliggende, eksisterende bebyggelse, hvad angår omfang og ydre fremtræden. Samtidig sikres det, at der skabes stiforbindelse mellem det nye boligområde og det eksisterende boligområde syd for kanalen. Udover boliger giver lokalplanen ligeledes mulighed for, at der anlægges fælles fri- og opholdsarealer for såvel området som Skarrilds beboere. Af hensyn til mulige voldsomme regnskyl, sikrer lokalplanen at overfladevandet afledes lokalt gennem rekreative løsninger.

Lokalplan 92.BL2.1 skal betragtes som første ud af to etaper. Nærværende lokalplan omfatter område A og er udarbejdet som den første af to lokalplaner. En lokalplan for område B vil blive udarbejdet, når behovet for flere boliger foreligger. Mellem de to områder ligger et rekreativt område bestående af Lustrup Bæk og en kratlignende beplantning. Med stier og broer vil der kunne skabes forbindelse mellem områderne, der samtidig vil kunne fungere som fælles fri- og opholdsareal.

De to lokalplanområder A og B er vist på skitsen herunder.

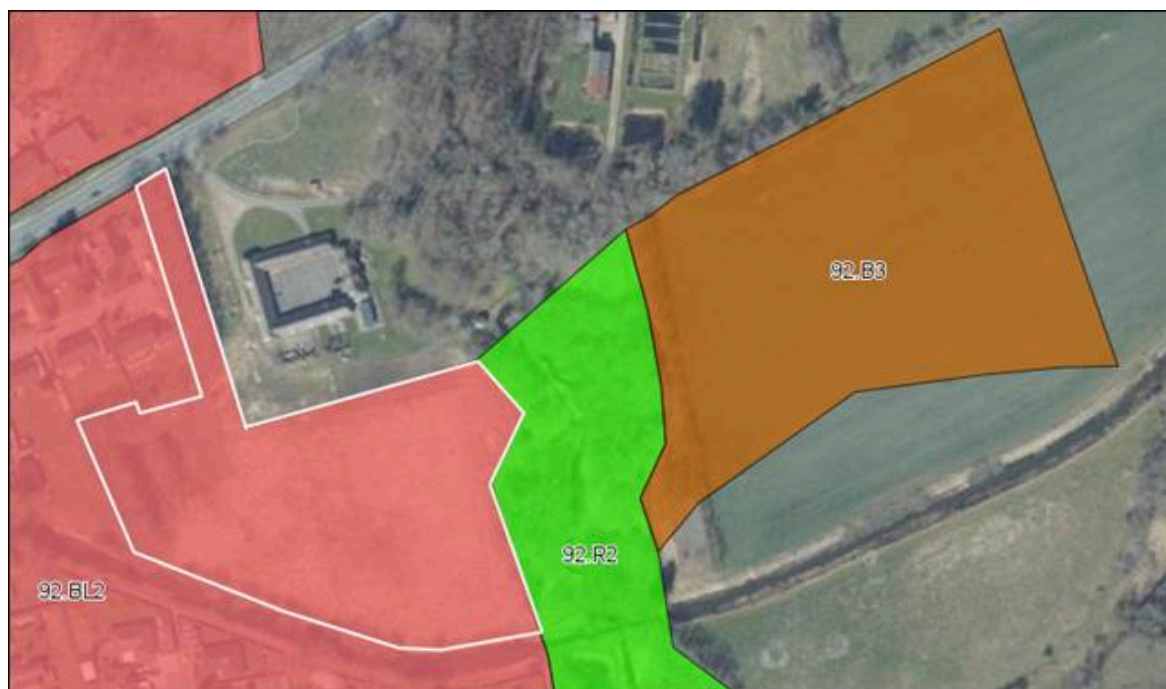


De nuværende ejere har nu, igennem deres advokat, rettet henvendelse til forvaltningen med en anmodning om at få aflyst lokalplanen i sin helhed, og tilbageføre arealet til landzone.

Ejerne mener at grunden beliggende Skjernvej 111B, matrikelnummer 4 bc, er særdeles vandlidende. Det er derfor usandsynligt, at den kan anvendes til det i lokalplanen anførte. Bebyggelse vil være forbundet med så store omkostninger, at det ikke vil være realistisk med anvendelse af det i lokalplanen nævnte formål nu eller i en længere tid frem.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering at en aflysning vil medføre nogle planmæssige uhensigtsmæssigheder. Først og fremmest skønnes det, at en aflysning af lokalplanen, vil medføre at perspektivområdet, område B, hermed ikke vil blive realiseret. De to områder, område A og B, skal ses i sammenhæng, da område A vil være den til planmæssige tilknytning til den eksisterende by. Hvis ikke område A bliver udbygget, vil område B være isoleret fra resten af Skarrild. En sådan byudvikling vil være i strid med principperne for byudviklingen, hvor det er et krav fra staten at udvikle fra eksisterende by og ud. Forvaltningen vurderer derfor, at såfremt lokalplanen aflyses, vil det også betyde at kommuneplanramme 92.B3 skal tages ud af kommuneplanen.



Illustrationen ovenfor viser de gældende kommuneplanrammer for området. Lokalplanområdet, som ønskes aflyst er markeret med hvid ramme.

Ud over de planmæssige overvejelser, vil en aflysning af lokalplanen også betyde at en umiddelbar mulighed for udvikling af Skarrild med nye boliger, bliver fjernet. I henhold til boligforsyningsplanen indeholder lokalplanområdet en rummelighed på 7, ud af et samlet antal på 25 for hele Skarrild. Område B indeholder en rummelighed på 10. I forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen kan det overvejes, om der skal ske en revurdering af arealreservationerne til boliger i Skarrild.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget beslutter at der ikke skal igangsættes aflysning af lokalplan 92.BL2.1

Beslutning

Tiltrådt

Lokalplanpligten

I Planloven er det fastlagt, at der skal udarbejdes en lokalplan ved større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning. Nogle byggerier og anlæg vil alene i kraft af deres størrelse udløse en lokalplan, mens andre mindre bebyggelser og anlæg udløser en lokalplan på grund af deres påvirkning i det område, hvor de placeres. Det kan for eksempel være, hvis der er særlige bevaringsværdier eller særlige rekreative interesser. Kommuneplanens retningslinjer kan derfor ikke tilsidesætte lokalplanpligten, hvis et mindre solcelleanlæg vurderes at påvirke omgivelserne i så stort omfang, at offentligheden bør inddrages i planlægningen for anlægget gennem en lokalplan. I landzonen kan der lægges vægt på, at udviklingen i et område ikke sker ved enkeltsagsbehandling, men bør ske i en større planmæssig sammenhæng og med inddragelse af offentligheden.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at debatoplæg for indkaldelse af forslag og idéer til ændring af retningslinjer for mindre solcelleanlæg i Herning Kommune fremsendes til Byrådet med anbefaling om at det sendes i offentlig høring.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Debatoplæg for nye retningslinjer solceller i Herning Kommune

Punkt 45: Debatoplæg for nyt boligområde mellem Snejbjerg Hovedgade og Helstrupvej

01.02.05-P21-23-22

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Louise Bruun Jensen

Resume

Byplan- og Bosætningsudvalget godkendte på mødet d. 19. december 2022, at der igangsættes ny planlægning for et boligområde syd for Helstrupvej i Snejbjerg.

Området er ikke omfattet af gældende planlægning for boligområder i henhold til Herning Kommuneplan 2021-2032. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen samt udarbejdes en lokalplan for området. De planlægningsmæssige ændringer betyder, at der skal gennemføres en forudgående offentlig debatfase, der indledes med et debatoplæg for området. Debatoplægget har til formål at indkalde idéer og forslag og indeholder en beskrivelse af området samt forslag til den videre planlægningsproces.

Forvaltningen anbefaler, at debatoplægget godkendes og sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Snejbjerg har som forstad til Herning gennemgået en omfattende byudvikling de senere år, hvilket et indbyggertal på næsten 5000 vidner om.

Herning Kommuneplan 2021-2032 gælder for en 12-årig periode. Enkelte udpegninger og langsigtede ønsker til kommunens udvikling kan dog ligge ud over denne periode. Kommunens såkaldte perspektivarealer er eksempler på områder til langsigtet byudvikling, der rækker ud over kommuneplanens 12-årige periode. Udpegningen af de forventede byudviklingstendenser i Herning Kommune har til formål at sikre en større sikkerhed i planlægningen af kommunens arealer.

Det vestlige Snejbjerg er udpeget som perspektivareal, hvilket gør det til et gunstigt område at etablere nye boligområder i.

Perspektivarealerne i Snejbjerg tager blandt andet udgangspunkt i matrikel 19k beliggende syd for Helstrupvej i det vestlige Snejbjerg. Matriklen dækker over ca. 2,7 ha og er primært omgivet af eksisterende åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse samt åbne marker. Endvidere ligger Snejbjerg Skole i tæt forbindelse til grunden, mens Messemotorvejen findes ca. 700 meter derfra. Området består generelt af leret jord, og terrænet er forholdsvis fladt, hvilket vanskeliggør nedsivningsforholdene i området.

Idet perspektivarealerne ikke er omfattet af gældende planlægning, forudsætter en fremtidig udbygning, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for området først.

Forud for selve planlægningsprocessen kommer en offentlig høring i form af en debatfase med afsæt i et debatoplæg. Oplægget har til formål at indkalde idéer og forslag, således borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder har mulighed for at få indflydelse på planlægningen. Debatoplægget indeholder en beskrivelse af Snejbjergs byudvikling, en kort gennemgang af den planmæssige proces fremadrettet samt en opfordring til borgerne om at indsende idéer og forslag.

Den offentlige høring tager ikke udgangspunkt i et konkret projektforslag, men danner i stedet rammerne om en forudgående debat omkring Snejbjergs fremtidige byudvikling.

Efter høringen orienteres byrådet om de indkomne hørings svar fra debatfasen, som inddrages i den videre planlægning. Dernæst igangsættes en offentlig høring af kommuneplantillæg samt lokalplan, der er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag.

Forvaltningen foreslår en høringsperiode på fire uger.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og bosætningsudvalget indstiller debatoplæg for boligområder i Snejbjerg til godkendelse

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægningen af boligområde i Snejbjerg

Punkt 46: Dispensation til overskridelse af byggefelt - Nørregade 1, Herning

02.01.00-P19-235-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese, Hans Eghøj

Resume

Der er på Nørregade 1, Herning, søgt om dispensation til at opføre en tilbygning delvist udenfor byggefeltet.

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Der er søgt om dispensation til at opføre en tilbygning med cafe og hotelværelser i forbindelse med en renovering af ejendommen.

Området er omfattet af lokalplan 11.C18.3, delområde II, som udlægger området til boliger, butikker, kulturelle formål, restaurationsformål, kontorer, liberalt erhverv, parkering og offentlige formål. Lokalplanen fastsætter, at ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet (§6.4) og at bebyggelse langs Østergade skal placeres i byggefeltets afgrænsning mod gaden (§6.5).

Det er ønsket at opføre en tilbygning vinkelret på den eksisterende bebyggelse, men i forlængelse af det eksisterende trappetårn.

Projektet er presset til max i forhold til at kunne indrette hotelværelserne i tilbygningen. Derfor søges om dispensation til at overskride byggefeltet med 0,5 meter mod vest (Tinghuset) og samtidig lave en forskydning i facaden mod Nørregade, hvorved byggefeltet overskrides med 1 meter.

Der er arbejdet med at bygningen arkitektonisk og skalamæssig skal virke imødekommende og være med til at skabe et attraktivt byrum på det grønne areal foran bygningen.

Bygningen får en åben facade mod byrummet og cafeen i stueetagen giver mulighed for at etablere udeservering og dermed skabe liv på arealet.

Den store facade nedskaleres med springet i facaden, så bygningen kommer til at virke som to mindre bygninger i stedet for én massiv bygning. Materialeskiftet i facaden er med til at understrege tanken.

Overskridelsen af byggefeltet på henholdsvis 0,5 og 1 meter giver mulighed for at der akkurat kan indrettes det nødvendige antal værelser på etagerne.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om opførelse af bebyggelse indenfor byggefeltet og at bebyggelsen mod Nørregade skal placeres i byggefeltets afgrænsning.

Sagen har været sendt i naboorientering ved naboen, som har haft følgende bemærkninger:

- Der er en bekymring for indblik fra restauranten til arrestens 1. sal. Personer i arresten har et krav på anonymitet og i det fremsendte skitseforslag fremgår det, at der vil være indblik fra restauranten til arrestens 1. sal. Såfremt dette indblik kan fjernes f.eks. ved afskærmning, matteret glas eller lignende, er der ikke bekymring for placering af vinduer i gavlen.
- Der er ingen bemærkninger til overskridelse af byggefeltet

Forvaltningens vurdering

Lokalplanen har til formål bl.a. at sikre fortsat fastholdelse af den karréstruktur som er i området. Derfor indeholder lokalplanen en bestemmelse om at bebyggelse mod Nørregade skal placeres i byggefeltets afgrænsning. I det konkrete projekt er tilbygningen forskudt med 1 meter i forhold til den eksisterende bebyggelse for at skabe en illusion af to mindre bygninger. Dette vurderes ikke at være i strid med formålet om at fastholde/skabe en karrébebyggelse.

Overskridelsen på 1 meter sker mod det grønne forareal, som skal fastholdes som et rekreativt grønt frirum i byen. Det er forvaltningens vurdering at overskridelsen ikke vil have betydning for arealets anvendelse som friareal. Der lægges derimod op til at bygningen kan skabe liv på friarealet ved f.eks. at etablere udeservering.

Mod vest overskrides byggefeltet med 0,5 meter. Herefter er afstanden til naboskel stadig 3,5 meter og der er dermed stadig god afstand mellem bebyggelserne.

Naboen har ikke haft indsigelser til overskridelsen, men bemærker at de er bekymrede for placering af vinduer mod vest i stueetagen på grund af indblik. På de øvrige etager kan der accepteres faste vinduer med mattering.

Ansøger påpeger, at cafeen i stueetagen vil blive meget mørk, hvis der ikke kan etableres vinduer i gavlen og at det derfor vil blive vanskeligt/umuligt at overholde bygningsreglementets krav til dagslys i opholdsrum. Ansøger har i skitse materialet illustreret den begrænsede indsigt til nabobebyggelsen. Ansøger er også indstillet på at arbejde med en afskærmning af indblik mod 1. sal på nabobygningen.

Selve overskridelsen af byggefeltet vurderes ikke at have indflydelse på omfanget af indblik til nabobebyggelsen, men det er forvaltningens vurdering at der med ret enkle tiltag kan afskærmes for indblikket.

Lokalplanen begrænser ikke muligheden for vinduer mod vest og forholdet kræver derfor ingen dispensation.

Forvaltningen vurderer ud fra ovenstående, at der kan gives dispensation til placering af bebyggelsen delvist udenfor byggefeltet, henholdsvis 0,5 meter mod vest og 1,0 meter mod syd.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at der kan gives dispensation til at opføre tilbygningen 0,5 meter udenfor byggefeltet mod vest og 1,0 meter udenfor byggefeltet mod syd.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

2023-03-01 - Nørregade.pdf



Oversigtskort over området

Baggrund:

Tinghushaven er, med den direkte forbindelse til gågaden, Nørregade og Biblioteket, et vigtigt byrum i Herning bymidte.

Politistationen er flyttet og den nye ejer har planer om at omdanne bygningen til andre formål. Ejeren har fremsat ønske om mulighed for udeservering ud mod Tinghushaven. Dette ønske kan evt. indarbejdes i et kommende projekt, hvor en tilladelse til udeservering f.eks. kan ske efter retningslinjerne i "Brug Byen!"

Projektet for Nørregade og Tinghushaven skal binde gågaden, Tinghushaven, Nørregade, Biblioteket og Kulturgården sammen, der er således tale om et samlet projekt for hele forløbet fra Gågaden til kulturgården.

Tinghushaven er omfattet af lokalplan 11.C18.3 som udlægger Tinghushaven og Tinghuspladsen til offentligt torve- og parkareal og må kun anvendes til rekreativt formål. Tinghushaven ejes i dag af ejeren af den tidligere politistation, men Herning Kommune har brugsret til arealet og har haft ansvaret og udgiften til den daglige drift gennem mange år.

Administrationen foreslår at der indledes forhandlinger med ejeren af Tinghushaven om hel eller delvis erhvervelse af denne, så der kan anlægges et offentligt areal/park på arealet. Efter forhandlingen med ejeren vil der blive fremsendt en sag med evt anbefaling af et køb. Udgiften til arealerhvervelsen forslås afholdt af det afsatte rådighedsbeløb til anlægsprojekt for Nørregade og Tinghuskarréen på Serviceområde 09 Trafik.

Væsentlige interesser og forhold i området:

Forvaltningen har afholdt møde med Kriminalforsorgen i forbindelse med at den tidligere politistation ønskes omdannet, evt. med en restaurant med udeservering ved sydfacaden af den gamle politstationsbygning, herunder at projektudviklingen af Tinghushaven og Nørregade forventes påbegyndt i 2023.

Der er idag etableret et dobbelthejn mellem arresten og Tinghushaven, hvor det yderste hegn mod Tinghushaven er et trådhegn med beplantning. Trådhegnet vurderer Kriminalforsorgen kan fjernes, hvis der findes en anden løsning, der kan give en passende afstand til arresten.

Tinghuset var oprindeligt flankeret af to buede mure i et symmetrisk anlæg. Den vestligste mur er fjernet for flere år siden og erstattet af et byggeri. På matriklen for Tinghushaven står der en del af den gamle Tinghusmur, som på østsiden oprindeligt var en havemur til en embedsbolig på hjørnet af Nørregade og Østergade. Tinghuset er fredet, men muren er ikke en del af bygningsfredningen. Såfremt muren skal bevares og indgå i det kommende projekt, forudsættes en omfattende renovering, da murens tilstand er meget dårlig. Kriminalforsorgen har oplyst, at man gerne ser Tinghusmuren fjernet, da de dermed får bedre vilkår for kameraovervågning af arresten.

I forhold til at skabe sammenhæng mellem Tinghushaven og gågaden er muren både en visuel og fysisk barriere. Dette opleves især, når man kommer fra Torvet og går mod øst. Muren vurderes også at kunne være med til at skabe utryghed i de mørke timer. Forvaltningen foreslår, at muren indgår i projektudviklingen og at der tages endelig stilling til, om muren skal nedrives, når der ligger et skitseprojekt for Nørregade og Tinghushaven.

Der er flere eksisterende træer i Nørregade og Tinghushaven. I lokalplan 11.C18.3 er de to store lindetræer udpeget som bevaringsværdige. Der er efterfølgende lavet en vurdering af træerne og det konkluderes at det er sunde træer, som kan bevares i en lang årrække. For at skabe rum og lys til et offentligt byrum foreslår forvaltningen, at de andre lindetræer i Tinghushaven ikke nødvendigvis bevares i fuldt omfang, men at træerne som en del af det salmlede projekt kan fældes helt eller delvist. Dette gør sig også gældende for træerne i Nørregade, hvor der i stedet kan plantes nye træer som en del af renoveringsprojektet.

Proces for Nørregade og Tinghushaven

På baggrund af ovennævnte, foreslår forvaltningen, at der indledes en proces med relevante interessenter, herunder, Herning City, Kriminalforsorgen, biblioteket, naboer m.fl. som har interesse i området, om indholdet i projektet. Herefter udarbejdes der skitseprojekt for området til politisk godkendelse.

Nogle af de elementer, der kan indgå i projektudviklingen er:

- Tinghushaven som et nyt byrum i bymidten.
- Tinghusmurens bevaring eller fjernelse
- Bevaring af de to store lindetræer
- Mulighed for fjernelse af al øvrig beplantning i Tinghushaven og Nørregade.
- Et afstandsskabende element mod arrestens østvendte facade/mur.
- Indarbejdelse af mulighed for udeservering i tilknytning til en evt. kommende restaurat i den gamle politistation.

Herning Vand skal renovere kloaken i Nørregade og det forventes at anlægsarbejdet tager 4 måneder. Herning Vand kan tidsmæssigt tilpasse renoveringsprojektet til renoveringen af Nørregade. Kloakarbejdet kan dog mest hensigtsmæssigt udføres i perioden 1. marts – 1. december.

Økonomi

Forvaltningen anbefaler, at projektudviklingsmidler på 325.000 kr. i 2023 på Serviceområde 09 Trafik, stednr. 222028 02 frigives til udvikling af projektet.

Der er på investeringsoversigten afsat 4.125.000 kr. i 2024 og 4.124.000 kr. i 2025 på Serviceområde 09 Trafik, stednr. 223001 11 til anlægsprojekt på Nørregade og Tinghuskarréen.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget godkender forslag til proces og projektomfang med henblik på igangsætning og erhvervelse af Tinghushaven,

at Byplan- og Bosætningsudvalget beslutter, at Tinghusmuren skal indgå i skitseringen af området,

- at administrationen bemyndiges til at indlede forhandling med ejeren af Tinghushaven, med henblik på at erhverve arealet,
- at der til projektudvikling af Nørregade og Tinghushaven meddeles anlægsudgiftsbevilling på 325.000 kr. i 2023 på Serviceområde 09 Trafik, stednr. 222028 02 projektudvikling 2023,
- at anlægsudgiften på 325.000 kr. finansieres af afsat rådighedsbeløb på samme stednr. i 2023.

Beslutning

Tilrådt

Bilag

Fotos af Nørregade og Tinghushaven - marts 2023

Punkt 48: Udbud af erhvervsareal ved Baggeskærvej og Mads Eg Damsgaards Vej

13.06.02-G01-5-23

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Helene Kjærsgaard

Resume

Salget af erhvervsjord i Herning Kommune er inde i en positiv udvikling, i visse områder er der reelt udsolgt og det vurderes derfor, at der kan være efterspørgsel efter erhvervsjord, som ikke tidligere har været udbudt. Det foreslås derfor at den ubebyggede grund på matr. 11, Baggeskær, Herning Jorder, på Baggeskærvej i den sydvestlige del af Herning, sættes til salg.

Ejendommen ligger umiddelbart vest for MCH Messecenter Herning (MCH), og er omfattet af lokalplan 14.E19.2 for Erhvervsområde ved Baggeskærvej i Herning fra 2017.

Sagsfremstilling

Ved salg af matr. nr. 11, Baggeskær, anbefaler administrationen at udbudskriterierne for grunden tager udgangspunkt i den nuværende lokalplans bestemmelser for ejendommen, og at det vægtes højt, at der realiseres et byggeri på grunden, der kan understøtte liv i området og medvirke til en gæsteoplevelse af høj kvalitet i MCH-området. Samtidig bør miljømæssig bæredygtighed også vægtes for at understøtte Kommuneplanens mål om en ansvarlig udvikling og vækst i Herning Kommune. For at sikre et projekt af høj kvalitet på en attraktiv erhvervsgrund, anbefaler forvaltningen, at udbuddet

udformes, så det tilbudte projekt vægtes med 100%, og at prisen fastsættes som en mindstepris ud fra



markedsvurderingen. © Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, © Geodatastyrelsen
Vilkår - Lokalplan 14.E19.2

- Projektet skal have et stærkt arkitektonisk helhedsgreb.
- Området må anvendes til erhverv i virksomhedsklasse 1-4 og indendørs forlystelsesanlæg og oplevelsesformål. I forbindelse med oplevelsesformål kan der etableres restauration. Der kan også etableres engrossalg og showroom. I udbudskriterierne lægges vægt på, at der inden for disse rammer ønskes et projekt, der skaber liv i området og understøtter en samlet gæsteoplevelse af høj kvalitet i MCH-området.
- Der kan etableres 300 m² detailhandel i tilknytning til stoppestedet på ved jernbanen, umiddelbart vest for grunden.
- Bebyggelse
 - Bebyggelse placeres inden for lokalplanens byggefelt.

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 60%
- Bebyggelse må opføres i op til 3 etager og 16 meters højde
- Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygningsudtryk i farver, former og materialer
- Trafikale forhold og parkering
 - Der skal fortsat være forbindelse til stoppestedet på Herning-Skjernbanen over den sydlige del af grunden.
 - Ejendommen har adgang via eksisterende overkørsel fra Baggeskærvej. Hvis der skal være adgang fra Mads Eg Damgårds Vej, skal køber betale for etablering af venstresvingsbane på Mads Eg Damgårds Vej.
 - Der skal etableres parkeringspladser i henhold til lokalplanen - det vil sige:
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv
 - 1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser i restauration.
- Grønne arealer og beplantning
 - Træerne på den sydlige del af grunden skal bevares
 - Der skal plantes 1 træ pr. 6 parkeringspladser
 - Arealet mellem vejskel og byggefelt skal udlægges som grønt areal.

Vilkår - Helhedsindtrykket af området

Grunden ligger umiddelbart øst for stoppestedet ved MCH Messecenter Herning (MCH) og nord for parkeringspladserne ved MCH. Det vil sige, at bebyggelse og anlæg på grunden bidrager til det samlede helhedsindtryk af området for de mange tusinde gæster, der hvert år ankommer til MCH med bil og tog. MCH-området har gennem de seneste år gennemgået en markant, arkitektonisk transformation, så det i langt højere grad end tidligere fremstår som en flot, sammenhængende ramme om oplevelser af høj kvalitet. Nyt byggeri på grunden bør bidrage til denne transformation af området med følgende vilkår:

- Anvendelsen af området bør skabe liv i området og understøtte en samlet gæsteoplevelse af høj kvalitet ved at understøtte og / eller supplere de mange forskellige arrangementer, der i forvejen finder sted i MCH-området.
- Byggeri og udearealer skal fremstå indbydende. Byggeriets facader, særligt mod syd og øst, skal byde velkommen til området og have høj arkitektoniske kvalitet
- Friarealer omkring byggeriet skal sammen med de bevaringsværdige træer og den nye beplantning langs stien på parkeringspladsen syd for det udbudte areal fremstå som en grøn og indbydende ramme om byggeri, parkeringspladser og øvrige befæstede arealer.

Vilkår - Bæredygtighed

Herning Kommunes mål for en bæredygtig udvikling er, at det fælles ansvar for en bæredygtig fremtid er bredt forankret hos borgere, erhvervsliv og kommune. Målet tager udgangspunkt i FN's 17 verdensmål og Herning Kommunes Agenda 21 strategi og fokuserer på at fremme en bæredygtig udvikling i kommunen. Med udbud af denne grund på Baggeskærvej, anbefaler forvaltningen, at udbudskriterierne for bæredygtighed vægter følgende parametre:

- Miljømæssig bæredygtighed i forhold til:
 - Materialer anvendt ved byggeri og anlæg
 - At den eksisterende beplantning på grunden indgår i et samlet, grønt projekt for udearealerne
 - At anvendelsen af ejendommen kan drage nytte af, at gæsterne kan ankomme med tog til stedet.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget fremsender sagen til Økonomi- og Erhvervsudvalget med anbefaling af et udbud på de i sagen oplyste vilkår

Beslutning

Tiltrådt

Fagudvalgene inddrages over to omgange efter chefnetværksseminariet med henblik på at kvalificere inputs herfra samt at prioritere indsatsområderne.

Med baggrund i outputtet fra fagudvalg og chefnetværk, udarbejdes et forslag til planstrategien til drøftelse og foreløbig vedtagelse i Byrådet.

Indhold i kommuneplan 2025-2036

De konkrete indsatsområder og udviklingstemaer for planstrategien kendes først, når den interne proces er afsluttet. Dog er der nogle emner, som skal behandles i forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen. Disse behøver dog ikke at indgå konkret i planstrategien.

De obligatoriske emner, der i henhold til lovgivningen skal behandles i den kommende revision, er blandt andet:

- VE planlægning (herunder at nedbringe udledning af CO2 jf. seneste planlovsændring)
- Arealudlæg (herunder særligt afstemning af behov og kapacitet i erhvervs- og boligudlæg)
- Statslige interesser (afventer offentliggørelse)

Forventet tidsplan

Med forbehold for ændringer, forventes tidsplanen for udarbejdelsen af planstrategien og revision af kommuneplanen at se ud som følgende:

1. kvartal 2023

- Drøftelse og godkendelse af oplægget til planstrategiprocessen i Direktionen
- Orientering til Byplan- og Bosætningsudvalget med anbefaling til Økonomi-, Erhvervs- og Uddannelsesudvalget om planstrategiprocessen

2. kvartal 2023

- Planstrategiprocessen igangsættes i Byrådet med en temadrøftelse, der har til formål at kvalificere udkast til planstrategitemaer

3. kvartal 2023

- 2 gange Fagudvalgsbehandling. Prioritering af temaer
- Udarbejdelse af forslag til planstrategi

4. kvartal 2023

- Vedtagelse af forslag til planstrategi i Byrådet
- Offentliggørelse af planstrategien (8 uger)

1. kvartal 2024

- Byrådet drøfter, om planstrategien skal ændres og fastlægger retningslinjer for den nye kommuneplan

2.-3. kvartal 2024

- Arbejdet med revision af kommuneplanen igangsættes, og forslag til Herning Kommuneplan 2025-2036 udarbejdes

4. kvartal 2024 – 2. kvartal 2025

- Fagudvalgsbehandling
- Offentlig høring af forslag til Herning Kommuneplan 2025-2036 (8 uger)
- Behandling af indkomne bemærkninger og endelige vedtagelse af Herning Kommuneplan 2025-2036

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

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

at der arbejdes videre med en fuld revision af kommuneplanen.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 50: Lukket: Orientering til Byplan- og Bosætningsudvalget

00.22.04-G01-2-22