

REFERAT Byplan- og Bosætningsudvalg d. 16-09-2024

Mødedato Mandag d. 16. september 2024 kl. 12:00

Mødested A1.158 - BROEN

Indholdsfortegnelse

Forudgående drøftelse af erhverv til indarbejdelse i forslag til Herning Kommuneplan 2025-2036...	3
Foreløbig vedtagelse af lokalplan nr. 21.E4.4 for erhvervsområde ved Navervej, Sunds.....	6
Foreløbig vedtagelse af lokalplan 11.C25.5 for centerområde ved Silkeborgvej 55-61, Herning.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan for centerområde mellem Tingvej og Viborgvej, Herning.....	13
Endelig vedtagelse af tillæg nr. 41 til Herning Kommuneplan 2021-2032 for erhvervsområde ved R	15
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej, Vildbjerg.....	16
Dispensation fra lokalplan, Nørgaards Alle 28, Herning.....	21
Herning Energibånd - skitse til helhedsplan.....	25
Lovliggørelse af sekundært byggeri på Holing Engpark.....	33
Etablering af kviste på Hedebankbygningen.....	37
Status på VE-projekter i Herning Kommune.....	40
Lukket: Orientering til Byplan- og Bosætningsudvalget.....	42

Punkt 108: Forudgående drøftelse af erhverv til indarbejdelse i forslag til Herning Kommuneplan 2025-2036

01.02.03-P15-3-23

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Sagsbehandler: Tanja Andreasen

Øvrige sagsbehandlere: Trine Eide, Fie Salhøj, Jesper Thomsen

Resume

Inden der udarbejdes et egentlig forslag til kommuneplan, er der en række emner og arealudlæg, som forvaltningen vurderer bør drøftes i Byplan- og Bosætningsudvalget. Denne dagsorden vedrører overvejelser omkring nye arealudlæg til erhvervsområder samt de udpegede produktionsvirksomheder af national interesse med tilhørende opmærksomhedszone. Drøftelsen kommer ligeledes omkring indarbejdelse af erhvervsløftet og andre overvejelser inden for emnet erhverv. En fælles pejling for Byrådets arbejde med kommuneplanens overordnede startede på budgetkonferencen, og følges op af endnu en byrådsdrøftelse den 12. november 2024. Det vil derfor først og fremmest være fagudvalgenes fokus at gennemgå de mere konkrete ændringer - særligt til kortudpegningerne i kommuneplanen. Selve forslaget til Herning Kommuneplan 2025-2036 forventes behandlet på et Byplan- og Bosætningsudvalgsmøde i januar 2025.

Sagsfremstilling

Forslag til erhvervsudlæg

Agilitet

Erhvervsløftet, se vedhæftede bilag 2 - Erhvervsløftet, og den umiddelbare drøftelse fra budgetkonferencen signalerer et politisk ønske om mere frihed (med sund fornuft), herunder mod til at udfordre de gængse løsninger og at gå forrest på vigtige satsninger, samt handlekraft til at finde de bedste løsninger i fællesskab, og skabe rammer for et driftigt og innovativt erhvervsliv. For at have mulighed for mere agilitet i planlægningen og ved konkrete henvendelser, samt at kunne handle på eventuelle fremtidige behov (innovation), bør det overvejes, om der i stedet skal udlægges færre hektar end det forventede behov.

Behov

Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at udlægge ca. 62,5 ha nyt erhvervsareal, hvilket svarer til det gennemsnitlige salg, der har været af kommunal erhvervsjord over den sidste femårige periode. Dermed stiger det samlede arealudlæg til erhvervsjord ikke i forhold til den nuværende kommuneplan 2021-2032. Det kan derfor forventes, at der ikke skal udtages andet erhvervsjord, da det samlede ledige erhvervsareal ikke stiger i den nye kommuneplan.

Placering

På baggrund af den nyeste erhvervsanalyse udpeges nye erhvervsarealer først og fremmest i forhold til nærhed til motorvejssystemet (synlighed og adgang/infrastruktur), mulighederne for optimerede miljøforhold for såvel virksomhederne og tilstødende miljøfølsomme byområder og landområder, samt mulighed for synergier og klyngedannelse m.v.

Derudover er der mulighed for at udlægge rammer, der tilgodeser eksisterende virksomheders udvidelsesmuligheder.

Forvaltningen foreslår derfor primært nye arealer i Herning syd/Snebjerg samt ændringer ved Aulum, jf. bilag 1 Forslag til arealudpegninger til erhverv. Forvaltningen fremsender ligeledes en konkret henvendelse om udvidelse af et eksisterende areal ved Gødstrup. I alt er der peget på nyudlæg svarende til ca. 23,1 ha, heraf er ca. 4,6 ha fra den konkrete virksomhed, der ønsker at udvide. Forslaget om at flytte rammeområde 01.E10 i

Aulum frem for at udvide betyder, at de 15,4 ha ikke er medregnet i denne opgørelse. Det nuværende areal af rammeområde 01.E10 er på ca. 16,2 ha.

Fremfor at udlægge det fulde forventede behov i rammeudlæg, foreslår forvaltningen nye pile for fremtidige udviklingsretninger for erhvervsarealer (langsigtet byudvikling), som en indikation på, hvor fremtidige erhvervsarealer forventes at komme. Dette betyder også større frihed til at handle, når der kommer en konkret henvendelse fra en virksomhed.

Placering af virksomheder

Produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse (opmærksomhedszoner)

I henhold til de nationale interesser i kommuneplanlægningen skal produktionserhvervenes vækstbetingelser indarbejdes i kommuneplanen. De nationale interesser udpeger desuden flere produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse med en tilhørende opmærksomhedszone på 1500 meter.

For Herning Kommune betyder det, at der ikke kan planlægges for miljøfølsom anvendelse inden for det meste af Herning By, Vildbjerg, Sdr. Felding og FASTERHOLT, se vedhæftede bilag 3 – Produktionserhverv af national interesse, medmindre kommunen kan redegøre for, at den pågældende virksomheds miljøvilkår ikke skærpes. Hertil kommer desuden virksomhedernes udviklingsmuligheder.

Forvaltningen undrer sig over kriterierne for, hvornår en virksomhed er af national interesse. Flere steder er der tale om virksomheder, hvor lignende virksomheder ikke er udpeget, eller hvor konkret-zonen er vurderet væsentligt mindre end 1500 meter, f.eks. hvis der allerede er eksisterende miljøfølsom anvendelse i nærheden af virksomheden.

Forvaltningen ønsker at udfordre miljøstyrelsen på de nuværende udpegninger, inden de indarbejdes i kommuneplanen som et led i den offentlige høring af forslaget til kommuneplan. Samtidig ønsker forvaltningen at stille spørgsmål ved opmærksomhedszonen, da de eksisterende konsekvenszoner er udlagt i henhold til virksomhedsklassificeringen eller eksisterende hensyn.

Produktionserhverv (støjkonsekvenszoner)

Siden sidste revision af kommuneplanen er der udarbejdet 12 tillæg for erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikerhverv. Der er i tillæg udlagt nyt erhvervsareal svarende til 79 ha siden vedtagelsen af Herning Kommuneplan 2021-2032, enkelte tillæg er endnu ikke endeligt vedtaget. De tilhørende konsekvenszoner indarbejdes i forslaget til kommuneplan.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Der skal i kommuneplanen udlægges arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I Herning Kommune er allerede udlagt flere arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav, blandt andet biogasudpegninger og risikovirksomheder. Forvaltningen vurderer ikke, der er anledning til at udlægge yderligere areal forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Risikovirksomheder

Slagteriet er udpeget som en produktionsvirksomhed af national interesse med en tilhørende opmærksomhedszone på 1500 meter på trods af slagteriet allerede er omfattet af risikobekendtgørelsen med særlige hensyn i forhold til forudgående kontakt til virksomheden inden ny planlægning for miljøfølsom anvendelse. Slagteriet har en fast sikkerhedsafstand på 500 meter om sig for at sikre hensyn i forhold til øvrig planlægning.

Dambrug

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at nye industriproduktioner bør ske i tilknytning til erhvervsområder eller på egnede landbrugsarealer og baseres på konkrete ansøgninger. Dambrug bør derfor betegnes som en virksomhed på lige vilkår med øvrige virksomhedshensyn.

Handelsliv

Detailhandelsanalysen er under udarbejdelse. Heri er skitseret nogle scenarier, som vil komme til drøftelse på Byplan- og Bosætningsudvalgets møde i november. For at sikre en retvisende tilgang til handelslivet i Herning Kommune, som blandt andet er baggrundsmateriale til detailhandelsanalysen, har forvaltningen oversat det politiske signal til følgende overordnede retning:

Handelslivet skal have rammerne til at blomstre og skabe gode indkøbsoplevelser og stunder for alle, der besøger og handler i Herning Kommune - i såvel city som center og omegnsbyerne. Herning skal også i fremtiden være Midt- og Vestjyllands handelsby [kraftcenter]. Derfor vil vi i tæt samarbejde med aktører på tværs af det private og det offentlige, kultur og erhverv arbejde for, at Herning Kommune er på forkant af udviklingen ved at have et efterspørgselsdrevet handelsliv. Det er en del af vores DNA. Det har det altid været, og det skal det blive ved med at være.

Vi arbejder for at skabe levende bymidter. Bymidterne skal være et trækplaster – et mødested. Der er opmærksomhed på, at byen ikke kun bruges til handel, men også til ophold. Det betyder, at bymidten skal indeholde et bredt udbud af forskellige funktioner blandt andet et velfungerende handelsliv, formelle og uformelle mødesteder, spisesteder, kulturinstitutioner, kundeorienteret (service)erhverv.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at Byplan- og Bosætningsudvalget beslutter, hvilke arealudpegninger til erhverv, der skal indarbejdes i forslag til Herning Kommuneplan 2025-2032,
- at Byplan- og Bosætningsudvalget godkender de foreslåede nye langsigtede byudviklingsretninger for erhverv, der skal indarbejdes i forslag til Herning Kommuneplan 2025-2032,
- at Byplan- og Bosætningsudvalget drøfter, om de udpegede produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse med en tilhørende opmærksomhedszone på 1500 meter skal indarbejdes i forslag til Herning Kommuneplan 2025-2032 i deres nuværende form eller i en indskrænket udgave,
- at Byplan- og Bosætningsudvalget tager orientering om indarbejdelse af konsekvenszoner (om de rammeområder, der er udlagt siden sidste revision) til efterretning, og
- at Byplan- og Bosætningsudvalget godkender forvaltningens oversættelse af den overordnede politiske retning for arbejdet med handelsliv, som baggrund for det videre arbejde med detailhandelsanalysen.

Beslutning

Drøftet. Forslaget tilrettes ud fra de faldne bemærkninger.

Bilag

Bilag 2 Erhvervsløftet

Bilag 3 Produktionserhverv af national interesse

Bilag 1 Forslag til arealudpegninger til erhverv

Punkt 109: Foreløbig vedtagelse af lokalplan nr. 21.E4.4 for erhvervsområde ved Navervej, Sunds

01.02.05-P16-26-22

Kommunikation

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

Sagsbehandler: Michael Hammershøj Hansen

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byplan- og Bosætningsudvalget har på mødet den 22. maj 2022 godkendt, at der igangsættes ny planlægning for en udvidelse af en eksisterende virksomhed ved Navervej i Sunds. Derfor er der udarbejdet forslag til lokalplan nr. 21.E4.4 for Erhvervsområde ved Navervej i Sunds. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 39 til kommuneplanen. Kommuneplantillægget og lokalplanen kører tidsmæssigt forskudt som følge af kommuneplanrevision. Kommuneplantillægget blev foreløbigt vedtaget i Byplan- og Bosætningsudvalget den 12. august 2024. Lokalplanen indstilles til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

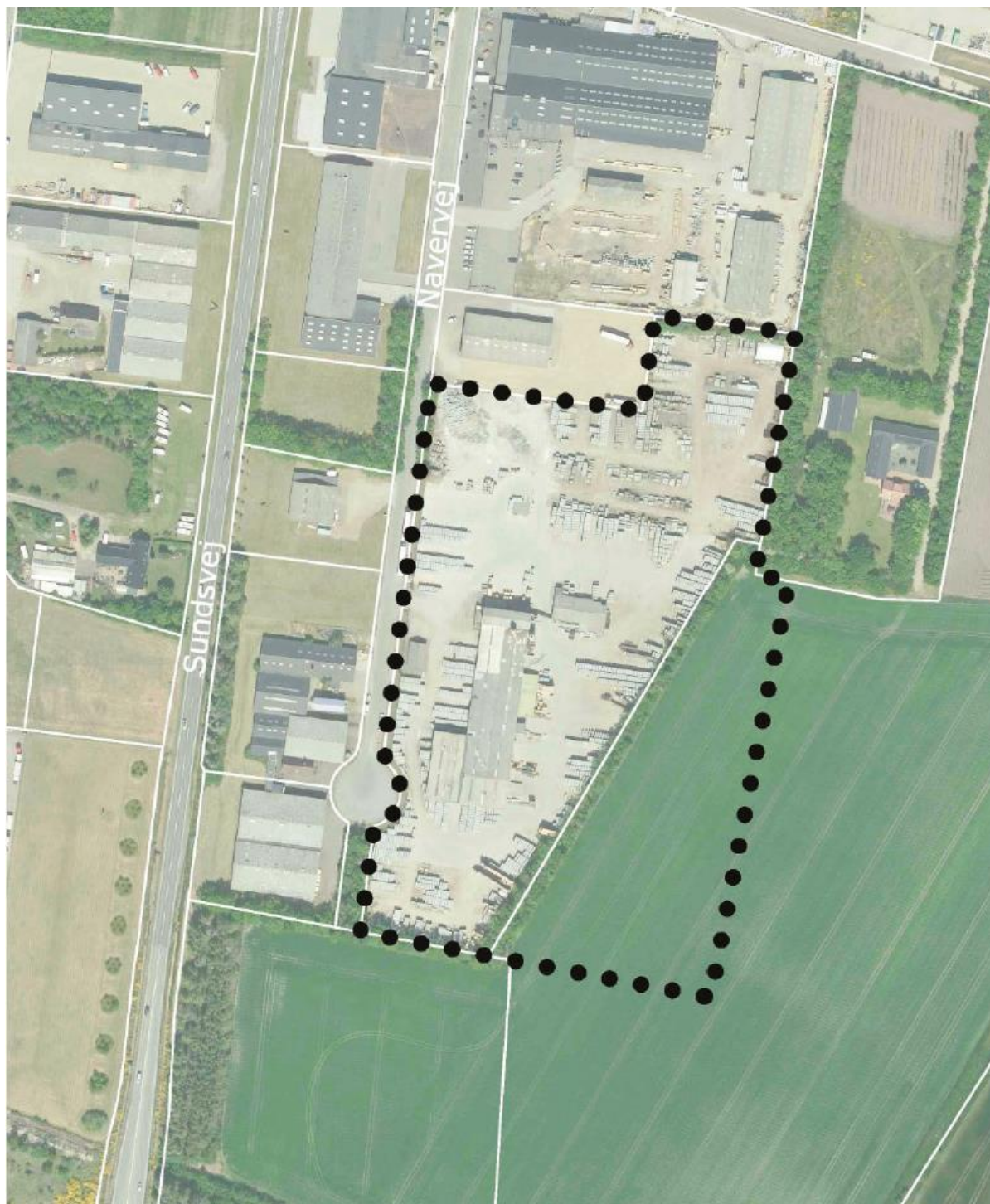
Lokalplanens formål er at give mulighed for en udvidelse af en eksisterende virksomhed ved Navervej i Sunds på den aktuelle lokation og for at forebygge miljøkonflikter.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde, som er udlagt til miljøklasse 4-6.

Lokalplanområdet rummer i dag større produktions- og lagerbygninger, og anvendes yderligere til udendørs oplag af betonelementer, nedknust beton, grus, materiel mv.. Lokalplanen udlægger også det nye område til miljøklasse 4-6.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelse, vejadgange, og stiller krav om etablering og vedligehold af eksisterende beplantningsbælter, samt bestemmelser om håndtering af overfladevand og spildevand.

Med nærværende lokalplan aflyses den del af den eksisterende lokalplan nr. 21.E4.2, som ligger inden for afgrænsningen af nærværende lokalplan nr. 21.E4.4. Med lokalplanen overføres en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.



Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Sunds, ca. 1,5 km. fra den centrale del af Sunds by. Området udgøres af matrikel nr. 1dk samt en del af matrikel nr. 1fr Torup By, Sunds og omfatter et areal på ca. 4,8 ha. Udvidelsen omfatter et areal på ca. 1,4 ha.

Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af Navervej, der fungerer som adgangsvej til lokalplanområdet. Mod nord grænser lokalplanområdet op til erhverv, mens området mod syd og øst grænser op til landbrugsjord.

Disponering og anvendelse af området

Lokalplanen udlægger området til erhverv og området disponeres således, at bebyggelse må placeres inden for lokalplanens område med en maksimal bebyggelsesprocent på 50. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Arealet, som virksomheden udvides med, skal i første omgang primært anvendes til lagerplads. Lokalplanen muliggør dog også, at området senere kan anvendes til en fysisk udvidelse af virksomheden.

Vandhåndtering

Grundvandet står højt i området (0,3 meter under terræn), hvorfor lokalplanen stiller særlige krav til

regnvandshåndtering. I lokalplanen udlægges der areal til etablering af et nedsivningsbassin på op til 3.700 m², der skal etableres, hvis matrikel 1fr Torup By, Sunds befæstes.

Lokalplanen indstilles til foreløbig vedtagelse

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at forslag til lokalplan nr. 21.E4.4 for erhvervsområde ved Navervej i Sunds foreløbigt vedtages.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

_240826_til_foreløbig_vedtagelse_Lokalplan 21.E4.4

Punkt 110: Foreløbig vedtagelse af lokalplan 11.C25.5 for centerområde ved Silkeborgvej 55-61, Herning

01.02.05-P16-5-24

Kommunikation

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

Sagsbehandler: Sander Stenderup Glahn

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Planlægningen er igangsat på baggrund af konkret ansøgning om planlægning for nyt etageboligbyggeri ved Silkeborgvej 55-61. Byplan- og bosætningsudvalget behandlede ansøgningen og tillod i gangsætning af planlægning på udvalgsmødet d. 18. december 2023.

Planlægning giver mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, samt opføre ny bebyggelse i op til 5 etager med beboelse og erhverv.

Der stilles krav til etablering af parkeringsareal samt fri- og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet. Der gives mulighed for at etablere opholdsarealer på bebyggelses tagflader.

Forvaltningen indstiller forslag til lokalplan 11.C25.5 for centerområde ved Silkeborgvej 55-61 til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Herning Kommune har modtaget ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for etageboliger ved Silkeborgvej 55-61 i Herning. Ansøger er ejer af tre matrikler og har sikret sig forkøbsret til den sidste fjerde matrikel, der er indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen muliggør opførslen af etageboligbyggeri i op til fem etagers højde, hvoraf beboelse er tilladt til og med fjerde etage. Femte sal kan anvendes som udnyttet tagetage til fællesfaciliteter, evt. tagterrasse(r) ved bebyggelse med fladt tag.

Planlægningen indordner sig under kommuneplanramme 11.C25 Centerområde ved Silkeborgvej i Herning Kommuneplan 2021-2032.

Lokalplanområdet indgår i det nationale industriminde "Tekstilbyen Herning". På den baggrund er alle bygninger blevet bevaringsvurderet efter Slots- og kulturstyrelsens vurderingsmetode SAVE. Dette er nærmere beskrevet i afsnittet "Nationalt industriminde og bevaringsvurdering".

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af ny etagebebyggelse langs Silkeborgvej, der kan indeholde både boliger og erhverv. Lokalplanens formål understøtter Herning Kommuneplan 2021-2032 og ønsket om at udvikle området omkring Silkeborgvej til et handelsstrøg i Herning by.

Lokalplanområdet

Planområdet er beliggende langs Silkeborgvej i Herning, og dækker adresserne Silkeborgvej 55, 57 A-B, 59 A-B og 61. Området anvendes i dag til beboelse i form af en-familie huse. Silkeborgvej 61 har yderligere tilknyttet en mindre restauration, som ikke forpagtes ved lokalplanens udarbejdelse. Adresserne Silkeborgvej 57B og 59B dækker over to baghuse, som begge er omdannet fra tidligere funktioner til beboelse. Silkeborgvej 57B er en tidligere konfektionsfabrik der i 1981 blev om- og tilbygget til beboelse. Silkeborgvej 59B er tidligere brugt som garage, hvilket den stadig står som i dag, men tagrummet udnyttes i dag til beboelse.

Området indeholder ikke natur eller beplantning af nævneværdig karakter. Der står spredte træer og buskbeplantning i haverne på de enkelte matrikler.



Luftfoto med lokalplanområdet markeret med hvid prikket linje

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger rammerne for områdets anvendelse og disponering, herunder placering, udformning og materialitet af bebyggelse samt parkering og fri- og opholdsarealer i tilknytning her til.

Bebyggelse skal opføres mellem tre og fem etager med en maksimal højde på 16 meter. Der må ikke etableres beboelse over fjerde etage. Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet fastsættes til 150 %. Der må etableres maksimalt 100 kvm sekundærbebyggelse samt overdækkes maksimalt 10 parkeringspladser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af fri- og opholdsarealer samt parkeringsarealer. For boliger skal der etableres mindst 20 % og 10 % for erhverv. Fri- og opholdsarealer kan placeres både på terræn, på altaner og tag. Støjpåvirkede altaner og terrasser, både på terræn og på tag, kan ikke medregnes i beregningen af fri- og opholdsarealer. Altangange kan ligeledes ikke indgå i beregningen, uanset placering og størrelse.

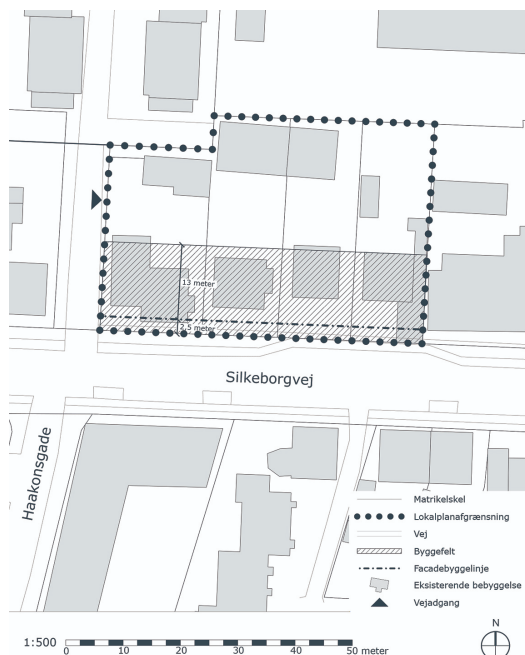
Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der i gadeplan må etableres erhverv, detailhandel samt café/restaurant. Lokalplanen indeholder derfor også bestemmelser, der regulerer skiltning, både på facade, vinduer og som fritstående.

Der skal etableres parkering svarende til en bilparkeringsplads og to cykelparkeringspladser pr. bolig. Til erhverv, detailforretninger, cafe/restaurant og lignende skal der etableres en bilparkeringsplads pr. 50 kvm samt en cykelparkeringsplads pr. 100 kvm.

Disponering

Lokalplanen disponeres som et samlet område. Bebyggelsen skal placeres indenfor den angivne byggefelt, placeret parallelt med Silkeborgvej. Facaden skal placeres i den angivne facadebyggelinje, 2,5 meter fra vejskel.

Facadebyggelinjen kan fraviges med til op til 1,5 meter af mindre facadeelementer så som frontispice. Entré- og indgangspartier til opgange og erhvervslejemål, samt facadedelen dækkende erhvervslejemål, skal markeres i facaden med et fremspring på mindst 0,5 meter. Altaner, karnapper og lignende må afvige fra facadebyggelinjen med 1 meter.



Lokalplankort

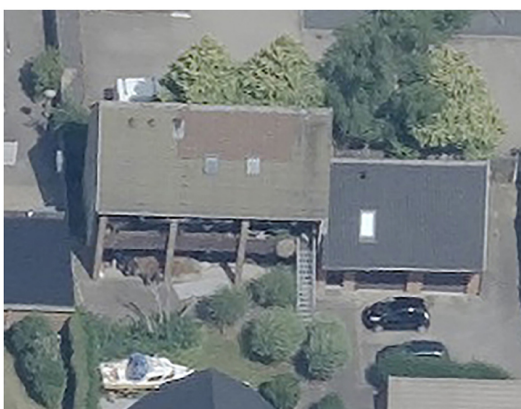
Nationalt industriminde og bevaringsvurdering

Lokalplanområdet er placeret i et område udpeget som nationalt industriminde "Tekstilbyen Herning". Industrimindet dækker et område fra Hammerum til Herning Midtby med Silkeborgvej som gennemløbende akse.

Indenfor lokalplanområdet står en enkelt bygning med tilknytning til tekstilindustrien. Den har tidligere huset en konfektionsfabrik. Konfektionsfabrikken blev bygget i 1934, og udvidet ti år senere. I 1981 blev Konfektionsfabrikken kraftigt ombygget, hvor tagform, facader og gavle blev ændret. Det er forvaltningens vurdering, at bygningen ikke længere kan betragtes som original eller af betydning for bevarelse af det nationale industriminde "Tekstilbyen Herning".

Alle bygninger indenfor lokalplanområdet er blevet bevaringsvurderet efter Slots- og kulturstyrelsens vurderingsmetode SAVE. Bygningerne placerer sig mellem bevaringsværdi 6 (middel) og 8 (lav). Derfor betragtes ingen af bygningerne som bevaringsværdige. SAVE registreringer er vedlagt som bilag.

Lokalplanen tillader, at al bebyggelse indenfor planområdet, kan nedrives.



Udsnit af luftfotografier fra henholdsvis 1947 og 2021. Konfektionsfabrikken blev ombygget i 1981.

Særlige miljøforhold

Med baggrund i kendt og muligt luft og lugt forurenende erhverv indenfor lokalplanområdets opland, er der udarbejdet en vurdering her af. Vurderingen kortlægger eksisterende virksomheder, der kan skabe luft- og lugtforurening. De mest relevante er udvalgt og vurderet nærmere. Det konkluderes i vurderingen, at hverken nuværende eller fremtidige aktiviteter vil give anledning til luft- eller lugtforurening af lokalplanområdet.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at lokalplan 11.C25.5 for centerområde ved Silkeborgvej 55-61 i Herning indstilles til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

LP-11_C25_5_FV_u.datoer

SAVE_registrering_Silkeborgvej_55-61

Punkt 111: Endelig vedtagelse af lokalplan for centerområde mellem Tingvej og Viborgvej, Herning

01.02.05-P16-24-23

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere:

Resume

Herning Byråd har på mødet den 18. juni 2024 foreløbigt vedtaget lokalplan nr. 12.C6.2 for centerområde mellem Tingvej og Viborgvej i Herning.

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne et eksisterende erhvervsområde til et område med blandede byfunktioner i form af center-, erhvervs- og boligformål i den nordlige del af Herning.

Lokalplansforslaget har været i offentlig høring i seks uger fra den 27. juni 2024 til den 8. august 2024. Der er i perioden ikke indkommet indsigelser til planforslaget.

Forslag til lokalplan nr. 12.C6.2 for centerområde mellem Tingvej og Viborgvej i Herning indstilles hermed til Byplan- og Bosætningsudvalget til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Herning, og er omfattet af matrikelnummer 1aah, 1aag og 1æq Herningsholm, Herning Jorder. Området dækker over et areal på cirka 5000 m² bestående af en række ældre erhvervsbygninger.

Lokalplanområdet grænser op til et område med blandede byfunktioner.



Oversigtskort over lokalplanområdet

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre omdannelsen af et eksisterende erhvervsområde til blandede byfunktioner samt center-, erhvervs- og boligformål. Lokalplanen tager afsæt i udviklingsplanen for omdannelsen ved Tingvej, Lillelundvej og Viborgvej i Herning.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for bebyggelsens arkitektoniske fremtræden, principper for beplantning samt krav til etablering af fælles fri- og opholdsarealer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er en byggeretsgivende lokalplan, der fastlægger de overordnede rammer for områdets anvendelse og disponering - herunder bestemmelser for placering og udformning af byggeriet samt udendørs fri- og opholdsarealer og beplantning.

Bebyggelsen må opføres i op til fem etager langs Viborgvej med en maksimal højde på 18 meter. Langs Tingvej må bebyggelsen højst opføres i fire etager med en maksimal højde på 15 meter.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed fastsættes til højst 150%.

Lokalplanens bestemmelser for parkering følger desuden Herning Kommunes parkeringsnorm.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af udendørs friarealer og opholdsarealer svarende til minimum 50 % af boligetagearealet og mindst 10 % af erhvervsetagearealet.

I lokalplanen sondres der mellem friarealer og opholdsarealer. Friarealer anses som bebyggelsens ubebyggede areal eksklusive parkeringsarealer samt stier og veje, der kan omfatte grønne nicher, altaner med videre.

Opholdsarealer defineres som udendørs arealer, der kan benyttes til ophold på terræn, tagarealer eller som altaner.

Gældende plangrundlag

Forslag til lokalplan nr. 12.C4.3 er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032, og der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg nr. 57 til Herning Kommuneplan 2021-2032.

Området udlægges i kommuneplantillægget til blandede byfunktioner og centerformål med henblik på at fremme modernisering af eksisterende, støjramte byområder med blandede byfunktioner for at muliggøre planlægning for nye boliger. I områder med blandede byfunktioner er der lempede krav til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj, idet der er tale om en vitalisering af et byområde.

Offentlig høring

Forslag til lokalplan har været i offentlig høring i seks uger fra den 27. juni 2024 til den 8. august 2024. Der er i perioden ikke indkommet indsigelser til planforslaget.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at lokalplan nr. 12.C6.2 for centerområde mellem Tingvej og Viborgvej i Herning indstilles til endelig vedtagelse uden ændringer.

Beslutning

Tiltrådt.

Punkt 112: Endelig vedtagelse af tillæg nr. 41 til Herning Kommuneplan 2021-2032 for erhvervsområde ved Røddingvej, Vildbjerg

01.02.15-P16-10-23

Kommunikation

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

Sagsbehandler: Michael Hammershøj Hansen

Resume

Herning Byråd har på byrådsmødet den 18. juni 2024 foreløbigt vedtaget tillæg nr 41 til Herning Kommuneplan 2021-2032. Tillægget udlægger et nyt rammeområde 89.E20 ved Røddingvej 2 umiddelbart vest for Vildbjerg. Rammeområdet følger samme afgrænsning som lokalplan nr. 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej ved Vildbjerg.

Tillægget til kommuneplan har været i offentlig høring i perioden fra den 27. juni til den 15. august 2024. Kommuneplantillægget udlægger området til erhverv i miljøklasse 3-4.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet en lokalplan nr. 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej ved Vildbjerg. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet tillæg nr. 41 til Herning Kommuneplan 2021-2032.

Rammeområdet udlægges til erhvervsformål. Der må etableres virksomheder i miljøklasse 3-4 inden for kommuneplanrammen, hvilket vil sige, at der inden for kommuneplanrammen kan etableres virksomheder, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad til virksomheder, som er noget belastende for omgivelserne med en anbefalet minimumsafstand på hhv. 50 og 100 meter til miljøfølsom anvendelse.

Tillæg nr. 41 giver mulighed for en areal- og bygningsmæssig udvidelse af den eksisterende virksomhed inden for området. Den eksisterende bolig i området må fortsætte, når denne anvendes til bolig for en til virksomheden tilknyttet person.

Tillæg nr. 41 til Herning Kommuneplan udtager et mindre areal fra udpegningen af "særligt værdifulde landbrugsområder".

Med kommuneplantillægget er der ikke ændringer til udpegningen af ønsket skov, selvom det nye rammeområde hermed er overlappende.

Der er ikke indkommet indsigelser til tillæg nr. 41 i forbindelse med den offentlige høring.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at kommuneplantillæg nr. 41 til Herning Kommuneplan 2021-2032 vedr. erhvervsområde ved Røddingvej i Vildbjerg endelig vedtages.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

Til_endelig_vedtagelse_Tillæg_nr_41_til_Herning_Kommuneplan_2021-2032

Punkt 113: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej, Vildbjerg

01.02.05-P16-12-23

Kommunikation

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

Sagsbehandler: Michael Hammershøj Hansen

Øvrige sagsbehandlere:

Resume

Herning Byråd har på byrådsmødet den 18. juni 2024 foreløbigt vedtaget lokalplan 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej ved Vildbjerg.

Lokalplanens formål er at muliggøre en areal- og bygningsmæssig udvidelse af en eksisterende entreprenør- og anlægsvirksomhed i området, således at den eksisterende virksomhed i området kan udvide sin kapacitet.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 27. juni til den 15. august 2024. Der er kommet én indsigelse i perioden, som er behandlet i det på sagen vedlagte indsigelsesnotat. Indsigelsen har givet anledning til de ændringer, der fremgår af indsigelsesnotatet.

Lokalplan 89.E20.1 indstilles til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplan nr. 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej ved Vildbjerg er at give mulighed for en areal- og bygningsmæssig udvidelse af en eksisterende entreprenør- og anlægsvirksomhed i området.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning, som Herning Kommune har modtaget fra den eksisterende entreprenør- og anlægsvirksomhed i området.

Lokalplanen udlægger byggefelter til den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet og til opførsel af to haller, en brovægt og en oplagsplads. Den eksisterende bebyggelse indenfor området udgør en bolig og en hal til erhverv. Anvendelsen til erhvervsformål medfører, at lokalplanen desuden har til formål at forebygge miljøkonflikter i forhold til omgivelserne.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land cirka 250 meter vest for den vestlige periferi af Vildbjerg by. Området omfatter matrikel nr. 3I Rødding by, Vildbjerg og en del af matrikel nr. 3k Rødding by, Vildbjerg.

Lokalplanområdet har et samlet areal på cirka 49.300 m².

Lokalplanområdet er afgrænset af Røddingvej mod syd, et større teknisk anlæg med solceller mod vest på matrikel nr. 3q Rødding by, Vildbjerg og landbrugsarealer mod nord og øst på matrikel nr. 3k Rødding by, Vildbjerg.

Lokalplanområdet ligger i landzone og fastholdes i landzone.

Lokalplanen har bonusvirkning, hvilket betyder, at der ikke skal søges om landzonetilladelse til anlæg, der opstilles i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

En del af lokalplanområdet anvendes i dag til erhverv i form af en entreprenør- og anlægsvirksomhed samt til en privat bolig tilknyttet virksomheden. Den eksisterende bygningmasse udgør et areal på 1.397 m² fordelt på en hal (995 m²) og en bolig på 312 m² (heraf 80 m² garage). Der findes oplag af containere, campingvogne og maskinel på grunden. Den resterende del af lokalplanområdet på matrikel nr. 3k Rødding by, Vildbjerg anvendes i dag som landbrugsjord.

Disponering og anvendelse af området

Med lokalplanforslag 89.E20.1 udlægges området til erhverv og disponeres således, at ny bebyggelse kun må placeres inden for de i lokalplanen udlagte byggefeltet. Lokalplanen udlægger seks byggefeltet, hvoraf de to udgøres af den eksisterende bebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for etablering af yderligere to haller på op til 995 m² hver, etablering af en brovægt på op til 300 m² samt etablering af en oplagsplads på op til 1.578 m². Det samlede areal for de udlagte byggefeltet er 5.175 m², hvoraf den eksisterende bebyggelse udgør 1.307 m².

De tre haller skal anvendes til aktiviteter relateret til entreprenør- og anlægsvirksomheden og dermed beslægtede virksomhedsaktiviteter. Brovægten skal anvendes som et led i entreprenør- og anlægsvirksomhedens drift. Oplagspladsen skal blandt andet medvirke til, at virksomheden kan sikre orden på udendørs arealer. Hallerne må ikke opføres i mere end én etage og må have en bygningshøjde på maksimalt 8 meter, undtaget særlige bygningsdele, hvis tekniske eller produktionsmæssige forhold taler herfor. Oplagspladsen samt hallerne skal indrettes med kant og tæt belægning således, at det sikres, at der ikke sker nedsivning af forurenende stoffer, hvis disse skal opbevares på pladsen. Boligen må have 1 etage og have en højde på maksimalt 4,5 meter. Lokalplanen stiller endvidere krav om etablering og vedligehold af beplantningsbælter for at mindske den visuelle påvirkning af erhvervsvirksomheden mod det åbne land.

Miljø- og grundvandsbeskyttelse

Den eksisterende erhvervsdrift i området er i dag ikke reguleret af en kommuneplanramme eller af en lokalplan. Lokalplanen ligger i et område udpeget i Herning Kommuneplan 2021-2032 som Prioritering 1 for beskyttelse af grundvandet: Højt beskyttelsesbehov, og ligger inden for indvindingsopland til Vildbjerg Vandværk. Lokalplanens bestemmelser stiller derfor særlige krav til tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse, så virksomheden ikke risikerer at forurene grundvandsressourcen. Der kan i området etableres virksomheder i miljøklasse 3-4, svarende til virksomheder, der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne til virksomheder, der giver anledning til nogen belastning af omgivelserne. Den tilladte miljøklasse i lokalplanområdet medfører en konsekvenszone på 100 meter fra lokalplanområdet. Den nærmeste bolig ligger cirka 110 meter syd for lokalplanområdets sydlige grænse, og er afskærmet af ca. 60 meter sammenhængende skov. På denne baggrund sikrer lokalplanens anvendelsesbestemmelser, at afstanden til nærmeste bolig er overholdt. Herning Kommune har i en screening vurderet, at planerne ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø. Herning Kommune har derfor afgjort, at der ikke skal foretages yderligere miljøvurdering. Planlægningen vurderes desuden ikke at være i konflikt med de overordnede miljømål, som er fastlagt i Herning Kommuneplan 2021-2032.

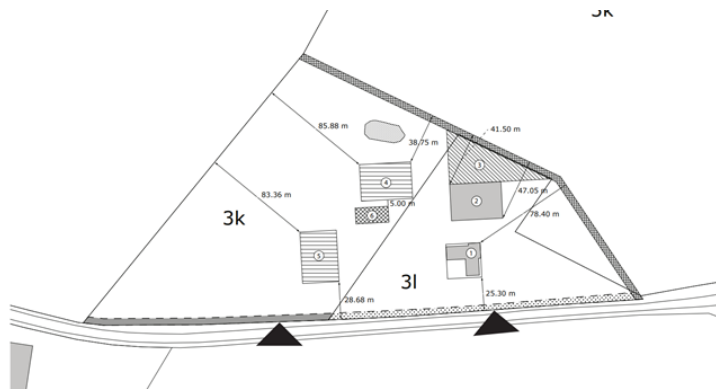
Høringssvar

Der er kommet én indsigelse i høringsperioden fra entreprenør- og anlægsvirksomheden beliggende i lokalplanområdet. Indsigelsen omfatter:

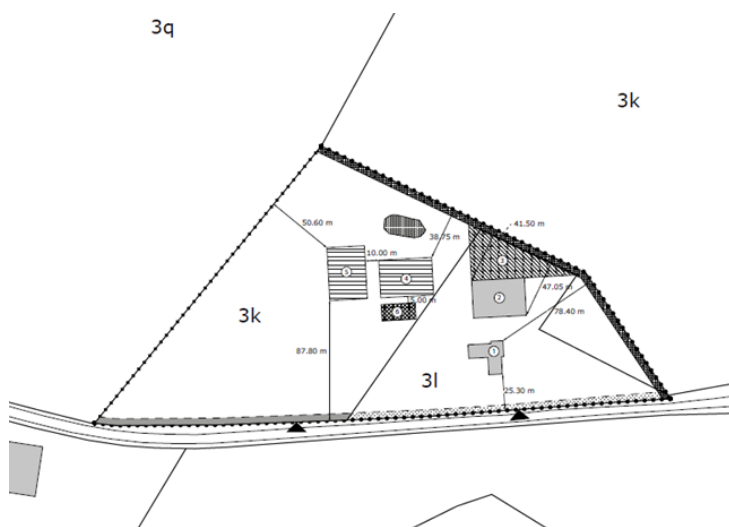
- (1) en anmodning om en anden placering af byggefeltet,
- (2) en anmodning om at lempe kravene til læhegnsbeplantning omkring erhvervsområdet,
- (3) en anmodning om at lempe kravene til fast hegn omkring oplagspladsen,
- (4) en anmodning om at lempe kravene til tæt belægning,
- (5) en forespørgsel på en konkretisering af hvordan rent tag- og overfladevand skal håndteres, og
- (6) en anmodning om at lempe kravene til nedrivning af bygningerne inden for ét år, hvis virksomheden indenfor området ændrer anvendelse.

Forvaltningen har behandlet anmodningerne og forespørgslen i det på sagen vedlagte indsigelsesnotat. For så vidt angår ovenstående punkter gælder overordnet, at:

- (1) Anmodningen om en anden placering af byggefeltet imødekommes. Ændringerne i placeringen af byggefeltet fremgår af nedenstående figur 1 (oprindeligt planforslag) og figur 2 (planforslag til endelig vedtagelse), hvor der er ændret i placeringen af byggefeltet nr. 4, 5 og 6:



Figur 1: Tidligere placering af byggefelter



Figur 2: Ny placering af byggefelter

(2) Anmodningen om, at lempe kravene til læhegnsbeplantning omkring erhvervsområdet kan efter kommunens vurdering ikke imødekommes. Virksomheden er jf. planloven ikke hjemmehørende i landzone. Derfor fastholdes kravet om afskræmning af virksomheden, til det omkringliggende landskab, som dermed danner en synlig grænse.

(3) Anmodningen om, at lempe kravene til fast hegn omkring oplagspladsen kan efter kommunens vurdering imødekommes, så fast hegn bliver en mulighed frem for et krav.

(4) Anmodningen om, at lempe kravene til tæt belægning i de to nye haller og på oplagspladsen imødekommes under forudsætning af, at oplagspladserne og hallerne skal indrettes med kant og have tæt belægning, hvis der skal ske oplag af materialer eller jord, der kan indeholde forurenende stoffer, således at det sikres, at der ikke sker nedsivning af forurenende stoffer.

(5) Forespørgslen om en konkretisering af forholdene omkring vand er imødekommet.

(6) Anmodningen om at lempe kravene til nedrivning af bygningerne inden for ét år, hvis virksomheden indenfor området ændrer anvendelse, kan efter kommunens vurdering ikke imødekommes. Det oprindelige lokalplanforslags bestemmelser herom ændres derfor ikke, da der er tale om virksomhedens anvendelse. Det vil sige, at planlægningen giver mulighed for, at virksomheden kan overtages af andre, men ikke at bygningerne kan tages i brug til en anden type virksomhed end det lokalplanen giver mulighed for. Med virksomhedens anvendelse menes erhverv inden for miljøklasse 3-4.

Indsigelsen er fremlagt og behandlet i det på dagsordenpunktet vedlagte indsigelsesnotat.

Det er forvaltningens anbefaling, at lokalplanen vedtages med følgende ændringer:

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at lokalplanen nr. 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej i Vildbjerg endelig vedtages med følgende ændringer

Bestemmelsen i § 3.5 om, at:

"Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin med videre."

er ændret til:

"Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, bassin til håndtering af regnvand med videre."

Bestemmelsen i § 6.3 om, at:

"Der kan inden for lokalplanområdet etableres regnvandsbassin."

er ændret til:

"Der kan inden for lokalplanområdet etableres bassin til håndtering af regnvand"

Bestemmelse i § 6.4 om, at:

"Regnvandsbassin skal udføres med tæt bund og permanent vandspejl".

Denne bestemmelse (§ 6.4) udgår.

Bestemmelsen i § 7.4 om, at:

"Byggefelt nr. 3 udgør et areal på 1.578 m² (41,51 m x 76,02 m). Der må etableres oplags-plads på hele arealet."

Er ændret til:

"Byggefelt nr. 3 udgør et areal på 1.578 m² (41,51 m x 76,02 m). Der må etableres oplagsplads på hele arealet. Oplagspladsen skal markeres, for eksempel med fodhegn eller kantning, så afgrænsningen af oplagspladsen til stadighed fremgår tydeligt."

Bestemmelsen i § 8.1 om, at:

"Oplagspladsen samt haller skal indrettes med kant og have tæt belægning med mulighed for opsamling således, at det sikres, at der ikke sker nedsivning af forurenende stoffer."

er ændret til:

"Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet, må kun ske på pladser med tæt belægning. Oplagspladsen og hallerne skal indrettes med kant og have tæt belægning, hvis der skal ske oplag af materialer eller jord, der kan indeholde forurenende stoffer."

Bestemmelsen i § 8.2 om, at:

"Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet må kun ske på pladser med tæt belægning. Oplagsplads og haller skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller kloak. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen eller i hallerne."

er ændret til:

"Oplagspladsen og haller, hvor der sker oplag af materialer eller jord, der kan indeholde forurenende stoffer være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller kloak. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen eller i hallerne."

Bestemmelsen i § 9.4 om, at:

"Der kan etableres synlige anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel regnvandsbassin inden for lokalplanområdet."

er ændret til:

"Der kan etableres synlige anlæg til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet."

Bestemmelsen i § 11.12 om, at:

"Der skal etableres fast uigennemsigtigt hegn med en højde på minimum 1,80 meter omkring oplagspladsen til containere"

er ændret til:

"Der kan etableres fast uigennemsigtigt hegn med en højde på op til 1,80 meter omkring oplagspladsen til containere".

Bestemmelsen i § 13.1 om, at:

*"Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet, må kun ske på pladser med tæt belægning. Pladserne skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller **kloak**. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen."*

er ændret til:

*"Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet, må kun ske på pladser med tæt belægning. Pladserne skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller **spildevandsanlæg**. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen."*

Bestemmelsen i § 13.4 om, at:

"Forurenet regnvand skal afledes via kloak eller opsamlingsbassin o.l. Tagvand kan nedsives."

er ændret til:

"Regnvand skal nedsives inden for lokalplanområdet efter særskilt tilladelse. Der kan stilles særlige krav til udformning af anlæg til nedsivning af forurenet regnvand."

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

240827_til_endelig_vedtagelse_Lokalplan_nr_89-E20-1

Indsigelsesnotat vedr. Lokalplan nr. 89.E20.1 for erhvervsområde ved Røddingvej ved Vildbjerg og tillæg nr 41 til Herning Kommuneplan 2021-2032

Punkt 114: Dispensation fra lokalplan, Nørgaards Alle 28, Herning

02.34.02-P19-714-22

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Sagsbehandler: - Sussi M. Jensen

Øvrige sagsbehandlere: - Hans Eghøj

Resume

Der er på projektet for "Teglhaven", en del af Herning+, søgt om dispensation til udskiftning af en beplantning, som ifølge lokalplanen skal bevares samt til overskridelse af byggefeltets afgrænsning mod syd.

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om opførelse af en etagebebyggelse med 94 boliger, 2 erhvervslejemål og et seniorfællesskab, er der ansøgt om dispensation til udskiftning af en bevaringsværdig beplantning langs det sydlige skel samt om dispensation til overskridelse af byggefeltet mod syd for i alt 9 altaner fordelt på 3 etager.

Området er omfattet af lokalplan 12.BL5.4, delomåde II, som udlægger området til etageboliger, erhverv og offentlige formål.

Lokalplanen fastsætter, at den eksisterende række af frugttræer mod syd (Nørgaards Alle 24) skal bevares sammen med den eksisterende underbeplantning (§11.17).

Ansøger har indgået aftale med ejeren af Nørgaards Alle 24 om, at trærækken kan udskiftes til f.eks. kuglehorn, kuglelind eller kuglenaur, hvis der kan opnås en dispensation fra lokalplanen. De eksisterende træer gror vildt med åbne grene og skal beskæres regelmæssigt for ikke at komme for tæt på bebyggelsen. Det betyder, at træerne ikke længere er pæne og man ønsker derfor at udskifte til træer, som kan vokse uden den store beskæring.

Samtidig udskiftes underbeplantningen til en mere varieret underbeplantning i forskellig højde. Det store bevaringsværdige træ for enden af rækken bevares.



Eksisterende beplantning

Lokalplanen fastsætter også, at ingen bygningsdele på den sydlige facade, som for eksempel altaner, må overskride byggefeltets afgrænsning mod syd (§7.4)

På de øvrige facader er det tilladt at afvige facadelinjen med 1 meter ved f.eks. altaner (§7.8)

Ansøger ønsker mulighed for at overskride byggefeltets afgrænsning med ca. 70 cm for 3 altaner på hver etage, i alt 9 altaner på den sydlige facade.

Ønsket er begrundet i lige muligheder for udendørs ophold på egne altaner for alle boliger, og samtidig imødegå lokalplanens krav om en varieret bebyggelse med tilbagetrækninger og/eller fremspring i facaden.



Sagen har været sendt i høring ved de naboer, som vurderes at kunne blive berørt af dispensationen. Der er indkommet 5 indsigelser, heraf 3 fra samme ejendom.

Bemærkningerne går primært på følgende:

- Opmærksomheden henledes på dialogen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, hvor der bl.a. har været dialog omkring indblik
- Bekymring for at den fremtidige beplantning ikke vil skærme tilstrækkeligt for indblik
- Bekymring for direkte indblik til nabohaver og bebyggelse
- Bekymring for støjgener fra altanerne
- Bekymring for værdiforringelse
- At lokalplanen stiller krav om at altaner skal være indeliggende

Forvaltningens vurdering

Dialog i forbindelse med lokalplanen

Det fremgår af indsigelsesnotatet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, at der har været dialog om indblik fra den kommende bebyggelse til nabobebyggelsen mod syd.

Forvaltningen har dengang vurderet, at placering af ny bebyggelse er rimelig i forhold til væsentlige indbliksgener set i betragtning af, at der ønskes et tæt byområde på sygehusgrunden samt intentionen om, at Herning+ skal være en tæt og mangfoldig bydel med mulighed for store variationer af bygningstyper og ejerformer. Indbliksgenerne er i den forbindelse vurderet at være indenfor den naboretlige tålegrænse.

Det fremgår også, at bestemmelserne om at bevare træbeplantningen mod syd, er et resultat af dialogen og de fremsendte bemærkninger.

Fremtidig beplantning og indblik

To naboer er bekymret for, at en fremtidig træbeplantning ikke vil fungere tilstrækkelig afskærmende i forhold til deres haver og bebyggelse.

Den ene nabo tilkendegiver dog, at man er indforstået med udskiftningen, hvis lokalplanens bestemmelser om erstatningstræer imødekommes. Den anden nabo foreslår, at der plantes søjlebøg, som erstatningstræer, da disse vurderes at kunne vokse højt nok til at forhindre indkig.

Det er også forvaltningens vurdering, at kravene til erstatningstræer skal overholdes, så lokalplanens intention om at mindske indbliksgenerne mod syd overholdes.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der stilles vilkår om, at træerne udskiftes med et mindst tilsvarende antal nye træer med en størrelse på minimum 15 centimeter i stammeomkreds i 1,5 meters højde på plantetidspunktet

svarende til lokalplanens krav om erstatningstræer. Træerne skal kunne opnå en minimumshøjde på 5 meter jf. lokalplanens bestemmelser.

Indblik i nabohaver og bebyggelse

Der er kommet bemærkninger fra alle naboerne i forhold til overskridelsen af byggefeltet.

Der er bekymring for, at overskridelse vil give mere indblik til både haver og bebyggelse, da man får fuldt overblik over naboarealerne fra altanerne.

Forvaltningen lægger i vurderingen vægt på, at altanerne er umiddelbart tilladt, hvis de holdes indenfor byggefeltet.

Det fremhæves i indsigelserne, at der vil være indblik til havearealer og bebyggelsen via vinduespartier. Dette indblik vurderes dog ikke at være væsentlig anderledes end indblikket fra de umiddelbart tilladte altaner på resten af facaden.

Nørgaards Alle 24 fremhæver, at de har et vindue i gavlen, som vender over mod den fremtidige bebyggelse.

De frygter derfor at få meget indblik i bebyggelsen.

Forvaltningen vurderer, at indblikket fra altanerne er indenfor den naboretlige tålegrænse i tæt bymæssig bebyggelse.

Støjgener

Forvaltningen vurderer ikke, at overskridelsen af byggefeltet vil medføre øgede støjgener i forhold til den umiddelbart tilladte placering.

Det må forventes, at man kan høre naboerne på deres udendørs opholdsarealer, når man bor i tæt bymæssig bebyggelse.

Værdiforringelse

En eventuel værdiforringelse af naboejendommene vurderes ikke at være indenfor kommunens kompetenceområde. Der henvises i stedet til en privatretlig afgørelse ved domstolene.

Indeliggende altaner

En enkelt nabo mener, at lokalplanen stiller krav om indeliggende altaner. Lokalplanen angiver, at altaner kan laves i en dybde af 2 meter, hvoraf 1 meter kan være udkragende (§8.12).

Projektet er udført med altaner, som overholder denne bestemmelse.

Forvaltningen vurderer ud fra ovenstående, at der kan gives dispensation til udskiftning af den bevaringsværdige træække samt overskridelse af byggefeltet som ansøgt.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at der kan gives dispensation til, at den bevaringsværdige træække og underbeplantning udskiftes til et mindst tilsvarende antal nye træer.
De nye træer skal have en stammeomkreds i 1,5 meters højde på minimum 15 centimeter på plantetidspunktet, og skal kunne opnå en højde på mindst 5 meter.
Underbeplantningen kan være i varierende højde, men skal fremstå grøn.
- at der kan gives dispensation til, at de 9 ansøgte altaner kan overskride byggefeltets afgrænsning med 70 cm som ansøgt

Beslutning

Der meddeles dispensation til at den bevaringsværdige træække og underbeplantning udskiftes til et mindst tilsvarende antal nye træer.

De nye træer skal have en stammeomkreds i 1,5 meters højde på minimum 15 centimeter på plantetidspunktet, og skal kunne opnå en højde på mindst 5 meter.

Underbeplantningen kan være i varierende højde, men skal fremstå grøn.

Der meddeles afslag på ansøgning om at overskride byggefeltets afgrænsning med 70 cm ved 9 altaner.

Bilag

Naboorientering m tegninger

Punkt 115: Herning Energibånd - skitse til helhedsplan

01.02.15-P16-2-23

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR
X

Sagsbehandler: Joan Millenaar

Øvrige sagsbehandlere: Sander Stenderup Glahn og Christian Bjerrum Poulsen

Resume

Herning Kommune har i samarbejde med borgere og den eksterne rådgiver Urand udarbejdet en skitse til en helhedsplan i området syd for Herning Motorvejen. Området er blevet kaldt Energibåndet. Helhedsplanen kombinerer erhverv, vedvarende energi (sol og vind) og natur.

Herning Kommune har ved denne planlægning søgt nye veje. I stedet for at tage udgangspunkt i et udviklerprojekt, har forvaltningen inddraget borgerne i udarbejdelsen af skitsen. Dette har givet en unik mulighed for på forhånd at inddrage lokalbefolkningens ønsker og lokalviden. Det har samtidig givet mulighed for at udvikle et helhedsorienteret projekt, hvor der løftes flere dagsordner; energiplanlægning, erhvervsudvikling og naturgenopretning såsom udtagning af lavbundslande, skovrejsning samt etablering af grønne korridorer.

I denne sagsfremstilling præsenteres processen, borgernes bemærkninger og skitseforslagene til helhedsplanen.

Sagsfremstilling

Undersøgelsesområdet

Undersøgelsesområdet er vist på kortet nedenfor.

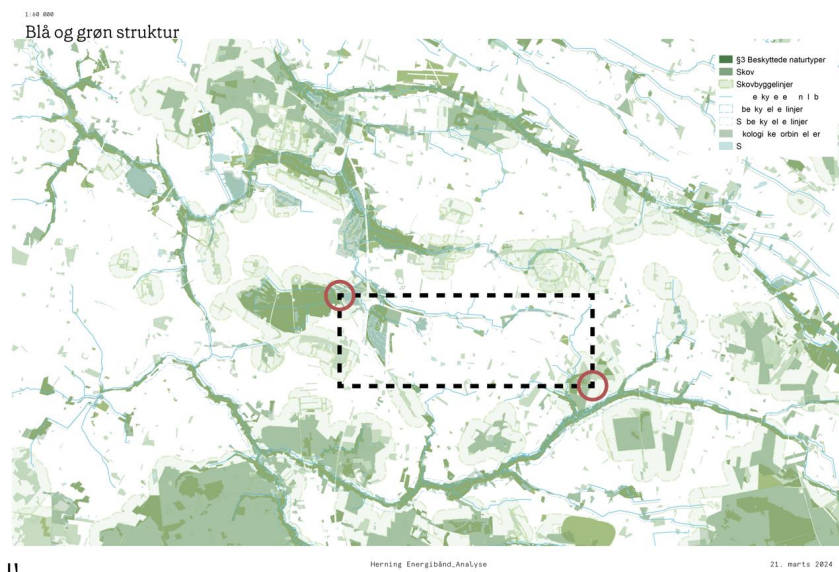


Kortet viser undersøgelsesområdet

Projektområdet ligger i et jævnt og svagt bølget terræn. Det består primært af landbrug, og er derfor primært markarealer med læhegn og små skovbevoksninger. Der er to højdedrag i området. Fra Herningmotorvejen opleves landskabet som et overordnet fladt og bynært landbrugslandskab præget af motorvej, industri og

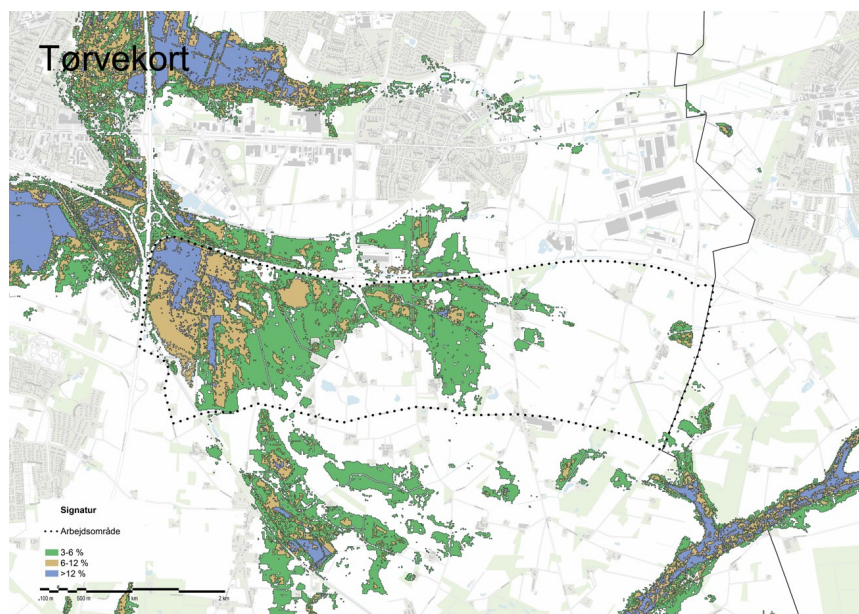
større erhvervsvirksomheder nord for motorvejen, samt Herning kraft-/varmeværk, der ligger som et landskabeligt pejlemærke syd for motorvejen.

Der er enkelte områder med beskyttet natur, beskyttet vandløb og fredskov. Disse er tænkt ind i helhedsplanen.



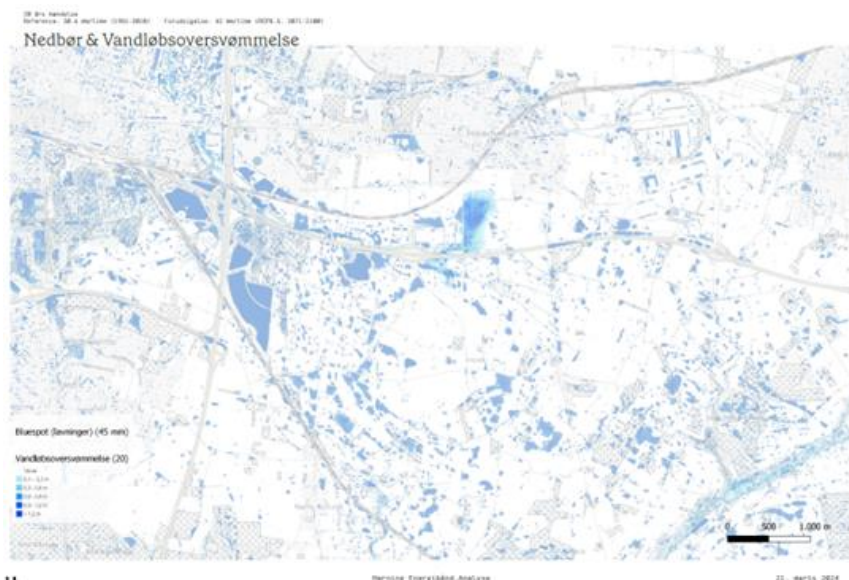
U
Kortet viser de blå og grønne strukturer i og udenfor undersøgelsesområdet. De røde cirkler markerer de blå og grønne forbindelser ind i området.

Rådgiveren Umland har desuden undersøgt, hvilke blå og grønne strukturer, der er i områderne udenom undersøgelsesområdet. Det ses på ovenstående kort, at der er grønne strukturer, som er placeret op ad undersøgelsesområdet. Disse er markeret med en rød cirkel. Undersøgelsesområdet ligger i forbindelse til Knudmosen, Skjern Å systemet (Fjederholt å) og Skov Olsens plantage. Der arbejdes med natur i helhedsplanen, hvorfor der er gode muligheder for at skabe sammenhænge, grønne korridorer og passager for flora og fauna igennem området, der kan forbinde disse naturarealer omkring undersøgelsesområdet.



Kortet viser, hvor der forventes at være kulstofrige jorde.

En del af det vestlige areal er placeret på den forhenværende Knudmose. Der er data, som tyder på, at der kan være kulstofrige jorde i dette område. Det vil dog kræve en nærmere undersøgelse af jorden, for at afdække hvorvidt der reelt er tale om lavbundsjord. Det var derfor et opmærksomhedspunkt i udarbejdelsen af skitserne, og herfor arbejdes der med våd natur i den vestlige del af området.



U
Kortet viser en analyse af en 20 års hændelse

Undersøgelsesområdet er placeret på et OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) og et indvindingsopland. Der skal dermed tages højde herfor, særligt i henhold til typen af erhverv som placeres i området.

Der er desuden arealer, særligt i den vestlige del langs motorvejen, hvor vandet kan blive en udfordring. Borgerne fortæller, at områderne til tider står under vand, og ligeledes viser en analyse af en 20 års hændelse, at vandstanden kan stå højt her. Dette kan have betydning for muligheden for at placere erhverv og samtidig er det disse arealer, hvor der muligvis er lavbundsjord.

Proces

Visionen har været, at udarbejdelsen af skitsen skulle ske i et samarbejde mellem borgerne i lokalområdet, den eksterne rådgiver Urland og Herning Kommune.

Dette er forløbet over 4 møder, et informationsmøde og 3 workshops med borgerne i lokalområdet.

Rådgiveren Urland har på baggrund af inputs udarbejdet forslag til scenarier. Læs mere om processen i bilag 5.

Borgerne har haft mulighed for at komme med bemærkninger hertil, og forvaltningen har efterfølgende rettet scenarierne til.

Generelle bemærkninger fra beboerne og lodsejerne

Igenem hele processen har borgerne stillet spørgsmål og udtrykt både bekymring og nysgerrighed angående processen og projektet. I nedenstående er der en kort opsummering heraf.

Forskellige forudsætninger og holdninger til projektet

Borgerne i området er ikke enige om holdningen til projektet.

Der er borgere, som i forvejen ønskede at fraflytte deres ejendom og ser dette som en mulighed for at finde et nyt sted at bo. Dette kan være borgere, der bor tæt på motorvejen, som er generet af tiltagende støj fra motorvejen samt gener fra HI-parken, men også grundejere, der er nået en alder, hvor man ønsker at se sig om efter andet.

Der er også borgere, som ikke ønsker denne planlægning. Dette er borgere, der er glade for deres ejendom, lokalområde og som har en drøm, om at skulle bo der i mange år. De har valgt at bosætte sig på landet, men tæt på Herning by.

At blive nabo til en erhvervs- og energipark

Et spørgsmål, der har fyldt rigtig meget for borgerne er, hvordan det er at blive nabo til en erhvervs- og energipark. Borgerne udtrykker en bekymring over, hvorvidt deres lokalområde vil blive påvirket af projektet. Der stilles spørgsmål om, hvilke gener, der er forbundet med et vedvarende energi og erhvervsområde - støj, visuelle gener og lignende. Der er flere borgere, der udtrykker en bekymring for, at man kommer til at bo lige udenfor en opkøbsafstand, og dermed ikke kan blive opkøbt eller eksproprieret, men i stedet fortsat skal bo i nærheden. Der er flere, der har udtrykt, at enten skal deres ejendom friholdes for gener eller også skal det dækkes helt af projektet, så de har mulighed for at blive opkøbt af en udvikler. Der er samtidig også flere

borgere, der giver udtryk for at de ønsker mere energi altså højere eller flere vindmøller, så det bliver et ambitiøst projekt.

Borgerne har også fokus på, hvilken økonomisk betydning projektet vil få. Der er blandt andet bekymringer for, hvilken betydning projektet har for huspriserne. men også spørgsmål om hvilken kompensation borgerne får og hvorvidt det er muligt at få økonomiske andele i projektet.

Tidshorisont og usikkerhed i planlægningen

Der har været en stor opmærksomhed på, hvor lang tid denne proces vil tage. Borgerne ønsker en hurtig afklaring af deres fremadrettede situation og af planerne for området. Borgerne føler sig bundet til deres ejendom og samtidig er usikkerheden for, hvorvidt de skal blive eller ej, stor.

Beboere og lodsejeres bemærkninger

I det følgende vil foreligge en kort opsummering af, hvilke bemærkninger der er kommet til skitseforslaget fra Urland, som blev præsenteret til mødet d. 13. juni 2024. Urland har udarbejdet en projektbeskrivelse af skitseforslagene, disse er vedhæftet i bilag 4. Det er disse scenarier, som borgerne har haft mulighed for at sende bemærkninger til. Bemærkninger kan læses i bilag 1 og 2.

Generelt om projektet

Der har været et helt generelt ønske om, at energi og erhverv placeres i et bælte langs motorvejen. Herved placeres det i et område, der i forvejen er plaget af støj.

Der er flere bemærkninger, der handler om omfanget af projektet. Borgerne giver udtryk for, at solceller og erhvervs omfang er for stort og spreder sig for langt syd på.

Solceller

Flere borgere ville foretrække vindmøller fremfor solceller, ligeledes er ønsket at solcellerne ikke fylder for meget og tager landbrugsjord og natur. Der er forslag om, at solcellerne placeres på tagene af bebyggelse i erhvervsområdet.

Slutteligt er der bekymringer for, hvorvidt der bliver indkig til solcellerne.

Vindenergi

Der er en stor opmærksomhed på, hvilke ejendomme der ligger indenfor en opkøbsafstand og hvilke der ligger udenfor. Ved en konkret planlægning er det derfor nødvendigt at have en individuel dialog med de berørte lodsejere.

Skitserne indeholder ikke forslag om vindmøller vest for Fastrupvej. Der er borgere, der bor i området, som ikke ønsker vindmøller i dette område. De udtrykker en frustration over, at der igen tales om vindmøller i dette område. Der er samtidig også borgere, der syntes at placeringen vest for Fastrupvej vil være god til vindmøller, da der ikke er mange ejendomme som vil blive berørt af vindmøller her.

Erhverv

Borgerne giver udtryk for, at der skal placeres erhverv langs motorvejen. Der er et ønske om, at erhvervsområdet bliver et sammenhængende område, så der ikke efterlades boliger imellem to erhvervsområder. Der er samtidig bekymringer for, hvorvidt der vil komme støj, lysmaster og andre gener i forbindelse med erhverv. Der er også en bekymring for den øgede trafik i området som følge af et erhvervsområde, særligt den tunge trafik.

Natur

Borgerne ønsker afskærmende beplantning, dette kan eventuelt være skov.

Herudover er der også forslag om at bruge naturen til at etablere rekreative områder. Dette kan være et naturcenter ala løvbakkerne eller Momhøj med naturlegeplads, stisystemer og lignende, der gør det lettere at få adgang til naturen. Det kan ligeledes give værdi til lokalområdet, eksempelvis omkring Hauge, og give borgere i de omkringliggende samfund som Hammerum mulighed for at komme ud i naturen tæt på deres bolig.

Der er bemærkninger om, hvorvidt det vil være muligt at dyrke landbrug i området, hvis det omlægges til natur.

Infrastruktur

Borgerne har tidligere oplyst om, at der er flere, som går tur i området, både lokale fra Hauge og omegn, men også beboere fra Hammerum by. Der er derfor forslag om stisystemer igennem området.

Der er samtidig også en opmærksomhed på skolebørnenes mulighed for at kunne cykle sikkert til og fra skole. Særligt Kølkærvej fremhæves som en vej, der på nuværende tidspunkt ikke er optimalt. Ligeledes er der en bekymring for, om cyklister vil møde den tunge trafik fra erhvervsområdet. Der er på nuværende tidspunkt cykelbroer, der forbinder undersøgelsesområdet med Hammerum over motorvejen. Disse er fortsat en del af skitseforslaget.

Herning Kommunes skitseforslag

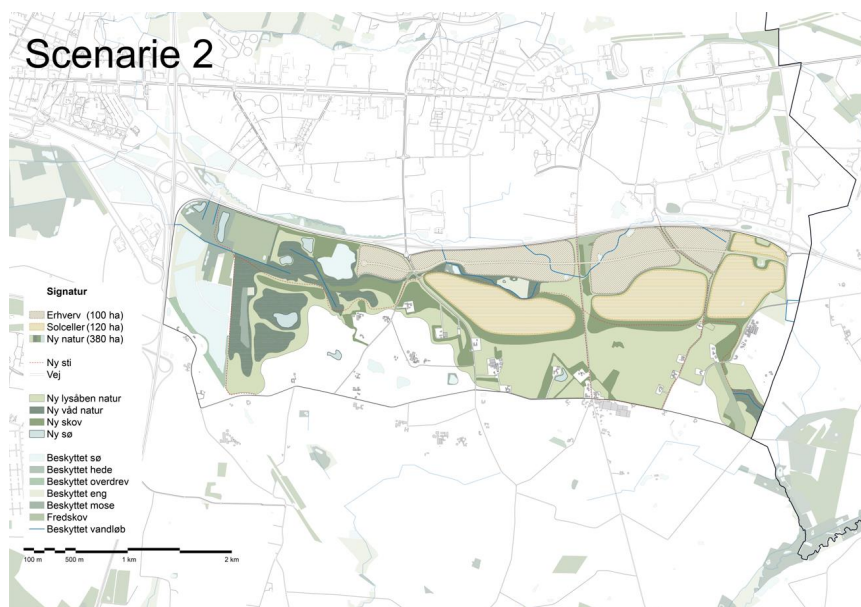
Forvaltningen har på baggrund af de indkomne bemærkninger samt bemærkningerne til workshop 3 revideret skitseforslagene. Skitseforslagene er opdelt i henholdsvis to forslag til placering af erhverv, solceller og natur og derudover er der tre forslag til placering af vindmøller. Skitseforslagene kan findes i bilag 3.

Først og fremmest fremsættes et scenarie 0 Ved scenarie 0 skal der ikke igangsættes en planlægning, området skal fortsætte sin nuværende anvendelse og området friholdes for vedvarende energi, erhverv og natur.



Kortet viser scenarie 1 for en helhedsplan med ny natur, erhverv og solceller.

Scenarie 1 afgrænses mellem N.O. Hansens vej og Fastrupvej. Erhvervsområdet deler sig i to dele med hver deres vej. Solcellearealet er placeret imellem de to erhvervsområder, og samtidig er der en grøn kile igennem solcelleområdet, hvor der også er et stisystem. Der arbejdes med en grøn korridor, der skaber sammenhæng og forbindelse tværs gennem området. Da der er et eksisterende vandløb i øst-vestgående retning og det samtidig er et lavtliggende areal med risiko for vandstigning, så er der skitseret våd natur her. Der er ligeledes placeret skovarealer langs erhvervsområdet og solcellearealerne. Dette er blandt andet på baggrund af ønske fra borgerne i lokalområdet, da dette kan fungere som afskærmning. Der er ligeledes en grøn korridor ned langs Kølkærvej, dette vil skabe rum og plads langs vejen og ligeledes vil det give et indkig ned igennem arealet. Der er indarbejdet et stiforløb, som vil give borgerne i lokalområdet, men også Hammerum og omkringliggende byer, mulighed for at komme ud i de rekreative naturarealer. Det foreslåede erhvervsområde fylder 70 ha. Solcellearealet fylder 70 ha. og den nye natur vil være 70.



Kortet viser scenarie 2 for en helhedsplan med ny natur, erhverv og solcellearealer

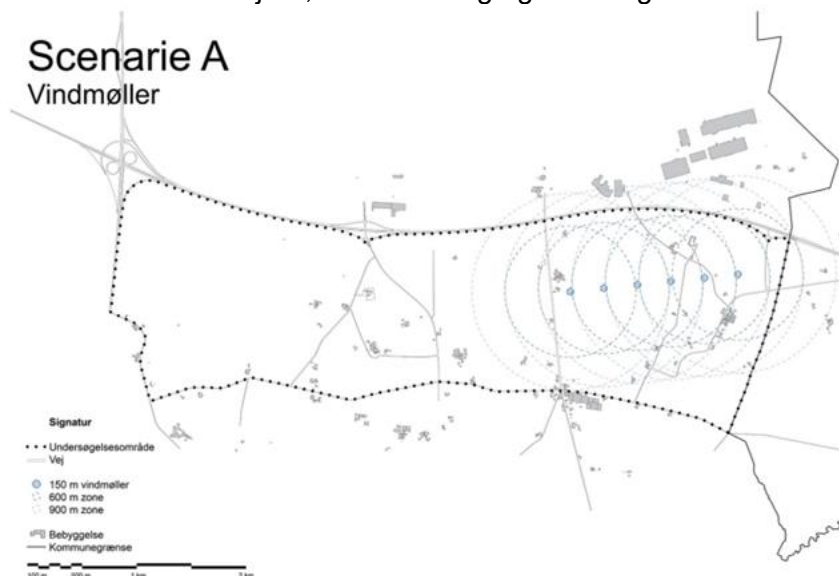
Scenarie 2 er et maksimum scenarie. Her er der både mere natur, erhverv og solcelleareal. Ligeledes er der her placeret erhverv vest for Fastrup vej ved afkørslen. I den vestlige ende udlægges der våd natur, dette kan potentielt blive til et lavbundsprojekt, hvis analyser viser at de indeholder kulstofholdige jorde. Der er samtidig også udlagt til flere søer, disse er blandt andet tiltænkt vandhåndtering. Solcellearealerne går i dette scenarie længere ned mod syd og igen er der her placeret skov som afskærmende beplantning. Den våde natur er ligeledes at finde mellem erhverv og solcelleareal, da der her er vandløb, og samtidig vil det være et redskab i forhold til vandhåndtering. Naturen i den sydlige del af arealet består primært af lysåben natur, men også områder med skov. Borgerne udtrykker en bekymring for, at for meget skov vil være afskærmende fra deres nuværende udsigt udover landskabet, derfor bibeholdes den lysåbne natur. Solceller rækker hele vejen ud til motorvejen i den østlige ende af området og det er derfor også dette man mødes af, hvis man kører ind mod Herning. Dette giver et samlet helhedsindtryk af et kombineret erhvervs og grønt energiområde. Der er placeret en vej til erhverv og tung trafik ind over området. Der er et stiforløb igennem hele arealet, med forbindelse til natur og rekreative arealer. Det foreslåede erhvervsområde fylder 100 ha. Solcellearealet fylder 120 ha. og den nye natur vil være 60 ha.

Vindmøllescenarier

Vindmøllescenarierne præsenteres for sig, da de alle tre vil kunne blive kombineret med de forskellige scenarier. Der er i processen foretaget forskellige analyser af, hvilke vindmøllescenarier der er mulige. I denne analyse er der primært taget højde for afstanden til boliger. Ved vindmøller gælder det, at der indenfor 4 gange møllehøjde (600 m. ved 150 m. møller) ikke må være beboelse. Hvis en planlægning for vindmøller skal realiseres, skal alle boliger indenfor 4 gange møllehøjden altså opkøbes. Indenfor 6 gange møllehøjden (900 m. ved 150 m. høje møller) skal opstiller tilbyde en salgsoption. På scenarierne er disse afstande blevet illustreret. Den inderste ring er for de 4 gange møllehøjden og den yderste for de 6 gange møllehøjden. Der er ikke foretaget støjberegninger, visualiseringer eller lignende. Dette skal undersøges nærmere ved en konkret planlægning i en miljøvurdering. Ved en konkret planlægning er det derfor nødvendigt, at der er en nærmere dialog med de berørte lodsejere i henhold til hvorvidt de ønsker at sælge til projektet eller ikke.

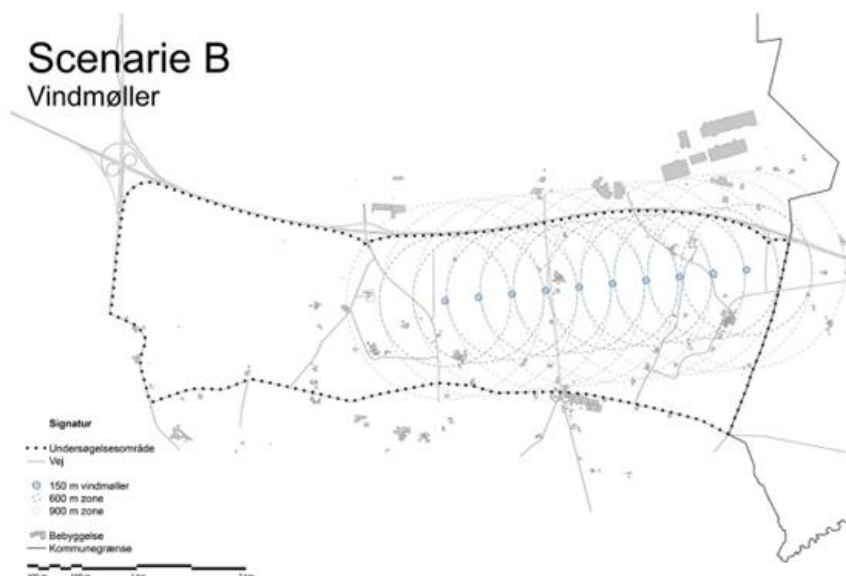
Urland har desuden undersøgt for 180 m. og for 200 m. høje møller, dette har ikke været en del af Herning Kommunes undersøgelse og derfor er der i de fremlagte vindmøllescenarier kun arbejdet med vindmøller med en højde på op til 150 m. Der arbejdes heller ikke med vindmøller vest for Fastrupvej.

Det første vindmøllescenarie A indeholder 6 vindmøller på 150 m. placeret i en lige række. Dette scenarie vil berøre mindst lodsejere, men samtidig også bidrage med mindst energi.



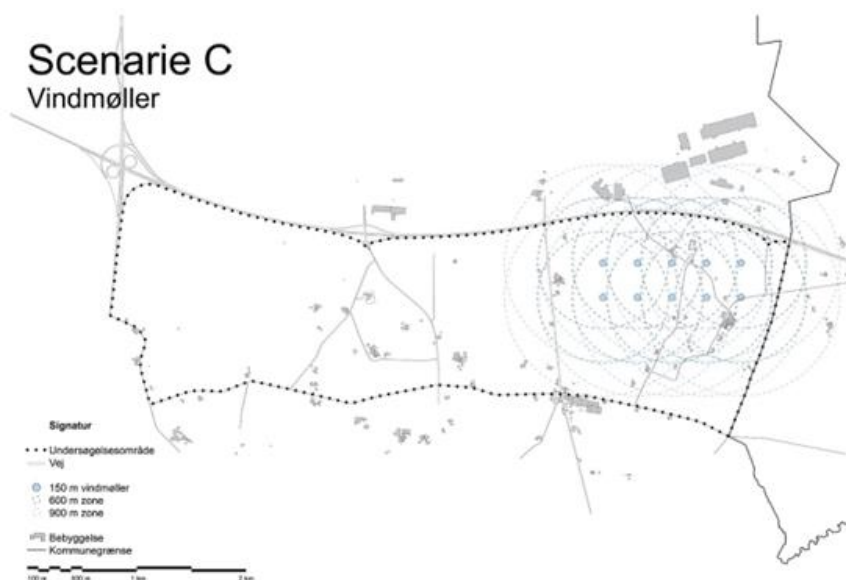
Kortet viser vindmøllescenarie A indeholdende 6 vindmøller i den østlige ende af undersøgelsesområdet

Det næste vindmøllescenarie B viser 10 * 150 m. høje vindmøller placeret i en række langs motorvejen. Dette scenarie indeholder derfor flere vindmøller. Scenariet vil berøre flere ejendomme, men også give mere energi.



Kortet viser vindmøllescenarie B indeholdende 10 vindmøller i en lang række

Ved det sidste vindmøllescenarie er vindmøllerne placeret i 2 rækker fra Kølkevej til N.O. Hansens vej.



Kortet viser vindmøllescenarie C indeholdende 2 rækker af 5 vindmøller hver, dermed er der 10 vindmøller i alt, i den østlige ende af undersøgelsesområdet

Realiseringen af dette projekt
Forvaltningen har præsenteret to forskellige scenarier.

Ved et 0 scenarie skal planlægningen ikke igangsættes og området fortsætter sin anvendelse som hidtil.

Scenarie 1 er et minimumsscenario, hvor det primært er vedvarende energi og erhverv som er i fokus. Et sådant scenarie kan realiseres af forskellige udviklere, der køber arealer og som herefter vil anmode om en lokalplan. Her kan forvaltningen efterfølgende udarbejde en lokalplan for de gældende arealer og således kan området udvikles i forskelligt tempo.

Scenarie 2 er derimod et større scenarie, her lægges der også op til at en stor del af arealerne bliver omlagt til natur. Dette er både lysåben natur, skovrejsning og våd natur. Forvaltningen anbefaler at denne plan gennemføres som en samlet plan. Dette vil betyde, at der kan sættes krav til at naturområderne også skal løftes. Hvis det skal være muligt at realisere og udvikle på dette område som en samlet plan, kan det være nødvendigt med finansiering fra en fond eller lignende.

Med denne helhedsplan tænkes vedvarende energi planlægning, erhvervsudvikling samt naturgenopretning ind i en helhed. Dette er en plan, der forsøger at løfte flere dagsordner i arealomlægningen. I den grønne

trepartsaftale indgår der forskellige tiltag, der skal udgøre grundlaget for en omlægning af Danmarks arealer og af fødevarer- og landbrugsproduktionen i Danmark. I aftalen indgår "Danmarks Grønne Arealfond" som en af dele-aftalerne. "Danmarks grønne arealfond" skal understøtte en mere bæredygtig og multifunktionel arealanvendelse gennem omlægning og/eller opkøb af landbrugsjord. Scenarie 2 foreslår netop en sådan omlægning af dele af undersøgelsesområdet arealer. Der kan skabes større sammenhængende naturarealer, samt anvendelse til vedvarende energianlæg. Dele af undersøgelsesområdet kan potentielt ske som multifunktionel arealanvendelse, med anvendelse til energianlæg og natur. Ved en sådan arealomlæggelse skal der ligeledes udtages landbrugsjord.

Herning Kommune har indgået en aftale med en konsulent, der skal undersøge hvilke implikationer disse to realiseringsmodeller vil have.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at Byplan og bosætningsudvalget beslutter om der skal i igangsættes planlægning på baggrund af et af de fremsatte scenarier, og hvilken af de fremsatte scenarier, der skal planlægges på baggrund af
- at Byplan og bosætningsudvalget beslutter om evt. planlægning skal indeholde planlægning for vindmøller, samt hvilket scenarie for vindmøller, der skal undersøges nærmere og planlægges for

Beslutning

Der igangsættes planlægning på baggrund af af scenarie 2, dog således at der sikres natur langs vejene og rundt om solceller. Ligeledes skal der sikres plads til Hauge.

Der igangsættes ligeledes planlægning for vindmøller med en max højde 130 til 140 meter. 2 rækker med 8 møller i alt.

Bilag

Bilag 1 - bemærkninger fra borgerne

Bilag 2 - bemærkninger til workshop 3 d. 13 juni 2024

Bilag 5 - beskrivelse af proces

Bilag 4 - Urlands forslag til scenarier

Bilag 3 - skitseforslag til helhedsplan

Punkt 116: Lovliggørelse af sekundært byggeri på Holing Engpark

02.01.00-P19-261-24

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Sagsbehandler: - Michelle Keis

Øvrige sagsbehandlere: - Hans Eghøj

Resume

Der er i forbindelse med en tæt/lav bebyggelse på Holing Engpark søgt om flere dispensationer til lokalplanen i forbindelse med lovliggørelse af allerede etablerede carporte, tagterrasser og drivhuse.

Byggerierne overholder ikke lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelse i delområdet eller på den enkelte grund.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget tager stilling til om forholdene skal lovliggøres retligt eller fysisk jf. forslag 1-4, samt tager stilling til mulighederne for at etablere større hegn.

Sagsfremstilling

Holing Engpark er et nyt boligområde, hvor der i delområde IV er opført en samlet tæt/lav bebyggelse udført som rækkehuse. Boligerne er opført i perioden 2019 – 2023 af det samme byggefirma.



Forvaltningen er i forbindelse med ansøgning om opsætning af altaner på nogle af boligerne, blevet opmærksomme på, at flere af ejendommene ikke er opført i henhold til byggetilladelserne.

Byggefirmaet, som har opført husene, er gået konkurs, og forvaltningen har derfor bedt de nuværende ejere om at redegøre for bebyggelsen på deres ejendom.

Området er omfattet af lokalplan 13.B19.1, delområde IV, som udlægger det til enten tæt/lav eller etageboligbebyggelse. Området har en byggeret på i alt 5000 m² (§7.19). Derudover kan der etableres op til 30 m² sekundær bebyggelse pr. bolig. Det er dog en betingelse, at den sekundære bebyggelse skal opføres sammen med boligen, og skal fremstå som en samlet helhed (§7.21).

Der er i forbindelse med byggetilladelserne givet tilladelse til opførelse af 18 - 27 m² carport med 5 m² indbygget udhus, 6 m² altan og tagterrasser af varierende størrelser ovenpå carportene ved nogle boliger, men ikke ved alle. Nogle steder er der til gengæld etableret større carporte, tagterrasser og altaner uden, at der er ansøgt om dette. Et par steder er der desuden opstillet mindre drivhuse/orangerier uden byggetilladelse. Dette

udfordrer den samlede byggeret i området, da der kun må opføres 30 m² sekundær bebyggelse pr. bolig uden at dette skal medregnes i den samlede bebyggelse. Den samlede godkendte bebyggelse i delområdet udgør i dag ca. 5020 m², samlet vil området som det ser ud nu, have på ca. 5050 m².

I området er der særligt 4 boliger som skiller sig ud:

- En bolig i to etager, hvor der er opført en dobbelt carport på ca. 50 m² med tagterrasse på 1. sal samt en altan på ca. 15 m² på den modsatte side af huset. Der er givet tilladelse til en carport på 27 m², 6 m² altan og 25 m² tagterrasse.
- To boliger i en etage, som hver har opført mindre drivhuse/orangerier efter opførelse af boligen. Der er ansøgt om lovliggørelse af drivhuse/orangerier, men givet afslag.
- Flere bolig i en etage og to etager, har opsat træhegn i skel mod vej og nabo. Lokalplanen angiver, at hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn/hæk (§10.6). Øvrige boliger i området vurderes at følge lokalplanens bestemmelser. Ligeledes skal hegn mellem boliger være levende hegn (§10.5)

Øvrige ejendomme med mindre overskridelser omfatter boliger i to etager, der har opført carport med tagterrasse samt en altan på modsatte side, overskridelsen er på ca. 2-3 m² pr. bolig.

Billeder af drivhuse/orangerier (orangerier betragtes som udestuer=bolig areal):



Billede af dobbelt carport og ekstra stor altan:



Billeder af små altaner:



Billeder af hegn i skel:



Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i forbindelse med behandling af lovliggørelsessagerne i området fået en del bemærkninger fra de forskellige ejere. De mener alle, at de har handlet i god tro, da de har haft en forventning om, at den ejendom de har købt af byggefirmaet, også har været lovlig. Ejerne ønsker derfor at få lovliggjort bebyggelsen, som den står i dag.

Forvaltningen har ud fra bemærkningerne undersøgt, hvilke muligheder der er for at lovliggøre forholdene, og er kommet frem til følgende:

1. Fysisk lovliggørelse af alle ikke-godkendte forhold i området. Det vil herefter ikke være muligt at opføre yderligere bebyggelse i området, da lokalplanens samlede byggeret er overskredet.
2. Retlig lovliggørelse af alle opførte bygninger i området ved at udstede de nødvendige dispensationer. Forvaltningen anbefaler, at man ved denne løsning efterfølgende tinglyser en bestemmelse om, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse i området, så fremtidige ejere ikke er i tvivl om mulighederne ved køb.

3. Som ovenstående i nr. 2, men med følgende tilføjelser:

At der fremover kan dispenseres til opførelse af carporte med tagterrasse op til 26 m², samt til altaner på modsatte side op til 6 m², på boliger i to etager, så længe det opføres i samme stil og materialer, som det allerede opførte.

4. Som ovenstående i nr. 2, men med følgende tilføjelser:

At der fremover kan dispenseres til at boliger i en etage må opføre drivhuse på op til 8 m².

Forvaltningen anbefaler ligeledes, at man ved denne løsning efterfølgende tinglyser en bestemmelse om, at der ikke kan opføres bebyggelse i området ud over ovenstående, så fremtidige ejere ikke er i tvivl om mulighederne ved køb.

Forvaltningen vurderer ikke, at ovenstående er i strid med lokalplanens formål, og at der derfor kan dispenseres til bestemmelserne.

Mulighed 1 lægger en restriktiv linje op ad lokalplanens bestemmelser, men kan have store konsekvenser for den enkelte boligejer, da ikke-godkendte bygninger skal nedrives og fjernes.

Mulighed 2 låser området ud fra de nuværende forhold, men det vil være ulige forhold for de enkelte ejendomme, da nogle har store carporte/tagterrasser, mens andre slet ingen har.

Mulighed 3 låser området ud fra nuværende forhold, men giver alle mulighed for at få dispensation til opførelse af en carport/tagterrasse og altaner, ved boliger i to etager.

Mulighed 4 låser området ud fra nuværende forhold, men giver alle mulighed for at få dispensation til opførelse af mindre drivhuse ved boliger i en etage.

Dette kan gøre forholdene for de enkelte boligejere mere ensartede, men vil potentielt fortætte området mere end oprindeligt tiltænkt med lokalplanen.

Hegn mod vej

Flere ejendomme har etableret hegn mod vej, og imellem boliger, udført i træ. Lokalplanen giver ikke mulighed for dette, da hegning mod vej og mellem boliger skal ske som levende hegn/hæk. Forvaltningen vurderer at det hegn, som er udført i samme materiale som carporte/udhuse, harmonerer godt med området, mens det hegn, der ikke er udført i samme materiale som øvrige bygninger, ikke harmonerer i området. Samtidig er der tale om hegn med et omfang, som virker dominerende i området, og som ikke understøtter det grønne udtryk, der er lagt op til i lokalplanen. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke bør dispenseres til det opsatte hegn, der ikke er udført i samme træbeklædning, som øvrige bygninger.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der godt vil kunne dispenseres til mindre stykker af hegn i området, hvis disse er tilpasset udseendet på den opførte bebyggelse i form af materiale, udformning og overflade

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at udvalget godkender at der lovliggøres efter mulighed 3

at udvalget drøfter om, og i givet fald, i hvilket omfang der kan meddeles dispensation til opsætning af fast hegn

Beslutning

Udsat.

Punkt 117: Etablering af kviste på Hedebankbygningen

02.34.02-P19-598-24

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Sagsbehandler: Annemette Vinther Toft
Øvrige sagsbehandlere: Louise Bruun Jensen

Resume

Der er ansøgt om tilladelse til etablering af 13 tagkviste på Hedebankbygningen, Bredgade 2A i Herning. Bygningen er bevaringsværdig, og forvaltningen anbefaler derfor en tilpasning af det ansøgte projekt og krav til udførelsen samt antallet af kviste.

Sagsfremstilling

Den vedrørende ejendom ligger centralt i Herning bymidte på hjørnet af Torvet og Bredgade.



Hedebanken i 2024, facade mod øst/Torvet

Ejendommen består af en markant bygning (Hedebanken fra 1912) med primær facade mod Torvet samt en tilbygning fra 1930, der ligger med facade mod Bredgade. De to bygninger opleves i kraft af deres materialer, arkitektur mv. som en helhed, når man færdes i byrummet.

Der ønskes med ansøgningen tilladelse til etablering af 13 mindre tagkviste fordelt på begge bygninger, jf. nedenstående illustration (se evt. bilag A for ansøgningsmateriale og flere illustrationer).



Ansøgningsmateriale, der illustrerer kvistene.

Ifølge ansøger ønskes kvistene etableret for dels at sikre bedre lys- og udsynsmuligheder i rummene i bygningens tagetage, samt for at forskønne bygningen visuelt.

I 2006 er der udarbejdet en bevarende lokalplan nr. 11.C4.8 for karréen vest for Torvet, som blandt andet omfatter de to pågældende bygninger.

En del af lokalplanens formål (jf. §1.1) er at fastsætte bevarende bestemmelser for facader og arkitektur for ejendomme med høj bevaringsværdi, der er omfattet af Herning Kommuneatlas. Ifølge lokalplanens § 7.7 skal bevaringsværdige bygninger bevares i hovedtrækkene med deres oprindelige karakter, og ombygninger og renoveringer skal udføres med størst mulig hensyntagen til de bevaringsværdige bygningers oprindelige karakter og byggetradition.

Bygningen mod Torvet (Hedebanken) er registreret med høj bevaringsværdi.

Bygningen ligger markant i gadebilledet som et pejlemærke på Torvet i bymidten, og den er en vigtig del af det særligt værdifulde kulturmiljø "Herning midtby". Bygningen fremstår harmonisk og helstøbt i udtrykket med tyngde omkring frontispicerne mod henholdsvis Torvet og Bredgade.

Bygningen mod Bredgade er registreret med middel bevaringsværdi.

I 1998 er der foretaget en renovering af ejendommen, hvor der er ændret i facadernes stueetage for at imødekomme den ønskede anvendelse til butiks- og restaurationsformål, der henvender sig til offentligheden og det omkringliggende byrum. Disse ændringer af facaden, der primært består af en forlængelse af de eksisterende vinduespartier ud mod Torvet, er sket nænsomt inden for det eksisterende arkitektoniske udtryk, hvor tyngden omkring frontispicen er fastholdt, og med udgangspunkt i et lignende originalt butiksvindue på bygningens facade mod syd/Bredgade (se bilag B for historiske fotos). Ændringen er dermed i tråd med det originale udtryk.

Tilbygningen fra 1930, der er registreret med middel bevaringsværdi, er i sin tid opført med store butiksvinduer i gadeplan og vinduer som dem i Hedebanken på 1. sal. Derfor opleves bygningen ikke som en tilbygning. Ved renoveringen i 1998 har man ændret på udformningen af butiksvinduerne i tilbygningen, så de flugter med vinduerne på 1. sal, samt harmoniserer med vinduerne på Hedebanken.

De eksisterende tagvinduer vurderes at være fra 1982 eller tidligere. Når man færdes i byrummet, fremstår disse diskrete, og fra store dele af Torvet og gågaden er de ikke synlige. De slører dermed ikke bygningens karakter og harmoniske udtryk.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at tilføjelsen af de 13 kviste, der ikke er originale elementer på bygningen, vil sløre den oprindelige karakter og bygningens harmoniske udtryk.

For bedst muligt at bevare bygningens oprindelige udtryk, vurderer forvaltningen at kviste etableres på tilbygningen, da den har en middel bevaringsværdi. Derudover kan der også etableres kviste på tagfladerne væk fra torvet.

Kviste skal udføres i henhold til de fremsendte tegninger, hvad angår dimensioner, udformning og materiale. Det anbefales samtidig, at der isættes trævinduer. De eksisterende sålbænke er udført i kobber, hvorfor det formodes, at der oprindeligt er anvendt kobber til bygningsdetaljerne.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

- at Byplan- og Bosætningsudvalget beslutter, om der kan etableres kviste på tagflader mod torvet på den oprindelige Hedebank
- at Byplan- og Bosætningsudvalget beslutter, om der kan etableres kviste på tagflader på tilbygningen samt på bagsiden af Hedebank bygningen
- at kviste etableres iht. det fremsendte ansøgningsmateriale, hvad angår dimensioner, udformning og placering samt at kvistene udføres i kobber og med trævinduer

Beslutning

Der kan etableres kviste på tagflader mod torvet på den oprindelige Hedebank.

Der kan etableres kviste på tagflader på tilbygningen samt på bagsiden af Hedebank bygningen.

Kviste skal etableres iht. det fremsendte ansøgningsmateriale, hvad angår dimensioner, udformning og placering, ligesom kvistene skal udføres i kobber og med trævinduer.

Bilag

Bilag A - Ansøgningsmateriale_02.34.02-P19-598-24

Bilag B - Fotos af Hedebanken og tilbygning

Punkt 118: Status på VE-projekter i Herning Kommune

01.02.00-P20-1-24

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Sagsbehandler: -

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Der gives status på arbejdet med vedvarende energiprojekter.

Sagsfremstilling

Solcelleanlæg ved Romvigvej i Vildbjerg

Kommuneplantillægget og lokalplanen blev endelig i Herning Byråd den 18. juni 2024.

Solcelleanlæg ved Kronborgvej i Aulum

Byplan- og Bosætningsudvalget har på mødet den 24. juni 2024 besluttet, at der også skal planlægges for vindmøller i området.

Der skal derfor udarbejdes et nyt afgrænsningsnotat og et nyt debatoplæg der skal sendes i intern- og offentlig høring.

Solcelleanlæg syd for Haderup

Forvaltningen har påbegyndt de indledende drøftelser med opstillerne samt internt i kommunen med relevante fagfolk. Afgrænsningsnotat og debatoplæg er nu under udarbejdelse, og vil blive sendt til politisk godkendelse og efterfølgende i offentlig høring.

Sdr. Felding

Der er en igangværende fælles dialog mellem N1, Energinet og Ecosolar om projektilpasninger, hvor seneste møde var i uge 36. Det forventes, at der i efteråret vil være et møde med de nære naboer. Sideløbende vil der blive udarbejdet debatoplæg og afgrænsningsnotat.

Arnborg

Der har været møde med lodsejerne indenfor området. Projektudviklerne er i gang med at udarbejde en ny projektbeskrivelse.

Energibåndet syd for Herning motorvejen

Se dagsordenspunkt nr. 115.

Gindeskovgård, solcelleprojekt

Lokalplan 09.T47.1 og ramme 09.T47 til Herning Kommuneplan 2021-2032 for solcelleanlæg ved Gindeskovgård er udarbejdet i 2021. Da der er gået mere end tre år fra udstedelsen af §25-tilladelsen og European Energy ikke har igangsæt projektet er tilladelsen udløbet. Derfor skal der udarbejdes en nu miljøkonsekvensvurdering før, der kan gives en ny §25-tilladelse. Denne proces er nu igangsat.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at status for VE-projekter drøftes og tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 119: Lukket: Orientering til Byplan- og Bosætningsudvalget

00.22.04-G01-1-24