

REFERAT Byplanudvalget 2012-2021 d. 02-11-2020

Mødedato Mandag d. 02. november 2020 kl. 12:00

Mødested Teams / B2-01 Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 100 for Herning+.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan for Herning+.....	5
§25-tilladelse til etablering af højhus på Herning+ i Herning.....	13
Endelig vedtagelse af lokalplan for Herningsholmskolen på Sjællandsgade i Herning.....	15
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 93 for Herningsholmskolen.....	17

Punkt 150: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 100 for Herning+

01.02.15-P16-11-19

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X X X

Øvrige sagsbehandlere: Kaare Hjorth

Resume

Regionshospitalet i Herning flytter til det nybyggede hospital i Gødstrup i 2021. Det frigiver et stort areal umiddelbart nord for Herning bymidte til nye formål. Arealet er i Herning Kommuneplan 2017 - 2028 udlagt til blandede byformål i form af boliger og erhverv samt offentlige, kulturelle og rekreative formål.

Der er udarbejdet et forslag til en lokalplan for den centrale og nordlige del af sygehusgrunden samt tillæg nr. 100 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028. Planforslagene har været i offentlig høring i foråret og sommeren 2020.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 100 åbnede mulighed for at bygge et højhus på op til 25 etager og 78 meter på sygehusgrunden. Køberen af sygehusgrunden ønsker ikke længere at bygge så højt et hus. Det anbefales derfor, at kommuneplanen kommer til at give mulighed for at bygge et højhus på maksimalt 16 etager og 55 meter på sygehusgrunden.

Sagsfremstilling

Forslag til tillæg nr. 100 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 har sammen med forslag til lokalplan 12.BL5.3 været i offentlig høring fra den 12. marts til den 4. juni 2020 og igen fra den 1. juli til den 13. august 2020. I forbindelse med den sidste høringsperiode blev der holdt et offentligt borgermøde, hvor planforslagene blev præsenteret. I de offentlige høringer er der indkommet 34 indsigelser og bemærkninger til planforslagene. Indsigelser og bemærkninger er kommenteret og behandlet under sagen om den endelige vedtagelse af lokalplan 12.BL5.3 for Herning+.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 100 blev udarbejdet for at sikre, at forslag til lokalplan 12.BL5.3 for Herning+ var i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunplantillægget havde følgende ændringer i forhold til den gældende kommuneplanramme:

- Mulighed for at bygge et højhus på 25 etager og 78 meter i stedet for 15 etager og 55 meter
- Mulighed for et bredere udvalg af butikker ved at øge størrelsen for udvalgswarebutikker fra 75 m² til 100m².
- Overførsel af et par mindre arealer mellem kommuneplanramme 12.B12 og 12.BL5, så afgrænsningen af kommuneplanramme 12.BL5 bliver sammenfaldende med afgrænsningen af den byggeretsgivende lokalplan 12.BL5.3 for Herning+.

Der har i den offentlige høring ikke været indsigelser til de to sidst nævnte ændringer. Størstedelen af indsigelserne til planforslagene er fra borgere, der ikke ønsker et højhus på op til 25 etager og 78 meter højde på Herning+. Bygherren har tilkendegivet, at han gerne vil gå tilbage til kommuneplanens oprindelige rammer med et højhus på maksimum 55 meter.

På den baggrund indstiller forvaltningen, at kommuneplanrammen giver mulighed for at bygge én tårnbygning i tilknytning til områdets centrale plads på 12-16 etager + tagterrasse, og med en maksimal højde på 55 meter.

Der er i forbindelse med forslag til lokalplan nr 12.BL5.3 og kommuneplantillæg nr. 100 udarbejdet en miljørapport. På baggrund af den offentlige høring er der i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne udarbejdet en sammenfattende redegørelse. Den er vedhæftet som bilag til denne sag. Den sammenfattende redegørelse beskriver:

- Hvordan miljøhensynet er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- Hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller: 19. oktober 2020, pkt. 136:
at Byplanudvalget indstiller kommuneplantillæg nr. 100 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 til endelig vedtagelse med følgende ændring:
at der inden for kommuneplanramme 12.BL5.3 for for blandet bolig- og erhvervsområde ved Møllegade, Overgade og Skolegade (Herning+) er mulighed for at bygge én tårnbygning i tilknytning til områdets centrale plads på minimum 12 etager og maksimum 16 etager + tagterrasse og med en maksimal højde på 55 meter.

Beslutning fra Byplanudvalget, 19. oktober 2020, pkt. 136:
Udsat.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at Byplanudvalget indstiller kommuneplantillæg nr. 100 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 til endelig vedtagelse med følgende ændring:
- at der inden for kommuneplanramme 12.BL5.3 for for blandet bolig- og erhvervsområde ved Møllegade, Overgade og Skolegade (Herning+) er mulighed for at bygge én tårnbygning i tilknytning til områdets centrale plads på minimum 12 etager og maksimum 16 etager + tagterrasse og med en maksimal højde på 55 meter.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Sammenfattende redegørelse Herning Plus byggeretsgivende lokalplan_12.BL5.3 og kp-tillæg nr. 100

Punkt 151: Endelig vedtagelse af lokalplan for Herning+

01.02.05-P16-15-19

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byplanudvalget besluttede på mødet den 19. oktober 2020 at udsætte sagen med henblik på bearbejdning af højhusets arkitektoniske udtryk. Opdateret tegningsmateriale er vedlagt som bilag til sagen.

Herning Byråd besluttede i december 2018 at sælge godt halvdelen af det nuværende hospital i Herning bymidte til byudvikling på grundlag af en rammelokalplan for området. For at give mulighed for at realisere købers projekt for området er der udarbejdet forslag til en byggeretsgivende lokalplan 12.BL5.3 for Herning+.

Lokalplanforslaget har sammen med tillæg nr. 100 til Herning Kommuneplan med tilhørende miljørapport og miljøkonsekvensrapport været i offentlig høring af to omgange i foråret og sommeren 2020. Der er indkommet 34 indsigelser og bemærkninger til planforslagene. De handler primært om lokalplanforslagets mulighed for at bygge et højhus på op til 25 etager og 78 meter på sygehusgrunden.

På baggrund af indsigelsene anbefaler forvaltningen, at der ved den endelige vedtagelse af lokalplanen foretages ændringer af lokalplanen i forhold til:

- Højhusets højde, placering og udformning
- Fordeling af byggetyper i området
- Udformning af ny bebyggelse i områdets nordvestlige del (Delområde III)

Desuden skal Byplanudvalget tage stilling til, om der skal gives mulighed for træ-aluvinduer i den bevaringsværdige og særlige bevaringsværdige bebyggelse

Sagsfremstilling

Baggrund

Regionshospitalet i Herning flytter til det nybyggede hospital i Gødstrup i 2021. Herning Kommune har købt sygehusgrunden i bymidten og sælger den videre til byudvikling. I sommeren 2018 vedtog Herning Kommune en rammelokalplan for den centrale og nordlige del af sygehusgrunden. Rammelokalplanen fastlægger den overordnede struktur og anvendelse for området.

Herning Kommune har i efteråret 2018 udbudt størstedelen af rammelokalplanens område til salg. For at kunne realisere det valgte tilbud på grunden, skal der vedtages en byggeretsgivende lokalplan for området. Med udgangspunkt i rammelokalplanen, det valgte tilbud og helhedsplanens principper, er der udarbejdet et forslag til en byggeretsgivende lokalplan for et areal på cirka 67.000 m² af sygehusgrunden.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at udvikle området til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt offentlige formål. Området skal omdannes til et levende og aktivt bymiljø. De kulturhistorisk og arkitektonisk bevaringsværdige bygninger, gårdrum og beplantninger sikres samtidig med, at der også bliver mulighed for nyt byggeri.

For at sikre et grønt og attraktivt byområde fastlægger lokalplanforslaget detaljerede bestemmelser for friarealer, beplantning og byggeriets arkitektur.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har sammen med kommuneplantillæg nr. 100 været i offentlig høring fra den 12. marts til den 4. juni 2020 og igen fra den 1. juli til den 13. august. Høringsperioden blev i første omgang forlænget og derefter genoptaget for at give mulighed for at afvikle et offentligt borgermøde efter de gældende Covid-19 retningslinjer. Den 2. juli 2020 blev

der afholdt et borgermøde på Herning isstadion. Planforslagene og den tilhørende miljøkonsekvensrapport blev præsenteret. Der var cirka 80 deltagere i mødet.

I høringsperioderne er der indkommet i alt 34 indsigelser og bemærkninger. Alle indsigelser og bemærkninger er vedhæftet som bilag til sagen som en del af det samlede indsigelsesnotat. I indsigelsesnotatet er alle bemærkninger og indsigelser oplistet og gennemgået tematisk. Indsigelserne og bemærkninger handler om:

- Højhuset
- Det øvrige byggeris højde, udformning og udseende
- Kulturmiljø / bymiljø
- Bevaring af eksisterende bebyggelse samt vinduer i bevaringsværdig og særlig bevaringsværdig bebyggelse
- Fordeling af byggeret
- Anvendelse af de enkelte delområder, herunder ønske om mulighed for plejehjem samt placering af dagligvarebutik
- Miljøpåvirkninger i både anlægs- og driftfasen, herunder trafik
- Ejerforhold for det centrale byrum "Plusset"
- Antallet af almene boliger

Herunder er de indsigelser og bemærkninger, som forvaltningen vurderer, Byrådet ved den endelige vedtagelse af lokalplanen skal forholdes sig til, opsummeret.

Udvikling af sygehusgrunden til et nyt byområde

En del borgere tilkendegiver, at de ser omdannelsen af sygehusgrunden til et nyt byområde som et godt projekt og et aktiv for Herning.

Veto fra Forsvaret

Højhuset i lokalplanforslaget er placeret inden for "line of sight" af Flyvevåbenets radarer i Karup. Bygherre har fået udarbejdet en rapport, der kortlægger projektets påvirkning af radaren. På baggrund af rapporten har Forsvaret ophævet vetoet med krav om at:

- Højhuset må maksimalt være 55 meter højt
- Højhuset skal have den placering og geometri som rapporten er udarbejdet efter.

Det vil ikke på et senere tidspunkt være muligt at dispensere til bestemmelserne om højde og placering af højhuset.

Højhus

Størstedelen af indsigelserne handler om planforslagets mulighed for at bygge et højhus på op til 25 etager og 78 meter. Borgerne gør indsigelse mod højhuset med følgende argumenter:

- Det passer ikke ind i området.
- Det påvirker omgivelserne negativt i forhold til skygge, indblik, vind og refleksioner.
- Et højhus er ikke bæredygtigt,
- Det foreslåede højhus vurderes ikke at være i overensstemmelse med Herning Kommunes højhuspolitik.

På grund af modstanden mod et højhus på 25 etager har bygherren tilkendegivet ønske om at gå tilbage til rammelokalplanens oprindelige mulighed for et højhus på maksimalt 55 meter. Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen ændres, så dette ønske imødekommes.

Bygherre har udarbejdet et revideret forslag til et højhus på 16 etager og 55 meter. De foreløbige tegninger er vedhæftet som bilag til sagen. For at give mulighed for at opføre dette projekt skal lokalplanforslagets bestemmelser om placering af byggefeltet for højhuset samt højhusets facader ændres. Forvaltningen vurderer, at der er tale om mindre ændringer, der kan foretages ved den endelige vedtagelse af en lokalplan, uden en fornyet høring.

I det reviderede projekt fra bygherren, for et højhus på 16 etager, er der indrettet en offentlig tilgængelig tagterrasse med udsigt mod vest, syd og øst. Tre naboer til sygehusgrunden ønsker ikke en offentlig funktion på højhusets øverste etage. Mod nord er der blandt andet udsigt til Løvbakkerne, Gullestrup, Fuglsang og Holing søer.

I lokalplanforslaget er der krav om en offentlig tilgængelig funktion på højhusets øverste etage, som skal give mulighed for udsigt 360 grader. Administrationen anbefaler at denne mulighed fastholdes således at der skal etableres tagterrasse som foreslået af bygherre, og en udsigtsplatform på taget af 16'ende etage, hvor der bliver mulighed for 360 graders udsigt fra højhusets øverste etage, som en attraktion for byens borgere, gæster og turister. Det betyder dermed også, at det

anbefales, at kravet om offentlig adgang til tagterrasse og udsigtsplatform skal fastholdes i lokalplanen. Lokalplanen skal i så fald give mulighed for en tagterrasse som en 17'ende etage, men indenfor den maksimale højde på 55 meter.

Fordeling af byggeret

Som en konsekvens af reduktionen af højden på højhuset ønsker bygherren en samlet reduktion af byggeretten på 400 m² samt en mindre omfordeling af byggeretten mellem de enkelte delområder og byggefeltet. Forvaltningen anbefaler, at de ønskede ændringer til byggeretten imødekommes ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, da der samlet set er tale om en reduktion samt ubetydelige ændringer af fordelingen af byggeretten mellem delområderne. Indsigelsesnotatet indeholder kortmateriale med en oversigt over fordeling af byggeretten i lokalplanforslaget og med de foreslåede ændringer.

Anvendelse af delområde III og VI

Bygherre har ønske om, at der bliver mulighed for at anvende delområde III og VI til visse offentlige formål som for eksempel plejehjem.

Forvaltningen kan ikke anbefale dette, da det både vurderes at være en væsentlig ændring af lokalplanforslaget, som vil betyde genfremlæggelse, og samtidig vil stride mod visionen om at skabe en levende, ungdommelig og aktiv bydel på Herning+.

Anvendelsen af delområderne er fastlagt i lokalplanens § 3.17 og 3.22. Her fremgår det, at delområde III må anvendes til etageboliger, publikumsorienterede funktioner mod torvearealet samt dagligvarebutik og erhverv i byggefelt b.

Delområde VI må anvendes til boligbebyggelse i form af etageboliger eller tæt-lav bebyggelse.

En ændring i bestemmelserne om anvendelse betragtes som en væsentlig ændring, der ikke kan foretages ved den endelige vedtagelse af et lokalplanforslag, uden at der gennemføres en fornyet høring. Forvaltningen anbefaler derfor, at der ikke ændres i bestemmelserne for delområdernes anvendelse.

Bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger

Lokalplanforslaget udpeger en række bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige bygninger for at sikre arkitektur- og kulturarven på sygehusgrunden. Lokalplanforslaget indeholder en række bestemmelser om istandsættelse af bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige bygninger, herunder at vinduer skal udføres i hvidmalet træ.

Byplanudvalget har på udvalgs mødet den 2. juni 2020 (pkt. 84) tilkendegivet, at den gamle del af sygehuset ønskes udpeget som særligt værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen.

Bygherre ønsker mulighed for at anvende træ-alu vinduer i den bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige bebyggelse, benævnt A,B,C. Ønsket om træ-aluvinduer begrundes først og fremmest med at vedligeholdelsesudgifterne er lavere end ved traditionelle trævinduer med koblede rammer, kitfalse med videre.

Ovennævnte træ-alu vinduestype har i overflader og detaljernes proportioner dog ikke den samme stofflighed og æstetik, som de oprindelige trævinduer har, og vil dermed ikke på samme måde kunne være en del af "fortællingen" om de særligt bevaringsværdige bygningers originalitet og identitet i arkitektonisk og kulturhistorisk forstand.

Træ-alu vinduer kan dog geometrisk udformes således, at de i forhold til de oprindelige trævinduernes grundlæggende proportioner, det vil sige opdelingen med lod- og tværposter, sprosser og ruder, kan udformes således at bygningens overordnede arkitektoniske udtryk kan fremstå tro mod det originale byggeri på en harmonisk måde, i forhold til proportionerne i huset, herunder "rytmen" mellem murværk og vinduer, recesser, gesimser og øvrige murværksdetaljer. Det vurderes, at det først og fremmest vil være når man ser træ-alu vinduerne på kort afstand, at forskellen i det arkitektoniske udtryk mellem originale trævinduer og træ-alu vinduer fremstår tydeligst. Da der er tale om bevaringsværdig - og særligt bevaringsværdig bebyggelse, foreslås det, at der efter normal praksis ved lokalplanbestemmelser for bevaringsværdig bebyggelse, efter særlig godkendelse og på særlige vilkår kan godkendes træ-alu vinduer, jfr. indstillingen.

Udformning af byggeri inden for delområde III

En borger er kommet med en række ændringsforslag til at sikre arkitektonisk kvalitet inden for lokalplanens delområde III (Den nordvestlige del området). Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at det sikres, at bygningerne maksimalt springer én etage af gangen ved varieret bygningshøjde, og at overgangen mellem tag og facade markeres arkitektonisk.

Townhouses ved Skolegade

Naboerne nord for lokalplanforslagets delområde IX, hvor der er mulighed "townhouses" i tre etager langs Skolegade, ønsker højde og dybde på byggeri for townhouses reduceret. Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslagets mulighed for byggeri fastholdes, da det ellers ikke vil være muligt at opføre townhouses i tre etager.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

Der er i forbindelse med forslag til lokalplan nr 12.BL5.3 og kommuneplantillæg nr. 100 udarbejdet en miljørapport. På baggrund af den offentlige høring er der i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne udarbejdet en sammenfattende redegørelse. Den er vedhæftet som bilag til denne sag. Den sammenfattende redegørelse beskriver:

- Hvordan miljøhensynet er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- Hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller: 19. oktober 2020, pkt. 137:

at forslag til lokalplan 12.BL5.3 for blandet bolig- og erhversområde ved Møllegade, Gl. Landevej og Skolegade i Herning (Herning+) indstilles til endelig vedtagelse med følgende ændringer:

at § 7.4 ændres fra:

"Der kan inden for delområde II, III, IV V, VI, VII, VIII og IX opføres i alt 58.500 m² bebyggelse..."
til

"Der kan inden for delområde II, III, IV V, VI, VII, VIII og IX opføres i alt 58.100 m² bebyggelse..."

at § 7.6 ændres fra:

"Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt må der opføres en base / arkade med en højde på maksimalt 1 etage og 7 meter. Inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt til højhus" (byggefelt m) må der opføres et højhus med en højde på minimum 22 og maksimum 25 etager. Bygningen skal have en højde på minimum 70 og maksim 78 meter."
til

"Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt må der opføres en base som en arkade med en højde på maksimalt 1 etage og 7 meter. Inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt til højhus" (byggefelt m) må der opføres et højhus med en højde på minimum 12 og maksimum 16 etager + tagterrasse. Bygningen skal have en højde på minimum 48 og maksim 55 meter."

at § 7.7

"Der kan inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt" og "byggefelt til højhus" opføres i alt 9.050 m² bebyggelse"
til

"Der kan inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt" og "byggefelt til højhus" opføres i alt 7.050 m² bebyggelse"

at § 7.10 ændres fra:

"Der kan inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter opføres bebyggelse med en højde på minimum 2 etager og maksimum 4 etager samt mulighed for en kælderetage. Bebyggelsen må have en højde på maksimum 16 meter og minimum 6,5 meter. Facadebebyggelse mod Møllegade, Gl. Landevej og delområde i skal dog have en højde på minimum 3 etager og 9 meter mod henholdsvis Møllegade, Gl. Landevej og delområde I."

til:

"Der kan inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter opføres bebyggelse med en højde på minimum 2 etager og maksimum 4 etager samt mulighed for en kælderetage. Facadehøjden må kun springe med én etage ad gangen. Bebyggelsen må have en højde på maksimum 16 meter og minimum 6,5 meter. Facadebebyggelse mod Møllegade, Gl. Landevej og delområde i skal dog have en højde på minimum 3 etager og 9 meter mod henholdsvis Møllegade, Gl. Landevej og delområde I.

at § 7.17 ændres fra:

"Der kan inden for delområde III opføres i alt 25.148 m² bebyggelse.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelter på følgende måde:

Byggefelt a: 7.500 m²

Byggefelt b: 3.508 m²

Byggefelt c: 5.780 m²

Byggefelt d: 3.760 m²

Byggefelt e: 4.600 m²"

til

"Der kan inden for delområde III opføres i alt 26.030 m² bebyggelse.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelter på følgende måde:

Byggefelt a: 7.500 m²

Byggefelt b: 4.250m²

Byggefelt c: 5.780 m²

Byggefelt d: 3.760 m²

Byggefelt e: 4.740 m²"

at § 7.22 ændres fra:

"Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt med bevaringsværdig bebyggelse og særlig bevaringsværdig bebyggelse er der en byggeret på i alt 8.152 m² bebyggelse. Derudover kan byggefelt g forbindelse med byggefelt f og h med en arkade, jf. § 8.77.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelt på følgende måde:

Byggefelt f: 5.500 m²

Byggefelt g: 943 m²

Byggefelt h: 1.494 m²

Byggefelt i: 215 m²"

til

"Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt med bevaringsværdig bebyggelse og særlig bevaringsværdig bebyggelse er der en byggeret på i alt 8.870 m² bebyggelse. Derudover kan byggefelt g forbindelse med byggefelt f og h med en arkade, jf. § 8.77.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelt på følgende måde:

Byggefelt f: 6.250 m²

Byggefelt g: 925 m²

Byggefelt h: 1.480 m²

Byggefelt i: 215 m²"

at § 8.17 ændres fra:

"Bebyggelse inden for delområde II skal opføres i en lys tegl med en varm farvetone som det gennemgående materiale. Teglstenene skal fremstå blødstøgne. Fugerne mellem teglstenene skal fremstå i samme nuance som teglstenene.

Facadematerialet skal være det samme for den tilbagetrukne facade og den øvrige facade. Indadvente flunker/sider på altaner og terrasser og bagsiden af søjler kan dog fremstå i beton fra 1. sal og oppefter. Herudover kan mindre partier - maksimalt 20% af facaden - udføres i et andet materiale som tombak, zink, kobber, træ, stål og aluminium. Dertil kommer vinduespartier, der må fremstå i glas, træ og aluminium"

til

"Bebyggelse inden for delområde II skal opføres i en lys tegl med en varm farvetone som det gennemgående materiale.

Teglen må ikke være mørkere end de røde teglsten i den bevaringsværdige bebyggelse i delområde IV, og kun med mindre nuanceforskelle i farven mellem de enkelte sten. Teglstenene skal fremstå blødstøgne. Fugerne mellem teglstenene skal fremstå i samme nuance som teglstenene. På mindre partier af facaden kan der anvendes en mørkere fugefarve, for eksempel i recesser. Facadematerialet skal være det samme for den tilbagetrukne facade og den øvrige facade. Herudover kan mindre partier - maksimalt 20% af facaden - udføres i et andet materiale som tombak, zink, kobber, træ, stål og aluminium. Dertil kommer vinduespartier, der må fremstå i glas, træ og aluminium"

at § 8.19, § 8.20 og § 8.21 udgår af lokalplanen

at § 8.25 ændres fra:

"Bygningen skal i stueplan omgives af en åben arkade. Arkadens søjlerytme og proportioner skal fremstå som en forlængelse af de overliggende etagers rytme. Arkaden skal fremstå som husets base og skal derfor være højere end de øvrige etager. Arkadens proportioner og detaljering skal formidle overgangen mellem den offentlige plads i delområde I og højhusets skala."

til

"Bygningen skal i stueplan suppleres af en åben arkade. Arkadens søjlerytme og proportioner skal fremstå som en forlængelse af de overliggende etagers rytme. Arkaden skal fremstå som husets base og skal derfor være højere end de øvrige etager. Arkadens proportioner og detaljering skal formidle overgangen mellem den offentlige plads i delområde I og højhusets skala."

at der tilføjes en ny bestemmelse til § 8, der gælder for delområde III:

"Overgangen mellem tag og facade skal markeres med en gesims, et udhæng eller et lignende arkitektoniske element, der i form, farve eller materiale adskiller sig fra den øvrige facade. Tagrender og lignende skal fremstå som en del af markeringen af overgangen mellem tag og facade."

at § 8.71 Ændres fra: Vinduer, terrassedøre, altandøre o.l. skal udføres i hvidmalet træ med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de oprindelige vinduer og vindueshuller,

til

"Vinduer, terrassedøre, altandøre o.l. skal udføres i hvidmalet træ med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de oprindelige vinduer og vindueshuller jfr. bilag D. Der kan efter særlig godkendelse isættes træ-alu vinduer i den særligt bevaringsværdige bebyggelse, benævnt A, B og C, og bevaringsværdige bebyggelse benævnt D, E og G, dog kun således at husets oprindelige arkitektoniske udtryk sikres og styrkes, ved at vinduernes proportioner, herunder placering af lod- og

tværposter, sprosseopdeling, rudeformater og disse elementers dimensionering ligner og harmonerer med bygningernes oprindelige vinduesudformning."

at §8.75 udgår som konsekvens af at terrassedøre og altandøre foreslås omfattet af § 8.71

Beslutning fra Byplanudvalget, 19. oktober 2020, pkt. 137:
Udsat med henblik på bearbejdning af højhusets arkitektoniske udtryk.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at forslag til lokalplan 12.BL5.3 for blandet bolig- og erhversområde ved Møllegade, Gl. Landevej og Skolegade i Herning (Herning+) indstilles til endelig vedtagelse med følgende ændringer:

at § 7.4 ændres fra:

"Der kan inden for delområde II, III, IV V, VI, VII, VIII og IX opføres i alt 58.500 m² bebyggelse..."

til

"Der kan inden for delområde II, III, IV V, VI, VII, VIII og IX opføres i alt 58.100 m² bebyggelse..."

at § 7.6 ændres fra:

"Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt må der opføres en base / arkade med en højde på maksimalt 1 etage og 7 meter. Inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt til højhus" (byggefelt m) må der opføres et højhus med en højde på minimum 22 og maksimum 25 etager. Bygningen skal have en højde på minimum 70 og maksimum 78 meter."

til

"Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt må der opføres en base som en arkade med en højde på maksimalt 1 etage og 7 meter. Inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt til højhus" (byggefelt m) må der opføres et højhus med en højde på minimum 12 og maksimum 16 etager + tagterrasse. Bygningen skal have en højde på minimum 48 og maksimum 55 meter."

at § 7.7

"Der kan inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt" og "byggefelt til højhus" opføres i alt 9.050 m² bebyggelse"

til

"Der kan inden for det på kortbilag 2 viste "byggefelt" og "byggefelt til højhus" opføres i alt 7.050 m² bebyggelse"

at § 7.10 ændres fra:

"Der kan inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter opføres bebyggelse med en højde på minimum 2 etager og maksimum 4 etager samt mulighed for en kælderetage. Bebyggelsen må have en højde på maksimum 16 meter og minimum 6,5 meter. Facadebebyggelse mod Møllegade, Gl. Landevej og delområde i skal dog have en højde på minimum 3 etager og 9 meter mod henholdsvis Møllegade, Gl. Landevej og delområde I."

til:

"Der kan inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter opføres bebyggelse med en højde på minimum 2 etager og maksimum 4 etager samt mulighed for en kælderetage. Facadehøjden må kun springe med én etage ad gangen. Bebyggelsen må have en højde på maksimum 16 meter og minimum 6,5 meter. Facadebebyggelse mod Møllegade, Gl. Landevej og delområde i skal dog have en højde på minimum 3 etager og 9 meter mod henholdsvis Møllegade, Gl. Landevej og delområde I.

at § 7.17 ændres fra:

"Der kan inden for delområde III opføres i alt 25.148 m² bebyggelse.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelter på følgende måde:

Byggefelt a: 7.500 m²

Byggefelt b: 3.508 m²

Byggefelt c: 5,780 m²

Byggefelt d: 3.760 m²

Byggefelt e: 4.600 m²"

til

"Der kan inden for delområde III opføres i alt 26.030 m² bebyggelse.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelt på følgende måde:

Byggefelt a: 7.500 m²

Byggefelt b: 4.250 m²

Byggefelt c: 5.780 m²

Byggefelt d: 3.760 m²

Byggefelt e: 4.740 m²"

at § 7.22 ændres fra:

"Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt med bevaringsværdig bebyggelse og særlig bevaringsværdig bebyggelse er der en byggeret på i alt 8.152 m² bebyggelse. Derudover kan byggefelt g forbindelse med byggefelt f og h med en arkade, jf. § 8.77.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelt på følgende måde:

Byggefelt f: 5.500 m²

Byggefelt g: 943 m²

Byggefelt h: 1.494 m²

Byggefelt i: 215 m²"

til

"Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt med bevaringsværdig bebyggelse og særlig bevaringsværdig bebyggelse er der en byggeret på i alt 8.870 m² bebyggelse. Derudover kan byggefelt g forbindelse med byggefelt f og h med en arkade, jf. § 8.77.

Byggeretten er fordelt i de på kortbilag 2 viste byggefelt på følgende måde:

Byggefelt f: 6.250 m²

Byggefelt g: 925 m²

Byggefelt h: 1.480 m²

Byggefelt i: 215 m²"

at der tilføjes en ny bestemmelse til § 8:

"Tårnbebyggelsen i delområde II kan fremstå som sammensat af tre volumener. Hvert volumen kan mod toppen afsluttes med en skrå afskæring. Proportionering, sammensætning og udformning af volumenerne skal tilsammen få tårnbebyggelsen til at fremstå slank og harmonisk i sit udtryk."

at § 8.17 ændres fra:

"Bebyggelse inden for delområde II skal opføres i en lys tegl med en varm farvetone som det gennemgående materiale.

Teglstenene skal fremstå blødstøgne. Fugerne mellem teglstenene skal fremstå i samme nuance som teglstenene.

Facadematerialet skal være det samme for den tilbagetrukne facade og den øvrige facade. Indadvendte flunker/sider på altaner og terrasser og bagsiden af søjler kan dog fremstå i beton fra 1. sal og opefter. Herudover kan mindre partier - maksimalt 20% af facaden - udføres i et andet materiale som tombak, zink, kobber, træ, stål og aluminium. Dertil kommer vinduespartier, der må fremstå i glas, træ og aluminium"

til

Bebyggelse inden for delområde II skal opføres i tegl med en varm farvetone som det gennemgående materiale. Teglen må ikke være mørkere end de røde teglsten i den bevaringsværdige bebyggelse i delområde IV, og inden for hvert volumen må der kun være mindre nuanceforskelle i farven mellem de enkelte sten. Mellem de enkelte volumener må der kun være mindre farveforskelle mellem teglene. Teglen farver skal tilsammen give tårnbebyggelsen et harmonisk udtryk. Teglstenene skal fremstå blødstøgne. Fugerne mellem teglstenene skal fremstå i samme nuance som teglstenene. På mindre partier af facaden kan der anvendes en mørkere fugefarve, for eksempel i recesser. Facadematerialet skal være det samme for den tilbagetrukne facade og den øvrige facade. Herudover kan mindre partier – maksimalt 20 % af facaden - udføres i et andet materiale som tombak, kobber, stål og træ. Alle mindre partier skal udføres i samme materiale. Dertil kommer vinduespartier, der må fremstå i glas, træ og aluminium.

at § 8.19, § 8.20 og § 8.21 udgår af lokalplanen

at § 8.25 ændres fra:

"Bygningen skal i stueplan omgives af en åben arkade. Arkadens søjlerytme og proportioner skal fremstå som en forlængelse af de overliggende etagers rytme. Arkaden skal fremstå som husets base og skal derfor være højere end de øvrige etager. Arkadens proportioner og detaljering skal formidle overgangen mellem den offentlige plads i delområde I og højhusets skala."

til

Bygningen skal i stueplan suppleres med en åben arkade. Der skal som minimum være en arkade på hele facaden mod syd og på den sydligste halvdel af facaden mod vest. Arkadens søjlerytme og proportioner skal fremstå som en forlængelse af de overliggende etagers rytme. Arkaden skal fremstå som husets base og skal derfor være højere end de øvrige etager. Arkadens proportioner og detaljering skal formidle overgangen mellem den offentlige plads i delområde I og højhusets skala.

at der tilføjes en ny bestemmelse til § 8, der gælder for delområde III:

"Overgangen mellem tag og facade skal markeres med en gesims, et udhæng eller et lignende arkitektoniske element, der i form, farve eller materiale adskiller sig fra den øvrige facade. Tagrender og lignende skal fremstå som en del af markeringen af overgangen mellem tag og facade."

at § 8.71 Ændres fra: Vinduer, terrassedøre, altandøre o.l. skal udføres i hvidmalet træ med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de oprindelige vinduer og vindueshuller,

til

"Vinduer, terrassedøre, altandøre o.l. skal udføres i hvidmalet træ med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de oprindelige vinduer og vindueshuller jfr. bilag D. Der kan efter særlig godkendelse isættes træ-alu vinduer i den særligt bevaringsværdige bebyggelse, benævnt A, B og C, og bevaringsværdige bebyggelse benævnt D, E og G, dog kun således at husets oprindelige arkitektoniske udtryk sikres og styrkes, ved at vinduernes proportioner, herunder placering af lod- og tværposter, sprosseopdeling, rudeformater og disse elementers dimensionering ligner og harmonerer med bygningernes oprindelige vinduesudformning."

at § 8.75 udgår som konsekvens af at terrassedøre og altandøre foreslås omfattet af § 8.71

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Samlet indsigelsesnotat 12.BL5.3 Herning+_27102020

Højhus Herning+_opdaterede tegninger_29102020

Sammenfattende redegørelse Herning Plus byggeretsgivende lokalplan_12.BL5.3 og kp-tillæg nr. 100

Det ændrede udkast til §25-tilladelsen skal sendes i partshøring hos de berørte parter forud for, at tilladelsen kan gives. Dette foretages på baggrund af den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 12.BL5.3 for blandet bolig- og erhvervsformål ved Møllegade, Gl. Landevej og Skolegade i Herning.

Forvaltningen anbefaler, at der udstedes §25-tilladelse til det konkrete byggeri.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller: 19. oktober 2020, pkt. 138:
at der udstedes §25-tilladelse til det konkrete byggeri

Beslutning fra Byplanudvalget, 19. oktober 2020, pkt. 138:
Udsat.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at der udstedes §25-tilladelse til det konkrete byggeri

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

UDKAST §25-tilladelse for højhus på Herning+

Punkt 153: Endelig vedtagelse af lokalplan for Herningsholmskolen på Sjællandsgade i Herning

01.02.05-P16-7-19

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Sagen har været behandlet på Byplanudvalgets møde den 19. oktober 2020 og behandles igen på grund af tilføjelser til bilaget.

Forslag til lokalplan 12.OF9.1 for Herningsholmskolen ved Sjællandsgade i Herning har sammen med tillæg nr. 93 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 været i offentlig høring fra den 2. juli til den 10. september 2020. Planforslagene giver mulighed for at opføre nye bygninger til Herningsholmskolen på Sjællandsgade i Herning i op til 4 etager og 16 meters højde. I den offentlige høring er der indkommet 8 bemærkninger og indsigelser til planforslagene.

Indsigelserne til lokalplanforslagets bestemmelser handler om højden på det kommende byggeri samt beplantning og natur.

Forvaltningen anbefaler, at der tilføjes en bestemmelse til lokalplanen, der reducerer indkig til haverne nord for Herningsholmskolen.

Der er desuden indkommet en række bemærkninger, der ikke kan indarbejdes i lokalplanens bestemmelser, men som er relevante for det videre arbejde med projektet. Disse bemærkninger handler om trafik, bæredygtighed, udendørs læringsrum / friarealer, håndtering af overfladevand samt borgernes indragelse i / orientering om den videre proces. Forvaltningen anbefaler, at Byplanudvalget tager bemærkningerne til efterretning, og at de herefter videregives til projektgruppen, som har ansvaret for byggeriet.

Sagsfremstilling

Ved budgetforliget for 2019 besluttede Herning Byråd at afsætte penge til en ny Herningsholmskole. Herningsholmskolen er opført i 1954 som en såkaldt funktionsopdelt skole. Den nuværende skolebygning er utidssvarende, og der er ønske om en ny og moderne midtbykskole med nutidige læringsmiljøer.

Der er derfor udarbejdet forslag til lokalplan 12.OF9.1 for Herningsholmskolen ved Sjællandsgade i Herning, som giver mulighed for et nyt byggeri på Herningsholmskolens nuværende arealer i op til 4 etager og 16 meters højde. Den 4. etage må kun benyttes som tagterrasse. For at sikre en bedre trafikafvikling omkring skolen giver lokalplanforslaget mulighed for en ny vejadgang fra Sjællandsgade. Lokalplanforslaget sikrer også en grøn ramme om byggeriet, blandt andet ved bevaring af et skovbælte mod øst. Derudover indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om parkering og stiforbindelser samt byggeriets omfang og udseende.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring sammen med tillæg nr. 93 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028. I forbindelse med den offentlige høring blev der afholdt et borgermøde torsdag den 3. september 2020 på Herningsholmskolen. Formand for Byplanudvalget Ulrik Hyldegaard og repræsentanter fra forvaltningen deltog i mødet sammen med cirka 40 naboer og øvrige borgere. Lokalplanforslagets hovedpunkter samt de forventede løsninger for afvikling af trafikken blev præsenteret på mødet.

I den offentlige høring er der indkommet 8 bemærkninger og indsigelser til planforslagene fra naboer omkring skolen. Indsigelserne er samlet i et indsigelsesnotat. Indsigelsernes hovedpunkter er også opsummeret og kommenteret i indsigelsesnotatet. Notatet er vedlagt som bilag til sagen.

Tre af indsigelserne kommer fra beboere på Jeppe Aakjærs Vej nord for lokalplanens område. De ønsker blandt andet, at byggefeltene reduceres mod nord og / eller højden på det kommende byggeri reduceres for at undgå indblik- og skyggegener i deres sydvendte haver.

Der er udarbejdet skyggestudier for lokalplanforslagets byggefelt. Skyggestudier viser, at haverne nord for området ikke vil blive væsentligt påvirket af skygge fra et nyt byggeri inden for lokalplanforslagets byggefelt. Både fordi der midt på sommeren ikke vil være skygge fra byggefeltene, og fordi det nye byggeri ikke vil fylde byggefeltene ud i deres

fulde højde og længde. Byggefelterne er forholdsvis store og rummelige for at give fleksibilitet ved projekteringen af byggeriet og skyggegenerne vil derfor blive mindre end vist på diagrammerne.

Forvaltningen vurderer, at der ikke vil være væsentlige indkigsgener inde fra et kommende byggeri til haverne nord for Herningsholmskolen. For at undgå indkigsgener fra tagarealerne, der kan anvendes til friarealer, boldbaner og lignende, kan der tilføjes en bestemmelse til lokalplanen, der sikrer, at afskærmning / værn på tagterrasser rykkes minimum 3 meter tilbage fra facaden, så det ikke er muligt at se lige ned langs bygningens facade. Forvaltningen foreslår derfor, at det tilføjes til lokalplanens § 8:

”Afskærmning af tagterrasser, boldbaner, legeareal og lignende på bygningens tag skal placeres minimum 3 meter tilbagetrukket fra bygningens facade”

To af indsigelserne handler om skovbæltet i den østlige del af lokalplanens område. En nabo øst for skovbæltet ønsker mulighed for at fælde eller beskære de store træer, mens en nabo syd for skovbæltet er bekymret for et kommende byggeris påvirkning af dyre- og plantelivet i skovbæltet.

Forvaltningen vurderer, at de store træer skal bevares, da de har den største værdi - også naturmæssigt. Det er muligt at beskære grene, der går ind over private haver, efter dialog med Herning Kommune. Forvaltningen vurderer, at lokalplanens bestemmelser om bevaring af skovbæltet sikrer, at dyre- og plantelivet ikke påvirkes væsentligt ved nyt byggeri.

Bemærkningernes og indsigelsernes øvrige punkter handler om emner, der ikke kan reguleres i lokalplanens bestemmelser. Det drejer sig om:

- Trafik - af- og pålæsning på Holbækvej, indtil ny af- og påsætning fra Sjællandsgade er etableret
- Trafik - risiko for vibrationer, der skader omkringliggende bygninger ved nedrivning og tunge transportere
- Overfladevand - ønske om fokus på, at friarealerne bliver brugbare året rundt, og at vand fra skolens områder ikke løber ind til naboerne
- Friarealer - ønske om gode, udendørs læringsrum samt mulighed for at, friarealer også kan anvendes i fritiden. Flere beboere nord for skolens område ønsker, at der fortsat skal være friarealer mellem deres haver og byggeriet
- Fokus på bæredygtighed - blandt andet ved bevaring af eksisterende bebyggelse
- Ønske om orientering / inddragelse af naboer i den videre proces.

Forvaltningen anbefaler, at Byplanudvalget tager bemærkningerne til efterretning og at de herefter videregives til projektgruppen som har ansvar for byggeriet.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til lokalplan 12.OF9.1 for Herningsholmskolen til endelig vedtagelse

at det tilføjes til lokalplanens § 8 om bebyggelsens udformning og fremtræden:

”Afskærmning af tagterrasser, boldbaner, legeareal og lignende på bygningens tag skal placeres minimum 3 meter fra bygningens facade”

at Byplanudvalget tager naboernes bemærkninger om trafik, bæredygtighed, udendørs læringsrum, overfladevand og borgerinddragelse i den videre proces til efterretning og videregiver dem til projektgruppen med ansvar for byggeriet.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Samlet indsigelsesnotat 12.OF9.1 Herningsholmskolen

Punkt 154: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 93 for Herningsholmskolen

01.02.15-P16-12-19

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Sagen har været behandlet på Byplanudvalgets møde den 19. oktober 2020 og behandles igen på grund af tilføjelser til bilaget til lokalplansagen.

Tillæg nr. 93 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 er udarbejdet for at lokalplan 12.OF9.1 for Herningsholmskolen ved Sjællandsgade i Herning er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillægget har sammen med lokalplanforslaget været i offentlig høring fra den 2. juli 2020 til den 10. september 2020. Der er indkommet 8 bemærkninger og indsigelser til planforslagene. Forvaltningen vurderer, at bemærkninger og indsigelser ikke bør give anledning til ændringer af kommuneplantillægget ved den endelige vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg nr. 93 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 omfatter rammeområderne 12.OF9 for offentligt område ved Herningsholmskolen og 12.B21 for boligområde ved Sjællandsgade.

For at sikre, at lokalplan 12.OF9.1 for Herningsholmskolen er i overensstemmelse med kommuneplanen, indeholder kommuneplantillæg nr. 93 følgende ændringer for rammeområde 12.OF9 for offentligt område ved Herningsholmskolen.

- Bygningshøjden øges fra 2 til 4 etager samt fra 8,5 m til 16 m
- Der kan etableres vejadgang fra både Sjællandsgade, Holbækvej og Kalundborgvej
- Der skal minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal
- Mulighed for at opføre pedelbolig fjernes

Desuden overføres boligen på Sjællandsgade 82 fra det offentlige område 12.OF9 til boligområde 12.B21 for boligområde ved Sjællandsgade.

De indkomne bemærkninger og indsigelser til planforslagene er behandlet på sagen om endelig vedtagelse af lokalplan 12.OF9.1 for Herningsholmskolen. Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger og indsigelser ikke bør give anledning til ændringer af kommuneplantillægget ved den endelige vedtagelse.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller tillæg nr. 93 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 til endelig vedtagelse

Beslutning

Tiltrådt