

REFERAT Byplanudvalget 2012-2021 d. 14-09-2020

Mødedato Mandag d. 14. september 2020 kl. 12:30

Mødested A1.158 BROEN

Indholdsfortegnelse

Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg nr.112 for boligområde ved Tingvej i Herning.....	3
Foreløbig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 12.B27.1 for et boligområde ved Tingvej i Herning.	4
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 108 vedrørende centerområde ved Vestparken i Feldb	7
Endelig vedtagelse af lokalplan for centerområde ved Vestparken i Feldborg.....	8
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr 106 for Centerområde ved Dæmningen i Herning.....	10
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 14.C3.3 for centerområde ved Dæmningen i Herning.....	12
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 104 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg...	15
Endelig vedtagelse af lokalplan 81.B5.1 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg.....	17
Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 103 til Herning Kommuneplan 2017-2028 vedr. boligområde ved C	20
Endelig vedtagelse af lokalplan for Boliger ved Gavnøvej i Tjørring.....	22
Ny planlægning for boliger på Wedellsborgvej 2-6, i Tjørring, 7400 Herning.....	23
Sandagervej 10, Herning - Dispensation fra anvendelsesbestemmelser.....	25
Tilbygning til stuehus samt udnyttelse af 1. sal i erhvervsområde.....	27
Lovliggørelse af digital skærm ved Petworld.....	29
Opførelse af udhus over vejbyggelinjen.....	32
Debatoplæg i forhold til ændring i Hovedstrukturen for detailhandel i Lind.....	34
Drøftelse af udpegning af erhvervsjord forud for inddragelse i forslag til Herning Kommuneplan 20	38
Herning+ - arbejdsproces og interessentinvolvering.....	40
Lukket: Forslag til kommuneplan.....	43
Lukket: Salg af areal.....	44
Lukket: Meddelelser til/fra Byplanudvalget.....	45

Punkt 112: Foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg nr.112 for boligområde ved Tingvej i Herning

01.02.15-P16-6-20

Kommunikation

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

Resume

Der er udarbejdet forslag til tillæg nr. 112 til kommuneplanen for boligområde ved Tingvej i Herning. Forud for at der udarbejdes tillæg til kommuneplanen er der udarbejdet en udviklingsplan for Tingvejområdet, som blev godkendt på Byplanudvalgets møde den 9. marts 2020, Udviklingsplanen danner grundlag for den efterfølgende detailplanlægning. Kommuneplantillæg nr. 112 sikrer, at lokalplanlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til tillæg nr. 112 til Herning Kommuneplan 2017-2028 foreløbigt vedtages.

Sagsfremstilling

Baggrunden for kommuneplantillægget er udarbejdelse af lokalplan nr. 12.B27.1 for boligområde ved Tingvej i Herning, som er første lokalplan i realisering af udviklingsplanen for omdannelse af Tingvejsområdet. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et boligområde ved Tingvej. Da lokalplanområdet er reguleret af eksisterende kommuneplanramme 12.E2 - Erhvervsområde ved Viborgvej/Sjællandsgade, er lokalplanens intentioner ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan.

Derfor udlægger kommuneplantillæg nr. 112 en ny kommuneplanramme 12.B27 - Boligområde ved Tingvej i Herning, hvilket ændrer den geografiske afgrænsning af eksisterende kommuneplanramme 12.E2.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til tillæg nr. 112 til Herning Kommuneplan 2017-2028 foreløbigt vedtages.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til kommuneplantillæg nr. 112 til Herning Kommuneplan 2017-2028 for boligområde ved Tingvej i Herning til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

KPT112_boligområde ved Tingvej

Punkt 113: Foreløbig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 12.B27.1 for et boligområde ved Tingvej i Herning

01.02.05-P16-9-20

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: - Louise Porsgaard Olsen

Resume

På byplanudvalgets møde den 9. marts 2020, pkt. 17, blev udkast til udviklingsplanen for omdannelse af Tingvejsområdet godkendt som grundlag for den fremtidige detailplanlægning i området. I den forbindelse udarbejdes nærværende forslag til lokalplan nr. 12.B27.1 for boligområde ved Tingvej i Herning, som udgør udviklingsplanens delområde I.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til lokalplan nr. 12.B27.1 for boligområde ved Tingvej foreløbig vedtages.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 12.B27.1 har til formål at følge de retningslinjer som udviklingsplanen for omdannelse af Tingvejsområdet sætter for området og er dermed første lokalplan i realiseringen af udviklingsplanen. Lokalplanen udgør udviklingsplanens delområde I og muliggør områdets anvendelse til boligformål med tæt-lav bebyggelse, primært med lodrette lejlighedsskel.

Ved udformning af lokalplanområdet genanvendes den eksisterende matrikelstruktur, så lokalplanområdet omfatter de eksisterende 9 matrikler 1abf, 1abe, 1abd, 1abc, 1aba, 1aaø, 1acx, 1aal, 1aak, samt del af matr.nr. 7000d samt 7000ø Herningsholm, Herning Jorder, med et samlet areal på 8.390 m². Mod vest afgrænses området direkte af Tingvej og mod øst af resten af omdannelsesområdet ”Tingvejsområdet”. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Herningsholm Erhvervsgymnasium.

Derudover foreslås området disponeret med 9 byggefelter, med hver op til 3 delbyggefelter, placeret asymmetrisk langs Tingvej, som skal sikre, at området bliver varieret, tilgængeligt og luftigt, med grønne fælles arealer. Boligområdet forventes at skulle omfatte ca. 55 boliger på 2-3 etager, med en gennemsnitlig størrelse på 100 m² pr. bolig. For at skabe sammenhæng og overgang til parcelhusområdet mod vest, skal bebyggelse som ligger tæt op ad Tingvej opføres i maksimum 2 etagers højde. Tætheden bliver gradvist større og bebyggelse må opføres i 3 etager, des tættere man er på Tingvejsområdets midte.



Lokalplanområdets disponering med byggefeltet

Bebyggelserne vil skabe en åben karréstruktur. Herved vil området være karakteriseret af åben karrébebyggelse, vejrum, byrum og grønne kiler, som vil kunne skabe en sammenhængende struktur for området. Karréstrukturen vil kunne give mulighed for at to grundejere kan gå sammen, eller alternativt bygge hver deres del af karrestrukturen.

Udendørs opholdsarealer indenfor lokalplanområdet er alle private eller halvprivate og kan herved etableres som mindre, private haver, eller større, fælles haveanlæg. De udendørs opholdsarealer kan etableres på terræn, på altaner eller som tagterrasser. Derudover vil der være mulighed for at bo i hver sit townhouse og dele en stor fælles have, fælles værkstedsfaciliteter og lignende. Det samlede landskab vil understøtte ideen om, at det nye kvarter skal være et sted, der byder på overraskelser og oplevelser, og hvor der er fokus på fællesskaber.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra de eksisterende veje, Tingvej, Valeursvej, Krarupsvej. Da vejene inden for området er velfungerende og har et fint forløb, skal de sammen med de større offentlige byrum, tjene som levende byrum i bydelen og indrettes, så de giver mulighed for lege, ophold og uformelle møder. Der muliggøres etablering af 1 parkeringsplads pr. bolig.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til lokalplan nr. 12.B27.1 for boligområde ved Tingvej i Herning til foreløbig vedtagelse.

Beslutning

Tilrådt

Bilag

til FV_LP 12.B27.1 boligområde ved Tingvej

Punkt 114: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 108 vedrørende centerområde ved Vestparken i Feldborg

01.02.15-P16-3-20

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byrådet besluttede, på mødet den 22. juni 2020, pkt. 130, at foreløbig vedtage forslag til kommuneplantillæg nr. 108 for centerområde ved Vestparken og Langgade i Feldborg.

Forslag til kommuneplantillægget har været i offentlig høring mellem den 2. juli og 13. august 2020. Der er i perioden ikke indkommet indsigelser/bemærkninger til forslaget.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til kommuneplantillægget indstilles til endelig vedtagelse uden ændringer.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg nr. 108 skal sørge for at planlovens krav om, at lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er opfyldt.

Tillægget udvider den eksisterende kommuneplanramme 03.B3 med et areal på ca. 1.215 m² og ændrer dens geografiske afgrænsning. Derudover tilføjer tillægget bestemmelser omkring parkering og etablering af opholdsareal svarende til minimum 10% af erhvervsetagearealet. Desuden overføres et areal i landzone på ca. 1.700 m² til byzone.

Offentlig høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 108 har været i offentlig høring fra den 2. juli til den 13. august 2020. Der er i perioden ikke indkommet indsigelser eller bemærkninger til forslaget.

Forvaltningen anbefaler, at forslaget indstilles til endelig vedtagelse uden ændringer.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til kommuneplantillæg nr. 108 vedrørende centerområde ved Vestparken i Feldborg til endelig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Lokalplanområdet inddeles med tre forskellige delområder som vist på følgende kortudsnit:



- Delområde I - butik og tilhørende parkering samt opholdsareal;
- Delområde II - tankstander og vaskehal;
- Delområde III - areal til trafikafvikling.

Lokalplanforslaget skal vejbetjenes fra Vestparken og Langgade. Trafikretningen skal være ensrettet for lastbiler, med indkørsel via Langgade og udkørsel via Vestparken, så der undgås bakkende lastbiler inde på parkeringspladsen. Ensretning gælder ikke personbiler. Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv og 1 cykelparkingsplads pr. 100 m².

Offentlig høring:

Lokalplanen har været i offentlig høring mellem den 2. juli og 13. august 2020. Der er i perioden ikke indkommet indsigelser/bemærkninger til forslaget.

Forvaltningen anbefaler at lokalplanforslaget indstilles til endelig vedtagelse uden ændringer.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at forslag til lokalplan nr. 03.E4.1 for centerområde ved Vestparken i Feldborg endelig vedtages.

Beslutning

Tilrådt

Punkt 116: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr 106 for Centerområde ved Dæmningen i Herning

01.02.15-P16-1-20

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byrådet godkendte på møde den 22. juni 2020 forslag til kommuneplan tillæg nr. 106 til Herning Kommuneplan 2017-2028 og tilførende forslag til lokalplan nr. 13.C3.3 for centerområde ved Dæmningen i Herning.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og forslag til lokalplan nr. 14.C3.3.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 2. juli 2020 til 13. august 2020. Der er ingen indsigelser eller bemærkninger kommet til planforslagene i høringsperioden.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 106 Centerområde ved Dæmningen i Herning indstilles hermed til endelig vedtagelse uden ændringer.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr. 14.C3.3 for centerområde ved Dæmningen i Herning stemmer ikke overens med Herning Kommuneplan 2017-2028, hvad angår butiksstørrelse til detailhandel med dagligvarer, etageantal og bygningshøjde.

Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 106 til Herning Kommuneplan 2017-2028 (bilag1).

Redegørelse for ændringer

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 106 sammenlægger rammeområde 14.C3, rammeområde 14.E20 og en mindre del af rammeområde 14.C2.

Bestemmelserne for butiksstørrelse til detailhandel med dagligvarehandel ændres fra nuværende 1.200 m² til fremtidige 1.500 m², og hoteldrift og boliger fjernes som anvendelsesmuligheder.

De nuværende bestemmelser, om at bebyggelse kan opføres i op til 3 etager med en maksimal bebyggelseshøjde på 12 meter, ændres, så der fremover kan planlægges for enkelte punkthuse til liberalt erhverv i op til 5 etager og maksimalt 20 meters højde.

Samtidig udgår rammeområde 14.E20 og bestemmelserne om, at der kan etableres detailhandel med særligt pladskrævende varer.

Formålet med ændringerne

Formålet med ændringerne er at give mulighed for en mindre udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik i rammeområde 14.C3 og opdatere områdeafgrænsningerne og anvendelsesbestemmelserne, så de passer til de faktiske forhold i området.

Den fremtidige mulighed for enkelte punkthuse til liberalt erhverv i op til 5 etager og 20 meters højde, har til formål at opnå en bedre udnyttelse af den tilbageværende byggemulighed i området og en bedre indpasning i det planlagte bymiljø med etageboliger i op til 6 etager på naboejendommen.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller kommuneplantillæg nr. 106 til Herning Kommuneplan 2017-2028 til endelig vedtagelse uden ændringer.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

ENDELIG VEDTAGELSE_KP tillæg nr. 106_28082020 uden underskrifter

Punkt 117: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 14.C3.3 for centerområde ved Dæmningen i Herning

01.02.05-P16-3-20

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byrådet godkendte på møde den 22. juni 2020 forslag til lokalplan nr. 14.C3.3 for centerområde ved Dæmningen i Herning og tilhørende kommuneplantillæg nr. 106. Planforslagene er udarbejdet, for at give mulighed for en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik fra 1.200 m² til 1.500 m².

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 2. juli 2020 til 13. august 2020. Der er ingen indsigelser eller bemærkninger kommet til planforslagene i høringsperioden.

Lokalplan nr. 13.C3.3 indstilles hermed til endelig vedtagelse uden ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter en eksisterende dagligvarebutik, et selvbetjent tankanlæg med tilhørende vaskehal, en nyopført dyrlægeklinik og en enkelt tilbageværende byggegrund.

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik, og for at sikre en bedre udnyttelse af den tilbageværende byggemulighed i området.

Lokalplanen ledsages af Tillæg nr. 106 til Herning Kommuneplan 2017-2028.

Området

Lokalplanområdet er en del af detailhandelscenteret i bydelscenter Herning SV. Området afgrænses mod nordvest af Dæmningen, mod sydøst af Herning-Skjern jernbanen, mod nordøst af en eksisterende dagligvarebutik (den anden del af detailhandelscenteret) og mod sydvest af et planlagt boligområde med etageboliger. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,86 ha.



Luftfoto

Lokalplanforslaget

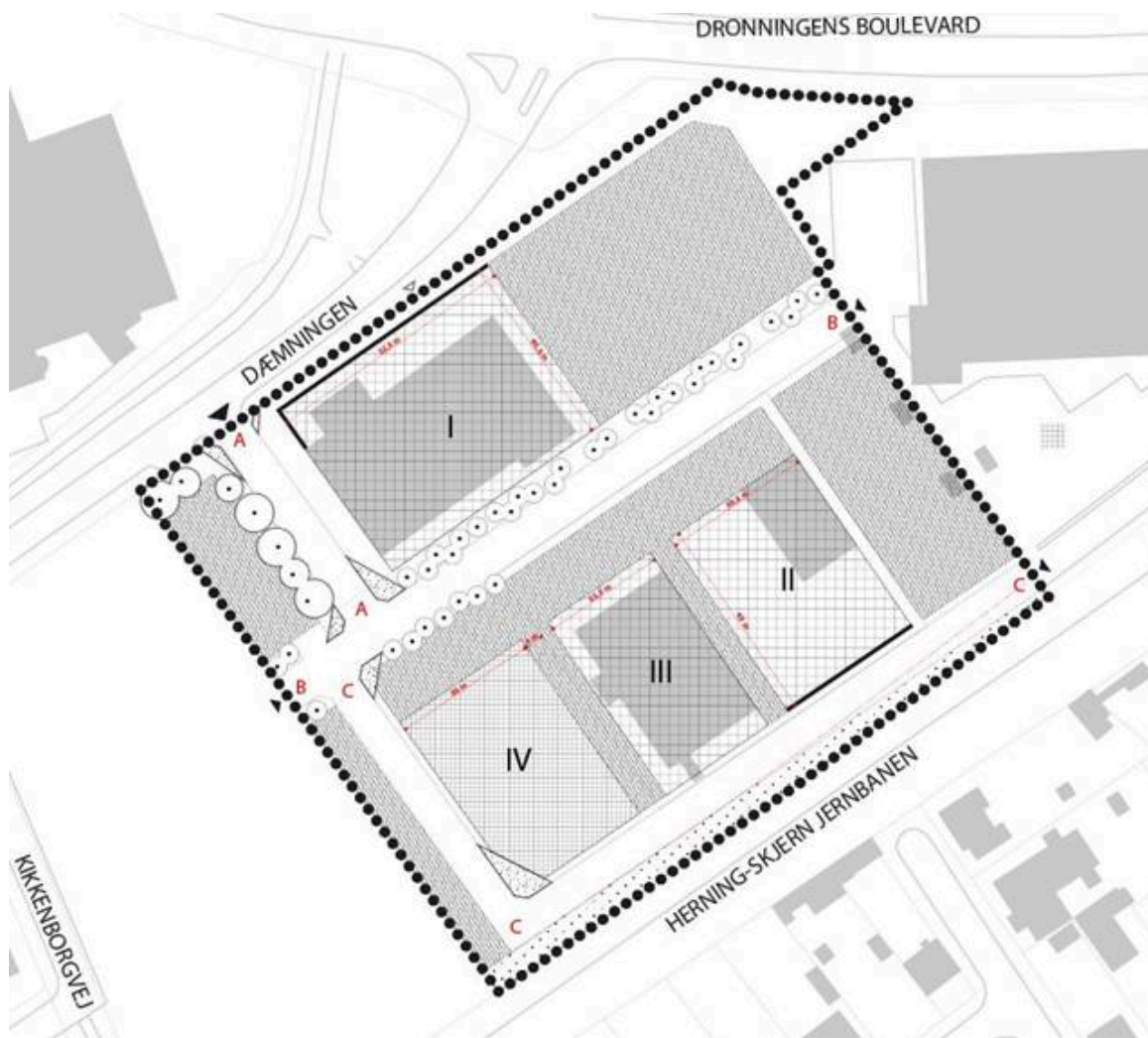
Lokalplanforslaget udlægger arealet til centerformål og præciserer, at der ikke må etableres nogen form for boliger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik fra 1.200 m² til 1.500 m².

Lokalplanforslaget giver samtidig mulighed for, at der kan opføres bebyggelse til liberalt erhverv i op til 5 etager og 20 meters højde (mod 3 etager og 12 meter på resten af arealet) på den tilbageværende byggegrund i områdets sydvestlige hjørne. Formålet med at hæve etageantallet og bebyggelseshøjden her, er at kunne udnytte byggeretten bedre og indpasse bebyggelsen i det planlagte bymiljø med etageboligbebyggelse i 6 etagers højde på naboejendommen mod sydvest.

Derudover indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om udlæg af veje, stier, parkeringsarealer og beplantning, som skal sikre mere funktionelle trafikale forhold i området, og skabe en sammenhængende, overskuelig struktur i området, som fremstår meget fragmenteret i dag.

Bestemmelserne om beplantning skal endvidere være med til at skabe et mere imødekommende indtryk af området, som er adgangsvej til den planlagte etageboligbebyggelse.



Kortbilag 2. Lokalplankort

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller forslag til lokalplan nr. 14.C3.3 for centerområde ved Dæmningen i Herning til endelig vedtagelse

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Endelig vedtagelse_LP 14.C3.3_28082020_UDEN underskrifter

Punkt 118: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 104 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg

01.02.15-P16-15-19

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

X

X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byrådet har på mødet den 22. juni 2020 foreløbigt vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 104 Boligområde ved Soldalen og Tranholm Bæk i Vildbjerg.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 2. juli 2020 til 13. august 2020, der er i høringsperioden ikke indkommet indsigelse eller bemærkning til planforslaget.

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæg nr. 104 endelig vedtages uden ændringer.

Sagsfremstilling

For at give mulighed at der kan opføres boligbebyggelse nord for Østergade i Vildbjerg udarbejdes der et kommuneplantillæg for området, da en del af området ikke er med i den nuværende kommuneplan.

Med kommuneplantillægget ændres der i afgrænsningen af kommuneplanramme 81.B5 og der sker en lille justering i rammeområde 81.B11.

Med kommuneplantillæg nr. 104 fastholdes de bygningsregulerende bestemmelser, det vil sige, at der er mulighed for boliger i op til to etager og en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Kommuneplantillæg nr. 104 ledsages af lokalplan 81.B5.1 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg.



Oversigtskort

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at forslag til kommuneplantillæg nr. 104 for Boligområde ved Soldalen og Tranholm Bæk i Vildbjerg endelig vedtages.

Beslutning

Tilrådt

Punkt 119: Endelig vedtagelse af lokalplan 81.B5.1 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg

01.02.05-P16-26-19

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

X

X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Byrådet har på mødet den 22. juni 2020 foreløbigt vedtaget forslag til lokalplan 81.B5.1 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden 2. juli 2020 til 13. august 2020, der er i høringsperioden indkommet én indsigelse til planforslaget.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til lokalplan 81.B5.1 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg endeligt vedtages uden ændringer.

Forvaltningen anbefaler, at der tages beslutning omkring vejnavn.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Vildbjerg nord for hovedindfaldsvejen Østergade. Området er ca. 2,6 ha og giver mulighed for ca. 11 grunde til åben-lav boligbebyggelse.

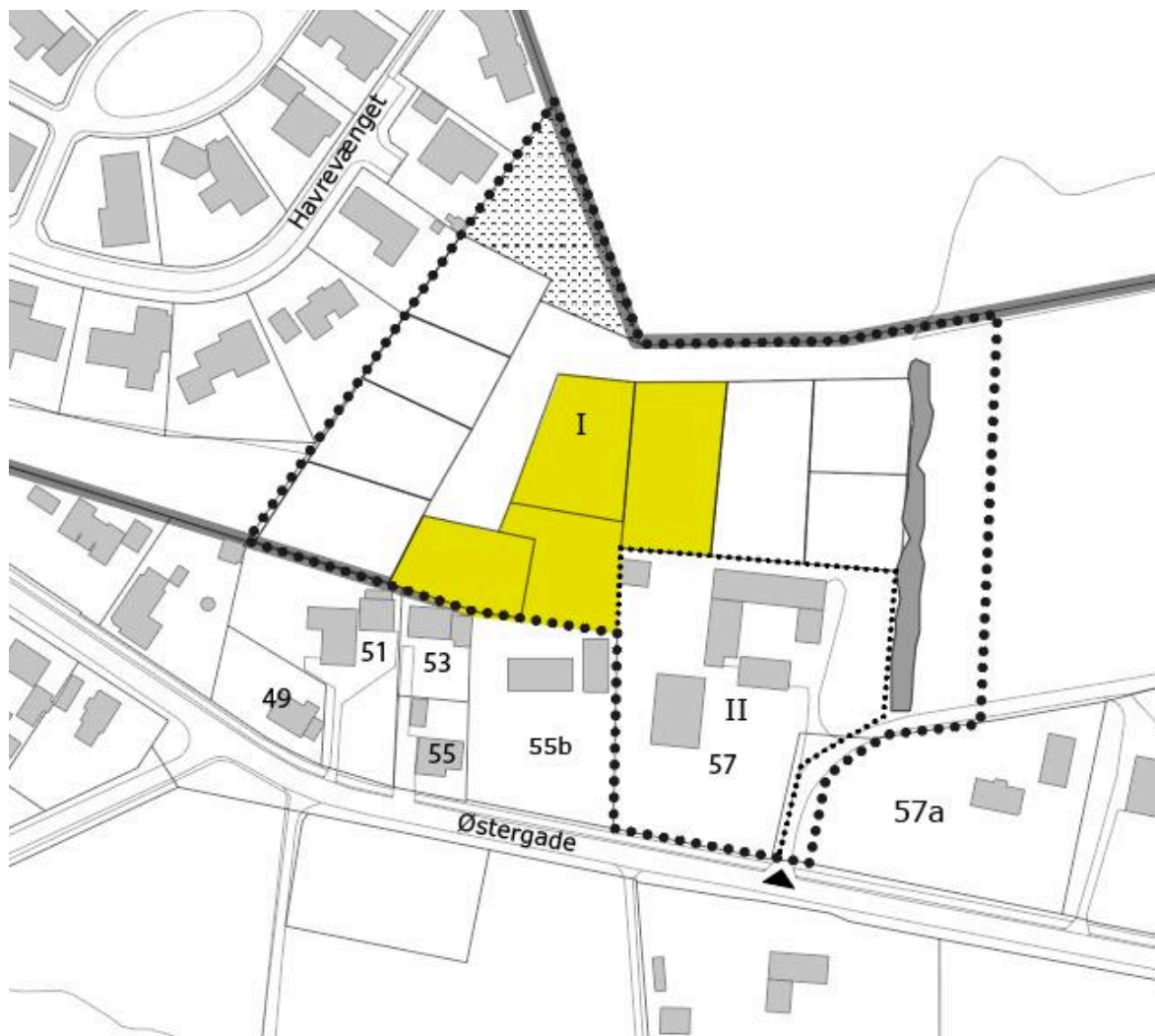
Lokalplanområdet er inddelt i to delområder. Delområde I giver mulighed for etablering af åben-lav boligbebyggelse. Delområde II omfatter en eksisterende ejendom, hvor boligerne i delområde I udstykkes fra. Delområde II kan ikke udstykkes.

Bebyggelse kan opføres i op til to etager og med en bebyggelsesprocent på 30. Bygningshøjden er maksimum 8,5 meter.

Der er inden for lokalplanområdets delområde I udlagt areal til regnvandsbassin for området.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Østergade via eksisterende vejadgang.

Der er flere bevaringsværdige diger inden for lokalplanområdet. Digerne er indarbejdet i lokalplanen som grønne elementer og mod nord udgør et dige afgrænsningen mod det åbne land.



Oversigtskort

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 2. juli 2020 til den 13. august 2020, der er i perioden indkommet én indsigelse til lokalplanen.

Indsigelsen kommer fra en nabo på Østergade 55b, som grænser op til lokalplanområdet. Indsiger bemærker at de købte grunden på grund af beliggenheden. Indsiger gør indsigelse mod at der kan bygges i 2 etager og 8,5 meter, da det vil betyde at det vil tage deres udsigt og ikke længere er ugeneret på deres egen grund. De ønsker en lavere bygningshøjde på de fire grunde markeret med gult på kortet.

Forvaltningen bemærker, at lokalplanforslagets bestemmelse om, at der kan bygges i op til to etager med en maksimal højde på 8,5 meter, er den generelle bygningshøjde i Bygningsreglementet (§176). Derfor er det også et almindeligt udgangspunkt i boligområder, og hvad man må forvente at skulle acceptere i et bebygget område. Det boligområde, der ligger vest for lokalplanområdet, giver ligeledes mulighed for boliger i op til 8,5 meter. Der er derfor forvaltningens anbefaling, at indsigelsen ikke bør imødekommes.

Vejnavn:

Det anbefales, at lokalplanområdet får et vejnavn og det er undersøgt om gården som området udstykkes fra har et navn. Gården har ikke et navn. Forvaltningen anbefaler, at navnet ligger sig op af de eksisterende vejnavne i området. På nordsiden af Østergade ligger en række boligområder, som alle har adgang fra Østergade. De hedder Rugvænget, Hvedevænget og Havrevænget. Hvis vejnavnet skal lægge sig op ad en af disse vejnavne, kan Majsvænget eller Boghvedvænget forslås. Et anden vejnavn kunne være Østerbyvænget, som knytter sig til Østergade og Østervang tæt på.



Oversigtskort vejnavne

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at lokalplanforslag 81.B5.1 for Boligområde nord for Østergade i Vildbjerg endelig vedtages.
- at Byplanudvalget godkender et af følgende vejnavne; Majsvænget, Boghvedevænget eller Østerbyvænget.

Beslutning

Tiltrådt, idet vejnavnet fastsættes til Majsvænget.

Bilag

Indsigelse lokalplan 81.B5.1

Punkt 120: Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 103 til Herning Kommuneplan 2017-2028 vedr. boligområde ved Gavnøvej i Tjørring

01.02.15-P16-16-19

Kommunikation

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

Øvrige sagsbehandlere: Helene Kjærsgård

Resume

Herning Byråd har på mødet den 22. juni 2020 foreløbigt vedtaget kommuneplantillæg nr. 103 til Herning Kommuneplan 2017-2028 og lokalplan nr. 41.B20.1 for Boliger ved Gavnøvej i Tjørring.

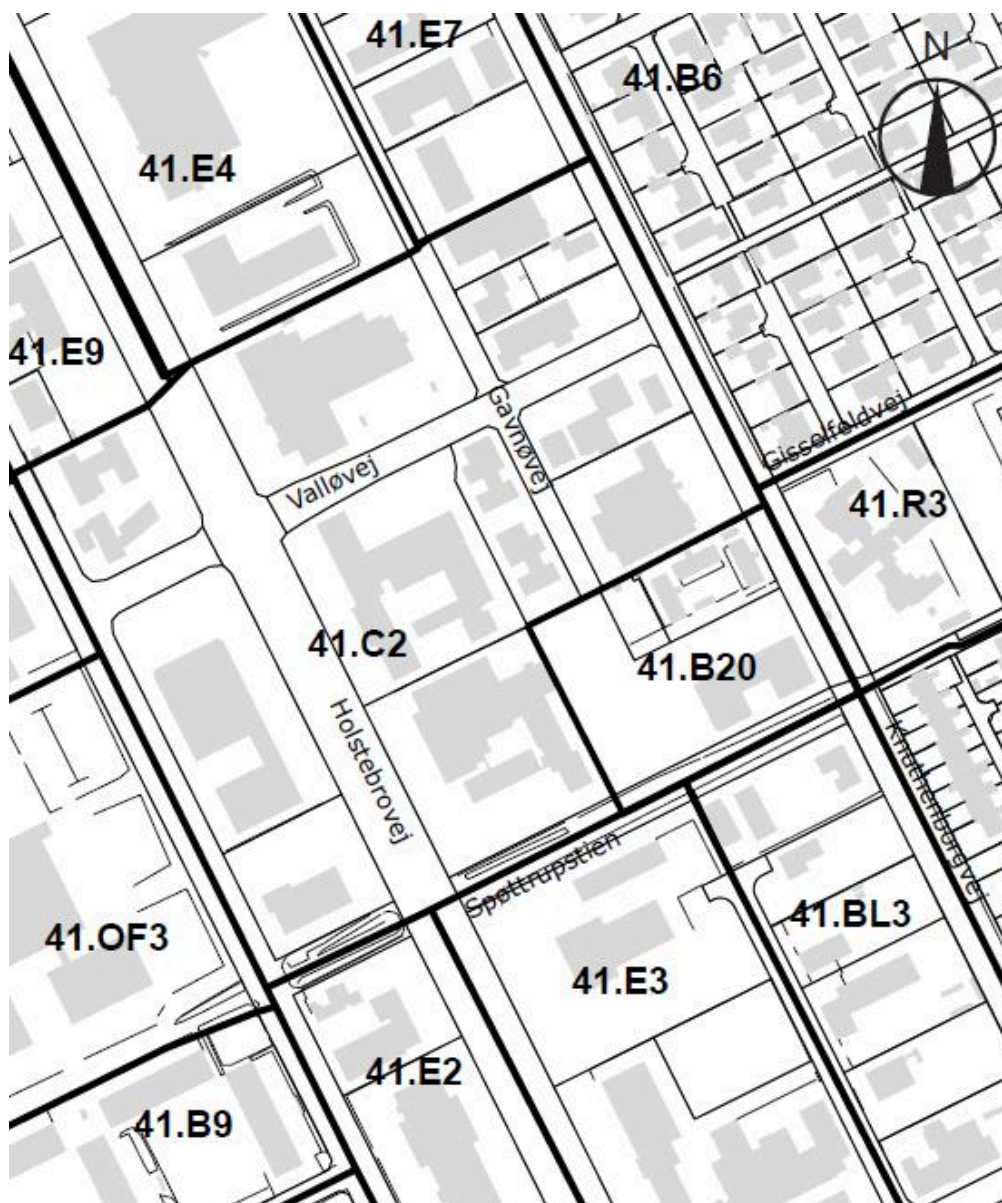
Forslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 2. juli 2020 til og med den 13. august og der er ikke kommet indsigelser til planforslagene.

Forvaltningen anbefaler at forslag til kommuneplantillæg nr. 103 indstilles til endelig vedtagelse uden ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplan 41.B20.1 stemmer ikke overens med Herning Kommuneplan 2017-2028, i forhold til områdets anvendelse, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 103 til Herning Kommuneplan 2017-2028.

Tillægget har til formål at en del af rammeområde 41.C2 udgår og at rammens areal overflyttes til kommuneplanramme 41.B20 Boligområde ved Gavnøvej.



Fremtidig kommuneplanramme 41.B20

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget indstiller tillæg nr. 103 til Herning Kommuneplan 2017-2028 til endelig vedtagelse.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 122: Ny planlægning for boliger på Wedellsborgvej 2-6, i Tjørring, 7400 Herning

01.02.05-P21-10-20

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: - Lisbeth Andresen

Resume

Et konsortium har fremsendt skitseforslag med ansøgning om gennemførelse af ny planlægning, for etablering af boligbebyggelse på matrikel nr. 11ad og 11acd, Tjørring, Herning Jorder, beliggende Wedellsborgvej 2 og 6, Tjørring, 7400 Herning.

Projektet omfatter nedrivning af den eksisterende bebyggelse på ejendommene, med henblik på at den erstattes af den nye boligbebyggelse.

Matriklerne udgør et samlet areal på ca. 7.500 m².

Sagsfremstilling

Det udarbejdede skitseforslag viser en ny boligbebyggelse i to etager, med en samlet bebyggelsesprocent på 60, med dertilhørende parkeringspladser og cykelparkering.

Skitseforslaget viser endvidere varierende boligstørrelser i form af 2-, 3- og 4-værelses boliger, for at sikre mest mulig forskellighed i boligområdet og blandt dets beboere.

Alle boliger i stueplan har små private haver, øvrige boliger har altaner, som alle er syd eller vestvendte.

Adgangen til boligområdet sker fra Wedellsborgvej med én ind- og én udkørsel fra området.

Al parkering til boligerne placeres på terræn og i umiddelbar nærhed til disse.

Planforhold

Området er omfattet af rammeområde 41.E3, hvor det blandt andet er fastlagt at, Området må kun anvendes til detailhandel til særligt pladskrævende varer samt erhvervsvirksomheder, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang, forurener med hensyn støj, luft, lugt og trafik. Der må ikke etableres boliger i området.

Ejendommene er reguleret af Byplanvedtægt nr. 21, for Tjørringområdet, vedtaget af Herning Byråd, den 24. februar 1970.

Det ansøgte projekt kan for så vidt bygningernes anvendelse, placering på grundene, bebyggelsens højde og bebyggelsesprocent mv ikke etableres på det gældende plangrundlag, men forudsætter tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan.

Vurdering

Det ansøgte projekt, vil betyde en naturlig afslutning af det eksisterende boligområde der ligger syd for det ansøgte projektområde.

Det vurderes dog, at der i en eventuel efterfølgende detailplanlægning, vil være behov for en bearbejdning af boligernes placering, således det grønne bånd fra resten af Holstebrovej i en vis udstrækning fastholdes. Ligeledes vurderes det også hensigtsmæssigt at trække bebyggelsen lidt væk fra Wedellsborgvej, i tråd med resten af områdets bebyggelse, samt for at sikre oversigtsforholdene ved udkørsel fra det planlagte område.

En yderligere bearbejdning af parkeringsarealerne i forhold til de grønne fællesarealer, vil være til fordel for at skabe mere hensigtsmæssig sammenhæng i uderummet.

En forøgelse af etage fra maksimalt 2 til maksimalt 3 etager, vil give mere luft imellem bygningerne, og dermed forøge muligheden for beplantning og grønne arealer.

Det anbefales at etablere en stiforbindelse fra projektområdet til Egeløkkevej, for at lede cyklister til stisystemet på Knuthenborgvej i stedet for via Wedellsborgvej.

Forvaltningen anbefale, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og lokalplan for det ansøgte boligprojekt på nedennævnte vilkår.

Wedellsborgvej nr. 8 - matrikel 11acc er kommunal ejendom. Ved en eventuel udarbejdelse af ny lokalplan, kan det overvejes om lokalplanområdet skal udvides til at omfatte matrikel nr. 11acc, såfremt der på et tidspunkt ønskes en anden anvendelse end den nuværende.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget beslutter, at der igangsættes ny planlægning for det ansøgte projekt, under forudsætning af at det ansøgte projekt bearbejdes yderligere, særligt vedr.:

- Bygningernes placering i forhold til Holstebrovej og Wedellsborgvej,
- Bearbejdning af parkeringsarealerne,
- Etablering af stiforbindelse til Egeløkkevej, af hensyn til de bløde trafikanter.

at Byplanudvalget tager stilling til, om der skal være mulighed for at bygge i op til 3 etager, og

at Byplanudvalget tager stilling til om kommunes ejendom på matr. nr. 11acc skal indgå i planlægningen.

Beslutning

Der igangsættes ny planlægning, hvor byggelinjen langs Holstebrovej fastholdes. Herudover skal projektet bearbejdes med hensyn til parkeringsarealer og stiforbindelse til Egeløkkevej.

Der skal planlægges med mulighed for at bygge i op til 3 etager.

Kommunens ejendom på matr. nr. 11acc skal indgå i planlægningen.

Bilag

Kortfattet ansøgning vedrørende tilvejebringelse af plangrundlag

Bilag 1 - Skitseforslag til bebyggelsesplan

Punkt 123: Sandagervej 10, Herning - Dispensation fra anvendelsesbestemmelser

02.34.00-P19-1308-20

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Lisbeth Andresen

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.29.1 for et område ved Damgårdvej. Der er søgt en midlertidig dispensation på 3 år til at indrette undervisningsfaciliteter for en virksomhed, der udbyder transportuddannelser. Ansøgningen har været i nabohøring fra d. 17. august til 31. august 2020. Der er i høringsperioden indkommet én bemærkning.

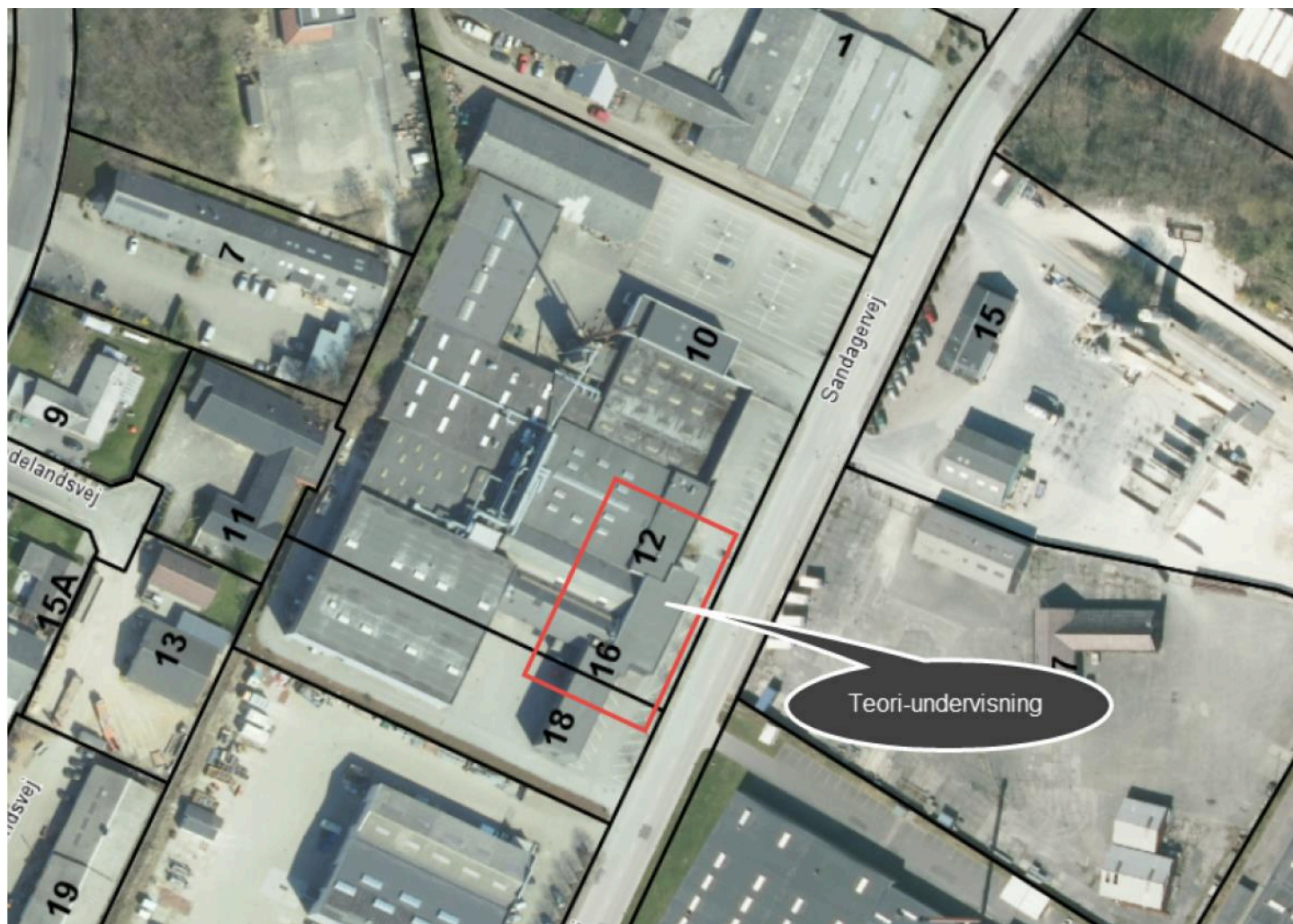
Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation.

Sagsfremstilling

Et firma, der udbyder transportuddannelser har søgt om dispensation til anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.29.1 for et område ved Damgårdvej. Der er tale om teoretisk undervisning i eksisterende lokaler mod Sandagervej. Selv om anvendelsen er midlertidig, er anvendelsen af lokalerne til undervisning ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.29.1. I følge lokalplanen kan området anvendes til erhvervsvirksomhed som produktion, udstilling, salg, service og oplagring. Den ønskede anvendelse betragtes som undervisningsformål, hvilket er i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.29.1.

Virksomheden ønsker midlertidige undervisningslokaler på ejendommen, imens de bygger nye undervisningsfaciliteter i området, hvor de kan samle al deres aktivitet.



Midlertidig ønsket placering til teoriundervisning på Sandagervej i Herning

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planloven (§19, stk.1) Det ansøgte overholder ikke lokalplanens bestemmelser vedrørende områdets anvendelse (§3.1). De ejere og lejere, som kan blive berørt af dispensationen, skal have mulighed for at komme med deres bemærkninger, inden kommunen kan dispensere fra lokalplanen. Dette fremgår af planloven (§20, stk.1)

Dispensationsansøgningen har derfor været i nabohøring fra d. 17. august til d. 31. august 2020. Der er indkommet én bemærkning i høringsperioden.

Bemærkningen kommer fra en virksomhed, der er lejer i samme bygningskompleks. Virksomheden er positiv over, at der kommer flere lejere i bygningen, men er bekymret for, om der er nok parkeringspladser til deres medarbejdere og gæster, når bygningen bliver taget i brug til undervisningsformål, og der kommer kursister, der skal parkere.

Forvaltningens vurdering

Afvigelserne fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderes at være af mindre karakter, da undervisningslokalerne kan realiseres i de eksisterende bygninger på ejendommen og uden væsentlig påvirkning af naboejendommenes anvendelse som erhvervsvirksomheder. Forvaltningen vurderer dermed, at de midlertidige undervisningsforhold ikke medfører virksomhederne i området yderligere miljømæssige restriktioner.

Nabovirksomhedens bekymring for, om antallet af parkeringspladser er tilstrækkeligt, bør afstedkomme en redegørelse fra ansøger om hvor mange kursister, der forventes at være i bygningen på én gang og cirka hvor mange kursister, der forventes at komme i bil. På baggrund af denne redegørelse kan der fastsættes et parkeringskrav til ansøger. Forvaltningen

anbefaler, at der meddeles dispensation til det ansøgte med et vilkår om, at det fastsatte parkeringskrav til skal overholdes.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

- at Byplanudvalget meddeler dispensation til anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.29.1, så det bliver muligt at anvende ejendommen Sandagervej 10 til undervisningsformål i op til 3 år.
- at Byplanudvalget stiller som vilkår for dispensationen, at det fastsatte parkeringskrav skal overholdes.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Bemærkning ifm. indsigelse

Punkt 124: Tilbygning til stuehus samt udnyttelse af 1. sal i erhvervsområde

02.34.02-P19-385-20

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: - Hans Eghøj

Resume

På ejendommen Drejervej 29, 7451 Sunds ansøges om tilladelse til en tilbygning til stuehuset (45 m²), tilbygning af garage (48 m²) samt at indrette 1. salen til beboelse (130 m²) med tilhørende tagterrasse på 15 m².

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag til den fremsendte ansøgning om tilbygning til eksisterende stuehus samt udnyttelse af 1. sal mv, med henvisning til lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1, hvor det vurderes jf. planlovens § 19 stk. 1, at der ikke er mulighed for at dispensere til de ansøgte tilbygninger til boligformål.

Sagsfremstilling

Ejendommen Drejervej 29, Sunds er en tidligere landejendom, der er beliggende i et erhvervsområde.

Det ansøgte omfatter tilbygning på 45 m² bolig (soveværelse, bad og walk-in) i den vestlige ende af stuehuset.

Derudover ønskes der tilbygget en garage på 48 m² i den østlige ende af stuehuset.

Endvidere ønsker ansøger at indrette 1. salen inkl. tagrum over ovennævnte to tilbygninger til bolig (130 m²) (værelser, wc og multirum), samt etablering af tagterrasse mod syd på 15 m². (se ”Bilag – Tegninger”)

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 21.E3.1, som udlægger området til erhvervsformål (§1.1)

Formålet med lokalplanen er følgende:

§1.1 – At fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål.

Områdets anvendelse:

§3.1 – Området må kun anvendes til erhvervsformål.

§3.3 – I den nordlige del af området må der ikke opføres boliger (Uddrag)

Ud fra ovenstående bestemmelser i lokalplanen er der fremsendt en partshøring om afslag til ansøger med henvisning til at kommunalbestyrelsen jf. Planlovens § 19 stk. 1 ikke har mulighed for at meddele dispensation til forhold, der strider med lokalplanens formålsbestemmelser. (se ”Bilag - Partshøring om afslag”)

I forbindelse med partshøringen er der modtaget indsigelse fra ansøger. Sammen med indsigelsen fra ansøger, er der fremsendt et dokument med en underskriftsindsamling fra ejendommens naboer. (se ”Bilag – Indsigelse” og ”Bilag – Indsigelse – Underskriftsindsamling”)

Ansøgeren gør i sine indsigelser gældende, at ordlyden i lokalplanens § 1.1, 3.1 og 3.3 omfatter opførelse af bolig, herunder ”ny” bolig. Det er ansøgers opfattelse, at til- og ombygning ikke er omfattet af disse bestemmelser, idet der allerede i dag er en lovlig bolig på matriklen.

Ansøger anfører endvidere, at der efter deres opfattelse er mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanen, da renovering/tilbygning af en eksisterende bolig ikke er omfattet af lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er enig med ansøger i, at der er tale om eksisterende lovlig boligbebyggelse.

Det er forvaltningens vurdering, at der ved den ansøgte udvidelse med i alt 5 ekstra værelser (175 m² beboelse) vil medføre en forøget antal af personer der anvender ejendommen. Der vil således være en forhøjet risiko for, at eventuelle støj- og lugt-gener fra de erhvervsdrivende naboejendomme vil få et sådant omfang, der kan komme til at pålægge de omkringliggende erhvervsdrivende restriktioner. Opmærksomheden henvises i den forbindelse til den ansøgte tagterrasse.

Det findes i kommunen en række erhvervslokalplaner med tilsvarende bestemmelser som forhindrer etablering af boliger i erhvervsområder.

Forvaltningens vurdering af bestemmelsen, er at forhindre yderlig boligbebyggelse på ejendommen og herunder ikke kan udvides gennem tilbygninger og lignende. Lokalplanens bestemmelser hindrer dog ikke, at eksisterende boligbebyggelse løbende vedligeholdes og istandsættes.

Det er forvaltningens vurdering, at der i lokalplanen bevidst er differentieret mellem det nordlige og sydlige delområde ved kun, under visse forudsætninger, at tillade opførelse eller indretning af 1 bolig i det sydlige delområde, mens der i det nordlige delområde eksplicit er anført, at der ikke må opføres boliger.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanens intention er at begrænse udbredelsen af beboelse i området under hensyntagen til erhvervets evt. miljøpåvirkninger.

Forvaltningens samlede vurdering

Forvaltningen vurderer, at der ud fra planlovens bestemmelser ikke kan dispenseres til lokalplanens formålsbestemmelse jf. Planlovens § 19 stk. 1, hvorfor der ikke kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte projekt.

Med henvisning til lokalplanens formålsbestemmelse i § 1.1 vurderes det jf. planlovens § 19 stk. 1 ikke, at der er mulighed for at dispensere til de ansøgte tilbygninger.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at der meddeles afslag til den fremsendte ansøgning om tilbygning til eksisterende stuehus samt udnyttelse af 1. sal mv, med henvisning til lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1, hvor det vurderes jf. planlovens § 19 stk. 1, at der ikke er mulighed for at dispensere til de ansøgte tilbygninger til boligformål.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Bilag - Tegninger

Bilag - Partshøring om afslag

Bilag - Indsigelse

Bilag - Indsigelse - Underskriftsindsamling

Punkt 125: Lovliggørelse af digital skærm ved Petworld

02.00.14-P19-25-19

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: - Hans Eghøj

Resume

Forvaltningen er blevet gjort opmærksom på, at der på ejendommen Silkeborgvej 102F, Herning er opsat skiltning, der ikke har fået tilladelse, og har derfor anmodet ejer om at ansøge om lovliggørende tilladelse.

Forvaltningen anbefaler, at ejeren påbydes at fjerne den digitale skærm, eller at skærmen eventuelt omplaceres, så den erstatter det eksisterende skilt over indgangspartiet.

Sagsfremstilling

Der er den 01-09-2015 givet en byggetilladelse til facadeskiltning på ejendommen, hvor Petworld er beliggende. Der er imidlertid foruden den godkendte skiltning opsat en digital skærm og to bannere på ejendommen.



Forvaltningen modtog den 27-09-2019 en ansøgning om lovliggørende tilladelse til den digitale skærm og bannerne. Både den digitale skærm og bannerne reklamerede på ansøgningstidspunktet med produktreklamer og tilbud og vurderedes derfor at være i strid med kommunens retningslinjer for skiltning.

Desuden er skærmen og bannerne i strid med flere af lokalplanens bestemmelser vedr. skiltning.

I dette tilfælde er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 12.E3.3, delområde C, og skiltning er reguleret i lokalplanens §8.4 - §8.13. Her står blandt andet, at facadeskiltning kun tillades på én facade, at skiltestørrelser skal afpasses bygningens arkitektur, og at skilte opsat over murkrone ikke tillades.

I den oprindelige skiltetilladelse fra 2015 er der givet dispensation til bl.a. §8.4 vedr. skiltning på mere end én facade og §8.5 vedr. skiltning som udskårne enkeltbogstaver, men formålet med den godkendte skiltning stemmer overens med hensigten om alene at gøre opmærksom på virksomhedens tilstedeværelse.

Det vurderes i forlængelse af ovenstående, at ejendommens skiltemuligheder er opbrugt med den oprindeligt godkendte skiltning, idet der er tale om en relativt lille ejendom med forholdsvis meget skiltning og en i forvejen ret restriktiv lokalplan. Der vurderes dermed ikke at være tilstrækkelig begrundelse for at give yderligere dispensationer.

Efter fremsendt partshøring og afgørelse har ansøger fjernet de to bannere samt indstillet skærmen, så den nu kun skilte med Petworlds navn og logo. Ansøger appellerer således til, at skærmen kan beholdes, da den ifølge dem er vigtig for Petworlds synlighed og eksistens på ejendommen.

Ansøger henviser til flere af de omkringliggende ejendomme (bl.a. Herning Centret, Bilka, Bauhaus, jem & fix, Bjarne Nielsen/Ford og Elgiganten) og påpeger, at der her findes markant større skiltning end hos Petworld, og at der også på tre af disse ejendomme er opsat digitale skilte.

Derudover anfører ansøger, at den digitale skærm ikke er forbundet med gener for nabogrundene eller med forringelse af trafiksikkerheden. Det fremhæves også, at lokalplanen ikke er tidssvarende (bl.a. med argumentation i, at det i dag er et generelt ønske, at skiltning placeres over tagkant), og at det vil være diskriminerende, hvis skiltet påbydes fjernet.

Forvaltningen har forholdt sig til ansøgers redegørelse men anbefaler fortsat, at skærmen fjernes, eller at det eksisterende facadeskilt over døren fjernes, og at skærmen omplaceres og erstatter dette.

Vurderingen er lavet på baggrund af følgende:

Med hensyn til den øvrige skiltning i området er det først og fremmest vigtigt at påpege, at både Bilka, Bauhaus, jem & fix og Elgiganten alle ligger i andre lokalplanområder, og at disse ejendomme dermed ikke er underlagt de samme lokalplanlagte skiltebestemmelser, som Petworld er.

Den digitale pylon ved Bilka, som fremgår af ansøgers fremsendte streetview-billeder, er for nyligt blevet fysisk lovliggjort/fjernet, og de to øvrige digitale skilte i området har begge tidligere været forelagt Teknik- og Miljøudvalget til politisk behandling forud for deres tilladelser.

Med hensyn til henvisningen til ejendommene i området, hvor der skiltes over murkrone, så er der tale om ejendomme, der enten har fået skiltetilladelse før vedtagelsen af de nuværende retningslinjer (eksempelvis ved Bauhaus), eller hvor en konkret vurdering har talt for, at skiltene kunne tillades som placeret, eksempelvis hvis skiltene vurderes placeret på eller inden for en del af bygningens arkitektur (eksempelvis ved Bilka, hvor skiltningen udgør en integreret del af ejendommens indgangsportal).

Det vurderes, at Petworlds eksisterende skiltning er tilstrækkeligt synlig fra Silkeborgvej, og at skærmen således ikke i sig selv har en afgørende, henvisende funktion. Da skærmen ifølge retningslinjerne ikke må anvendes til produktreklame, men kun til at skilte med navn og logo, vurderes den ikke at dække et behov, som eksisterende facadeskiltning ikke allerede dækker.

Det vurderes med andre ord, at Petworld har opbrugt sine skiltemuligheder med den oprindeligt godkendte mængde skiltning.

På baggrund af en konkret vurdering af ejendommen og de eksisterende godkendte forhold foreslår forvaltningen dog en løsning, hvor skærmen godkendes som erstatning for det øvrige skilt på facaden. Mere konkret foreslås det, at ejendommens eksisterende facadeskilt over indgangspartiet fjernes, og skærmen istedet placeres her, og at skiltets gives en udformning, hvor skærmen fremstår som en del af bygningens indgangsportal. Skærmen vil i så fald kunne gå en anelse over murkrone, som det ses ved andre indgangsportaler i området, men skal fortsat overholde kommunens retningslinjer for digital skiltning med hensyn til indhold, lysstyrke etc. Det vil blandt andet sige, at skærmen skal være at sidestille med et fast skilt med navn og logo (eventuelt også med oplysninger som åbningstider).



Der indstilles således til, at skærmen enten fjernes, eller at den alternativt omplaceres, så den erstatter det eksisterende skilt over indgangspartiet. Sidstnævnte kræver en ny dispensation fra lokalplanens §8.5 vedr. skiltning som udskårne enkeltbogstaver. Derudover kræves også dispensation fra §8.8 om, at kun skilteteksten og logo må være lysende i skilte med lys. Det vurderes, at der ikke kræves dispensation fra §8.4, om at der ikke må skiltes på mere end én facade, da der fortsat er tale om samme antal skilte. Ligeledes vurderes det, at foreslaget heller ikke kræver dispensation fra §8.12 om skiltning over murkrone, hvis skærmen integreres i bygningens indgangsparti og dermed arkitektur.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at ejeren påbydes at fjerne den digitale skærm

eller

at ejendommens skiltning ændres, så eksisterende facadeskilt over indgangspartiet fjernes, og skærmen istedet placeres som en integreret del af bygningens indgangsportal.

Beslutning

Ejeren påbydes at fjerne den digitale skærm

Bilag

02.00.14-P19-25-19_Billede af ejendommen

02.00.14-P19-25-19_Bemærkninger fra ansøger_1

02.00.14-P19-25-19_Bemærkninger fra ansøger_2

Punkt 126: Opførelse af udhus over vejbyggelinjen

02.34.02-P19-259-20

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

Øvrige sagsbehandlere: - Hans Eghøj

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et udhus på ejendommen Færøvej 7, 7400 Herning. I den forbindelse søges dispensation fra en bebyggelsesregulerende linje mod vej.

Forvaltningen anbefaler, at der gives afslag til det ansøgte udhus.

Sagsfremstilling

På en hjørnegrund Færøvej 7 og Heimdalsvej ansøges om tilladelse til at opføre et udhus på 20 m², med en afstand på 1 m fra vejskel. Mellem udhus og vejskel vil der yderlig blive anlagt en række fortovsfliser og herefter granitskærver. I den forbindelse fjernes der en del af nuværende hæk. Udhuset ønskes opført med træbeklædning og tag med tagpap.

Ejendommen er beliggende i et område, der er opfattet af byplanvedtægt nr. 13 fra 1961. Ifølge byplanvedtægtens § 3 stk.1, skal bebyggelse holdes i en afstand af 11 meter fra vejmidte til Heimdalsvej. På kortbilaget i lokalplanen er byggelinjerne indtegnet. Se bilag.

Bebyggelsesregulerende linje:

Udhusets placering kommer dermed til at overskride den fastlagte bebyggelsesregulerende linje med 4 meter.

Inden for byplanvedtægten er der opført et dobbelthus på Heimdalsvej 32 og 34. I 1984 godkendte kommunen en udestue til hver bolig med en afstand af 9,78 m til vejmidte og derfor overskrides byggelinjen med 1,22 meter. Dermed er der ca. 3,5 meter fra udestuerne til vejskel. Der er i tilladelsen fra 1984 ikke redegjort nærmere for dispensationen. På Heimdalsvej 4 er en lille del af boligen opført over byggelinjen. Boligen er opført i 1956 og derved 5 år før vedtagelsen af byplanvedtægten. Det vurderes derfor, at det er eksisterende lovlige forhold fra før vedtagelse af byplanvedtægten og derfor ikke kan sammenlignes med det ansøgte.

Langs Holstebrovej er der flere boliger, der ligger tæt på vejen. Holstebrovej er siden udvidet en del efter byplanvedtægtens vedtagelse. På det tidspunkt hvor boligerne blev opført, er byggelinjen overholdt. At den efterfølgende vejudvidelse har medført, at byggelinjen ikke overholdes i dag, vurderer forvaltningen ikke kan inddrages i forhold til det ansøgte.

Herudover er der ikke andre ejendomme inden for byplanvedtægten, der overskrider byggelinjerne.

Høring for afslag:

Et foreløbig afslag har været sendt i høring ved ansøger. Ansøger har indsendt en del eksempler på ejendomme, hvor de mener byggelinjen er overskredet. En del af disse eksempler er opført udenfor byplanvedtægtens område og er derfor ikke omfattet af byggelinjerne.

I høringssvaret henvises til § 6 i byplanvedtægten. § 6 omfatter udhuse, garager og carporte, der opføres i naboskel og kan derfor ikke danne grundlag for bygningers placering mod vejskel. Færøvej 7 er en hjørnegrund, hvor den har skel både til Færøvej og Heimdalsvej. For begge veje er der fastlagt byggelinjer. Se byplanvedtægtens kort som er vedlagt som bilag.

Der er vedhæftet en redegørelse for de ejendomme, som ansøger mener kan sammenlignes med deres ansøgning.

Oversigtforhold

Kommunens vejmyndighed har udtalt, at det ansøgte, ikke er placeret inden for oversigtsarealet, som det defineres i dag. De har derfor ingen bemærkninger til det ansøgte.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at ved fjernelse af hækken og med den korte afstand til skel og en lukket facade imod vejskel vil udhuset blive markant synligt mod vejen og vil ikke være i overensstemmelse med byplanvedtægtens intention om at

have facadeløse boligveje. Indenfor byplanvedtægten er der ikke udhuse, carporte, garage eller andet sekundært byggeri, der overskrider byggelinjen.

Der er en bolig og to udestuer som er bygget over byggelinjen. Boligen på Heimdalsvej 4 er godkendt før vedtagelsen af byplanvedtægten og er ca. 4 meter fra vejskel og 10,69 m fra vejmidte dvs. den overskrider byggelinjen med 0,31 m. Det vurderes at de to forhold ikke er sammenlignelige. Samtidig er boligen opført før vedtagelse af byplanvedtægten og det vurderes derfor, at boligen ikke kan danne præcedens for fremtidig byggeri.

Udestuerne på Heimdalsvej 32 og 34 ligger med en afstand på ca. 3,5 meter fra vejskel, hvortil den har en åben forhave og den anden har et mindre plankeværk i vejskel. Det er forvaltningens vurdering, at udestuerne ikke kan sidestilles med det ansøgte udhus. Dels fordi der er 2,5 meters i forskel mht. afstand til vejskel - 1 meter kontra 3,5 meter. Dette betyder også, at udestuerne overskrider byggelinjen med 1,22 meter mod udhuset, der vil overskride med ca. 3,7 meter. Det indgår også i forvaltningens vurdering, at udestuerne ikke er placeret på en hjørnegrund og med afstand til skel er de ikke væsentlig synlige i gadebilledet. Det vurderes, at løsningen ved fritlæggelse af facade på udhuset og 1 meter fra vejskel på en hjørnegrund vil være meget synligt i gadebilledet. Det vurderes samtidigt, at ansøger faktisk har mulighed for at opføre et udhus på ejendommen, der overholder byggelinjen.

Beslutningen vil være retningsgivende for lignende fremtidige ansøgninger inden for den bebyggelsesregulerende linje i området.

Direktøren for Teknik og Miljø Indstiller

at der meddeles afslag til det ansøgte udhus

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Kortbilag fra Lokalplan

Tegninger af udhus

Ejers bemærkninger til partshøring - skur

Oversigt over de ejendomme ejer har udpeget i deres partshøring

Punkt 127: Debatoplæg i forhold til ændring i Hovedstrukturen for detailhandel i Lind

01.02.05-P16-5-19

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

X

X

X

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Det gamle industriområde med haller til spedition ved indkørslen til Lind vil over en årrække kunne rumme en helt ny bydel med boliger, dagligvare- og udvalgswarebutikker.

I den forbindelse skal lokalplanlægningen igangsættes i området. Da området i dag reguleres af kommuneplanramme 61.B7 til boliger, giver kommuneplanen ikke mulighed for detailhandel. Derfor vil etablering af et centerområde ved Lind Hovedgade kræve, at Kommuneplanen skal tilføjes en ændring i hovedstrukturen for detailhandel i Lind.

Inden Byrådet foretager en væsentlig ændring i Herning Kommuneplan, skal der indkaldes idéer og forslag til arbejdet med ændringen af kommuneplanen. Forvaltningen anbefaler at nærværende debatoplæg vedrørende ændring i hovedstrukturen for detailhandel i Lind godkendes og sendes i offentlig høring, således at lokalplanlægning for centerområdet ved Lind Hovedgade kan igangsættes.

Sagsfremstilling

Detailhandel spiller en central rolle i Herning Kommune, i forhold til at sikre en god og dynamisk udvikling i kommunen. Herning Byråds mål er, at Herning skal være et regionalt kraftcenter, og ønsker i den forbindelse at styrke bynetværket i Herning Kommune gennem identitetsstærke centerbyer og forstæder.

Sådan en forstad er Lind, som oplever en stor udvikling. Lind står i dag over for en enestående byomdannelsesmulighed, og det areal, ved indkørselen til Lind, der omfatter haller til lager og spedition, vil over en årrække kunne rumme et centerområde med boliger og detailhandel. Området, afgrænset af Lind Hovedgade, Vejlevej og Koustrup Mark vil kunne omdannes til boliger i den nordlige del af området og dagligvare- og udvalgswarebutikker i den sydlige del, mod Svinget.



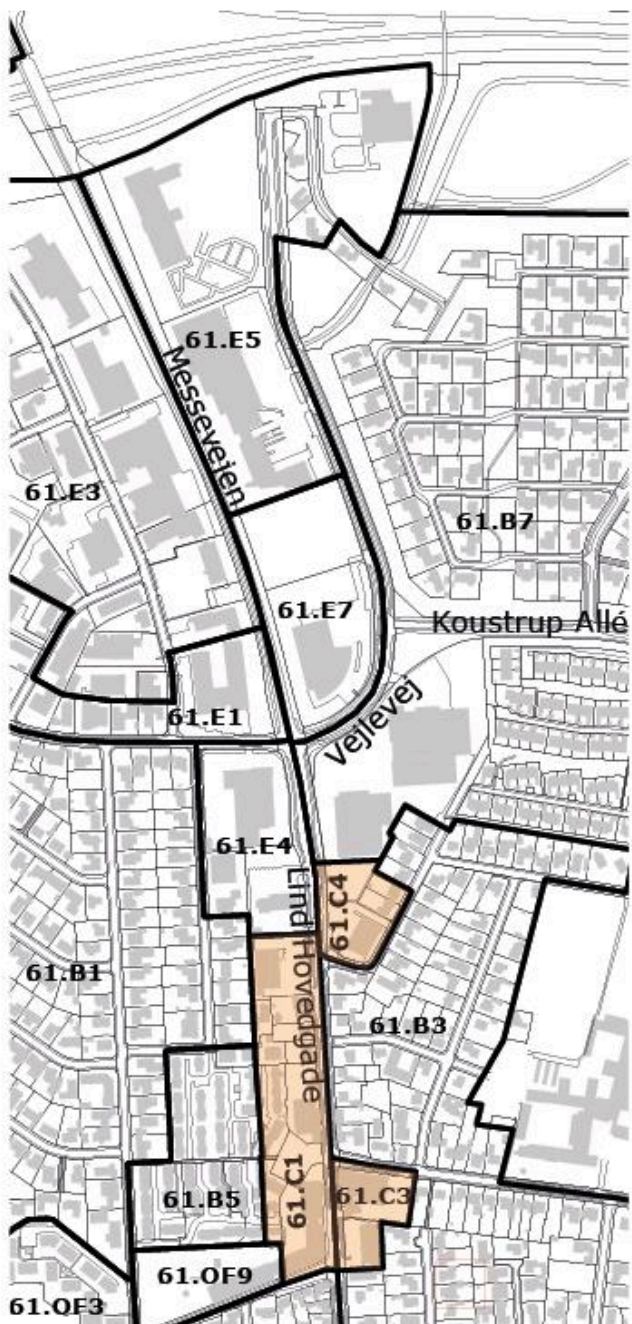
I den forbindelse påbegyndes inden længe udarbejdelse af den lokalplanlægning, som skal konkretisere de intentioner, der er for Linds bycenter.

Da området reguleres af kommuneplanramme 61.B7 til boliger, er etablering af et centerområde med detailhandel ikke en mulighed, med mindre Kommuneplanen ændres. Derfor vil etablering af et centerområde ved Lind Hovedgade kræve, at bymidtens afgrænsning ændres, for at sikre, at krav om at ny lokalplanlægning skal være i overensstemmelse med Herning Kommuneplan, er opfyldt.

Eksisterende kommuneplanrammer samt Linds eksisterende bydelscenter med 61.C1 og 61.C3 på i alt 4.200 m²



Efter ændringerne medtages i Herning Kommuneplan - Linds fremtidige bydelscenter med 61.C1, 61.C3 og 61.C4 på i alt 6.400 m²



Med ændringen udlægges en ny kommuneplanramme 61.C4 - Centerområde ved Lind Hovedgade, hvilket reducerer eksisterende ramme 61.B7 og ændrer dens geografiske afgrænsning. Samtidig foretages en ændring i hovedstrukturafsnittet for detailhandel, så det fremgår at bydelscenteret for Lind fremadrettet omfatter kommuneplanrammer 61.C1, 61.C3 og 61.C4. Derudover er Linds nuværende detailhandelsramme på 4.200 m², og på nuværende tidspunkt er eksisterende detailhandel i området på ca. 2.180 m². Denne ramme ønskes udvidet til samlet 6.400, hvoraf ramme 61.C4 vil kunne muliggøre 1.200 m² til detail og 1000 m² til udvalgswarebutikker. Ændringerne indarbejdes i forslag til Herning Kommuneplan 2021-2032.

Realisering af intentionen for udvikling af Linds bycenter betyder en ændring i Hovedstrukturen for detailhandel i Kommuneplanen. Forud for at Byrådet kan fortage en væsentlig ændring af Kommuneplanen, skal der indkaldes ideer og forslag i form af et debatoplæg, til arbejdet med ændringen i Kommuneplanen.

Forvaltningen anbefaler, at nærværende debatoplæg vedrørende ændring i hovedstrukturen for detailhandel i Lind godkendes og sendes i offentlig høring, så lokalplanlægning for centerområdet ved Lind Hovedgade kan igangsættes parallelst med kommuneplanrevisionen.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at nærværende debatoplæg vedrørende ændring i hovedstrukturen for detailhandel i Lind godkendes og sendes i offentlig høring

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

debatoplæg centerområde Lind

Punkt 128: Drøftelse af udpegning af erhvervsjord forud for inddragelse i forslag til Herning Kommuneplan 2021-2032

01.02.03-P15-2-19

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese

Resume

Inden der udarbejdes et egentlig forslag til kommuneplan, er der behov for en politisk drøftelse vedr. udlæg af erhvervsjord, inden forslaget til ny kommuneplan færdiggøres til den offentlige høringsproces.

Sagsfremstilling

I kommuneplanen er der ca. 400 ha ledige arealer udlagt til erhvervsformål. Arealerne er bl.a. udlagt ved tidligere revisioner af kommuneplanen gennem mange år, og for nogle områders vedkommende er arealudlæggene ikke helt tidsvarende i forhold til en moderne erhvervsstruktur, herunder virksomhedernes ønsker til infrastruktur, miljøprofil og miljømæssige bestemmelser, mulighed for klyngedannelse, synlighed med videre. Størstedelen af erhvervsarealerne (ca. 336 ha) ligger i erhvervsområderne i nærheden af Herning by og de fleste kan betegnes som moderne og attraktive erhvervsområder for en bred vifte af brancher og virksomhedstyper. Arealudlæg samt forslag til nye potentielle arealudlæg foreslås derfor drøftet med henblik på udarbejdelse af forslag til ny kommuneplan.

Beregnet på baggrund af det gennemsnitlige årlige kommunale grundsalg har Herning Kommune ledige arealer svarende til 2-3 kommunplanperioder.

I forhold til de statslige udmeldinger til kommunerne i forbindelse kommuneplanlægningen, om at begrænse arealudlæggene til byformål, for derigennem at sikre landbrugs- og naturinteresser, kan det forekomme, at der skal tages erhvervsarealer ud af kommuneplanen, hvis der skal være mulighed for at udlægge nye, for at kunne imødekomme efterspørgslen fremover på attraktive erhvervsarealer.

Ved den seneste kommuneplanrevision for kommuneplan 2017- 2028 blev alle erhvervsarealer gennemgået, og der blev reduceret i arealudlæggene, hvor det blev vurderet at området ikke længere ville være attraktivt. Det skete på baggrund af, at Erhvervsstyrelsen stillede krav om, at det samlede areal til erhvervsjord ikke steg, baseret på det faktiske salg og bebyggelse, som kunne dokumenteres over en 8 - 12 årig periode. Herning Kommune har over de sidste 8 år solgt ca. 5,2 ha erhvervsjord pr. år. I forhold til gennemsnittet tilbage fra 2006 er det et udtryk for, at der under finanskrisen har været et fald i salg af jord, og at niveauet efter finanskrisen er lavere.

Dette betyder for Herning Kommune, at det samlede behov for areal til erhvervsjord ikke forventes at stige markant i den kommende kommuneplan periode.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens anbefaling, at der med den kommende kommuneplan udlægges 20-25 ha ny erhvervsjord og at arealerne først og fremmest udpeges i forhold til nærhed til motorvejssystemet, her er der generelt en optimeret infrastruktur, samt mulighederne for optimerede miljøforhold for såvel virksomhederne og tilstødende miljøfølsomme byområder og landområder, mulighed for klyngedannelse o.l. De 20-25 ha erhvervsjord svarer til det salg der har været af erhvervsjord over den sidste fireårige periode. Dermed stiger det samlede arealudlæg til erhvervsjord ikke i forhold til den nuværende kommuneplan 2017-2028. Det kan derfor forventes, at der ikke skal udtages andet erhvervsjord, så længe det samlede ledige erhvervsareal ikke stiger i den nye kommuneplan.

I sammenhæng med at udpege nye erhvervsarealer, og lade andre områder udgå af kommuneplanlægningen, er det sidste som udgangspunkt en erstatningsfri regulering, også hvis der bliver tale om allerede lokalplanlagte erhvervsområder, der derved skal aflyses.

På mødet gennemgås de eksisterende erhvervsområder som er udpeget i Herning Kommuneplan 2017-2028, og der anmodes om en drøftelse af nye arealudlæg, se bilag.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget drøfter arealudlæg til erhvervsjord med henblik på indarbejdelse i forslag til ny kommuneplan

Beslutning

Kommuneplanforslaget rettes til ud fra de faldne bemærkninger. Specielt bearbejdes Herning NØ blandt andet med hensyntagen til trafikale forhold, naturområder med videre.

Bilag

Bilag erhvervsjord i Herning Kommune

Punkt 129: Herning+ - arbejdsproces og interessentinvolvering

05.05.06-P20-1-20

Kommunikation

DIR FOU BFU SOS BSK KFU BYP TMU ØKE BYR

x

Øvrige sagsbehandlere: Marius Reese, Jørgen Krogh

Resume

De to første etaper af Herning+, Sygehusgrunden i Herning, har været i udbud, og er nu solgt til to udviklingsselskaber. Realisering af projekterne forventes at gå i gang umiddelbart efter at sygehuset er flyttet til Gødstrup.

Omdrejningspunktet i udviklingen af Herning+ er bydelens nye centrale byrum, der har fået arbejdstitlen "Plusset". For at etablere et grundlag for anlæg af byrummet forslår administrationen, at der udarbejdes en fysisk plan i form af et dispositionsforslag. Processen foreslås afholdt som parallelopdrag, der giver muligheder for indgående inddragelse af relevante interessenter. Interessenterne skal medvirke til etablering af bylivsaktiviteter på Plusset, både i en midlertidig fase, mens området er under realisering, og når projektet står færdigt om forventet 6-8 år.

Byplanudvalget bedes godkende, at der afholdes en konkurrence som parallelopdrag for udarbejdelse af et projekt for byrummet "Plusset".

Sagsfremstilling

Omdannelsen af Sygehusgrunden giver en helt unik mulighed for at tilføre Herning en ny bydel, som supplerer de øvrige kvarterer og områder i byen. Målsætningen bag byomdannelsen på sygehusgrunden er, at området skal indeholde boliger, erhverv, iværksætteri, uddannelse mv. i en moderne bymæssig sammenhæng, som skal skabe nye spændende rammer og muligheder for livet.

To nye gadeforløb føres igennem bydelen og danner et stort plus. Der hvor forbindelsesvejene krydser hinanden opstår bydelens nye centrale byrum. Herning Kommune skal som en del af udviklingsprojektet etablere det centrale byrum, samt nogle af vejanlæggene. Plusset skal være et nyt spændende og oplevelsesfyldt byrum - et "ungdommeligt" sted med stærk puls - med aktiviteter og nye udfoldelsesmuligheder, som åbner sygehusgrunden mod den øvrige by.

Udviklingen af området strækker sig over en årrække. De største byggerier omkring Plusset forventes færdige i 2027. Plusset skal udvikles og fungere i samspil med store omgivende byggepladser samt arealer under udvikling eller salg. Projektet skal afsøge udfordringerne og potentialerne i denne kontekst, således at området fremstår attraktivt og aktivt, mens byggerierne står på, og når de er færdige. Projektets fokus er derfor at udvikle og etablere midlertidige og permanente aktiviteter, der giver liv til bydelen. (Projektets kontekst er vist på bilag 4).

Administrationens anbefaler en designproces, som omfatter både den fysiske udformning af Plusset samt konkrete handlingsaktiviteter på og omkring Plusset i byggefasen og efterfølgende.

Processen omfatter:

- En fysisk plan for byrum og forbindelse til gågaden, løsninger for trafik og parkering
- Interessentinvolvering
- Midlertidige anvendelser som integreret del af konkurrencebesvarelsen
- En strategisk plan som tager afsæt i områdets udviklingspotentiale
- Konkrete projektnedslag for bylivsaktiviteter
- Kunst foreslås integreret i udformningen af det nye byrum, og som en del af aktiviteterne på og omkring Plusset

Det fysiske byrum og bylivsindsatsen udvikles i et tæt samspil, hvor interessenterne medvirker til ideudvikling og etablering af aktiviteter.

Administrationen kan pege på følgende interessentgrupper :

- Iværksætermiljø, uddannelsesinstitutioner (opstartsmiljø) og studerende

- Foreninger, interesseorganisationer, kulturinstitutioner m.v.
- Bygherrer for ejendomme der støder op til Plusset
- Brugergrupper og borgere, der har lyst til at afprøve og udvikle nye ideer

Interessenterne forventes at deltage aktivt i projektet. Det kan være via workshops eller i specifikke arbejdsopgaver. For at orientere borgerne og indhente viden om potentielle brugergrupper, kan der afholdes et åbent informationsmøde i samarbejde med f.eks. Herning Bibliotek, hvor Herning Kommune inviterer til samarbejde om det nye byrum. Derudover kan der afholdes byvandring og dialogmøder med udvalgte interessenter.

Efter en grundig vurdering af de forskellige muligheder for rådgiver- og konkurrenceformer anbefaler administrationen, at der gennemføres et parallelloppdrag for udformning af Plusset, samt konkrete bylivsaktiviteter. (De forskellige konkurrenceformer er vist på bilag 2 og 3).

Parallelloppdrag som konkurrenceform:

Proces:

Parallelloppdraget giver mulighed for tilpasninger igennem opgaveforløbet, som vi kender det fra alm. rådgiveropgaver. I processen deltager typisk flere konkurrerende teams. Løsningsforslagene fra de konkurrerende teams bearbejdes og kommenteres undervejs. Der er mulighed for at udvælge og bruge de bedste elementer fra de konkurrerende teams. Processen er ressourcekrævende, men kan gennemføres i større eller mindre målestok. Processen forudsætter ikke i samme grad som projektkonkurrencen et detaljeret konkurrenceprogram, da det så at sige udvikles gennem forløbet. Parallelloppdragsformen resulterer i at der udpeges et vindende team, som skal forestå designet af plusset frem mod realisering af anlægget.

Interessenter:

I parallelloppdraget deltager interessenterne aktivt i designprocessen - i modsætning til den traditionelle projektkonkurrence. Muligheden for udveksling mellem brugere og rådgivere er omdrejningspunktet i processen og selve motoren i projektets udvikling, som skal tilføre ny viden og skabe motivation og inspiration.

Styregruppens anbefaling:

- Udviklingen af projektområdet strækker sig over årrække. Projektet har en høj kompleksitet. Plusset skal udvikles og fungere i samspil med omgivende byggepladser samt arealer under udvikling eller salg. Parallelloppdraget giver muligheder for løbende tilpasninger og tager udgangspunkt i projektets kontekst, så der skabes brugbare og realiserbare løsninger.
- Plussets designløsning omfatter både det fysiske projekt og aktiviteter, der bidrager til bylivet, så området fremstår attraktivt og spændende allerede når Regionshospitalet flytter ud.
- Ejerskab og engagement er grundlaget for at skabe aktiviteter på Plusset. Styregruppen vurderer at parallelloppdraget er bedst egnet til indgående interessentinvolvering.
- Et parallelloppdrag kan skabe både regional og national nysgerrighed og interesse, som positivt vil skabe kendskab til projektet og til Herning Kommune.
- Styregruppen anbefaler, at projektet gennemføres som parallelloppdrag for udformning af Plusset, herunder konkrete (midlertidige) bylivsaktiviteter.

Økonomi

Skønnede udgifter til parallelkonkurrence omfattende udformning af dispositionsforslag samt konkrete bylivsaktiviteter: 1.5 mio. kr., med 3-5 rådgiverteams, udvalgt ved prækvalifikation. Der er afsat 752.000 kr. i 2020 til arkitektkonkurrence ifm. etablering af Plusset. Herudover forventes at der skal frigives 1.040.000 kr. i 2021 på stednr. 223032 til honorarer, projektering, midlertidige aktiviteter m.v.

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller:

at Byplanudvalget godkender at der afholdes et parallelloppdrag for udarbejdelse af et projekt for byrummet "Plusset".

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Punkt 130: Lukket: Forslag til kommuneplan

01.02.03-P15-2-19

Punkt 131: Lukket: Salg af areal

13.06.02-G01-18-19

Punkt 132: Lukket: Meddelelser til/fra Byplanudvalget

00.22.04-I00-1-17