



## Notat om overtagelsespligt efter Planlovens § 49

Notatet er udarbejdet i forbindelse med forslag til lokalplan 11.C27.2 for Vestergade 41 – 43 i Herning

### Overtagelsespligt efter Planlovens § 49:

Som udgangspunkt kan ejeren af en bevaringsværdig bygning kræve ejendommen overtaget af Herning Kommune, såfremt ejeren ønsker tilladelse til at nedrive eller ændre denne, og får afslag herpå af Herning Byråd. Tillige er der i bestemmelsen krav om, at der skal være et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad sammenholdt med ejendomme med lignende beliggenhed og udnyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Afkastningsgraden opgøres som værdien af en ejendoms anvendelse plus det antal etagemeter, der må opføres. Afkastningsgraden bør bedømmes ud fra sammenligning med bebyggelsesprocenten på ejendomme i området. Området for lokalplan 11.C27.2 har ikke været lokalplanlagt før, men i kommuneplanen er bebyggelsesprocenten fastsat til 120 %. I det nye lokalplanforslag er bebyggelsesprocenten 65 %, og en stor del af den byggeret er udnyttet i dag.

### Sammenligning og vurdering:

Vestergade 45 og 45A (LP 11.C27.1):

Bebyggelse må ske helt ud til Vestergade såfremt eksisterende bygning nedrives, da byggefeltet er beliggende på den forreste del af ejendommen. Max 3 etager, bygningshøjde på max 12 m., ny bebyggelse skal opføres i facadelinje mod Vestergade og i mindst 2 etager mod gaden. To byggefelter med etagemeter angivet.

Vestergade 24 (LP13.C2.2):

Bebyggelsesprocent 120, Etageantal og bygningshøjde: Nord for Vestergade højst 5 etager og max. 15 m. – dog omkring Textilforum max. 4 etager og max. 12m. Syd for Vestergade højst 3 etager og max. 12 m. Der må bygges helt ud til vejen

Centerområde ved Silkeborgvej og Danmarksgade (LP 11.C8.2):

Bebyggelsesprocent 110, højst 3½ etage og 15 m. mod Fonnesbechsgade, Østergade/Silkeborgvej, Sjællandsgade og den nordlige del af Danmarksgade. Højst 2½ etage og 12 m i den sydlige del af området, mod St. Blichers Gade og karréernes indre.

Bedst kan der sammenlignes med ejendommene Vestergade 45 (beboelse og forretning) og 45A (beboelse), hvor kvm prisen ifølge seneste vurdering fra skat er på 400 kr. Samme pris er gældende for Vestergade 43 (forretning). Vestergade 43 er vurderet til at have en ejendomsværdi på 11.700.000 kr. og er på nværende tidspunkt (1. oktober 2013) til salg ved Nybolig Erhverv til 9.000.000 kr.

Den nye lokalplan ændrer ikke udnyttelsesmuligheden af Vestergade 43, da ejendommen i kommuneplanrammen 2009-20 er udlagt til centerområde. Bestemmelsen om bevarings af eksisterende bebyggelse samt den lavere bebyggelsesprocent i lokalplanen, set i forhold til kommuneplanrammen, vil kunne medføre en overtagelsespligt, såfremt det må antages, at dette væsentligt forringer muligheden for at udnytte ejendommen, set i forhold til lignende ejendomme. Der er stadig mulighed for, at nedrive den bagvedliggende bebyggelse og opføre nyt inden for det i lokalplanforslaget angivne byggefelt.

Skemaet giver et sammenligneligt grundlag for vurderingen af overtagelsespligten. Ligeledes inddrages bestemmelserne i kommuneplanen, da der ikke før har været lokalplan på området.

	<b>Vestergade 41 og 43</b>	<b>Vestergade 45 og 45A</b>	<b>Kommuneplanen</b>
Bebyggelsesprocent	Der må opføres 575 m <sup>2</sup> på Vestergade 41 og 2000 m <sup>2</sup> på Vestergade 43. Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 65%.	Byggefelt a: 490 kvm Byggefelt b: 400 m <sup>2</sup> (bruttoetageareal) Det svarer til en bebyggelsesprocent på hhv. 120% og 112%	120
Antal etager	2, dog kun 1 i en mindre del af byggefeltet	3	3
Maksimal højde	8,5 m. dog 5 m. i en mindre del af byggefeltet	12	12
Andet	Det grønne friareal omkring de bevaringsværdige bygninger, skal vedligeholdes som haveareal. Der er ligeledes bevaringsværdige træer på ejendommene	Kun nr. 45 er bevaringsværdig, men må dog rives ned.	

Det må bero på en vurdering af, om bevaringsbestemmelsen i den nye lokalplan medfører en så stor byrde for ejendommens ejer, at dette medfører et væsentligt misforhold mellem den ejendoms afkastningsgrad og andre lignende ejendomme.

Som anført i skemaet vil der ske en væsentlig indskrænkning i udnyttelse af ejendommen Vestergade 43. Selvom anvendelse af ejendommen ikke ændres, kan begrænsningerne i den nye lokalplan sandsynligvis medføre, at Herning Kommune vil blive overtagelsespligtig efter planlovens § 49.

Det bemærkes, at det ovenfor anførte omkring Vestergade 43 sandsynligvis vil være gældende i forhold til Vestergade 41 også, da denne ejendom ligeledes er omfattet af den nye lokalplan og udlægges som bevaringsværdig heri.