



AA EJENDOMME A/S

Vestergade 41, 7400 Herning
Telefon 96 26 97 00

CVR.nr. 27 22 46 60

www.aaejendomme.dk

Herning Kommune
By- og Planafdelingen
Torvet
7400 Herning

Att.: Kaare Hjorth

Dato: 15. november 2013

Ansøgning om igangsætning af lokalplan for området "Dæmningen", Herning

I samarbejdet med selskabet Innovater A/S anmodes hermed om igangsætning af lokalplan for området "Dæmningen" omfattet af kommuneplansramme 14.C3 for området Dæmningen.

Området.:

Det samlede område for kommuneplan 14.c3 omfatter: Matrikel 1326a, 1326q og 1326p Herning Bygrunde med Adresserne Dæmningen 5 – 19.

Arealerne udgør ca. 24.564 m² fordelt med ca 20.144 m² på 1326a og 4.420 m² på 1326q+p

Nuværende og historiske forhold.:

Området har i nyere tid rummet 2 for området markante virksomheder, Danske Fragtmænd og KD Emballage. Danske Fragtmænd og KD Emballage fraflyttede området for ca. 13 år siden.

I forbindelse med Danske Fragtmænds udflytning blev der udarbejdet ny lokalplan, hvor grundstykket tilhørende Danske Fragtmænd blev udlagt til Centerområde og efterfølgende blev der opført ny detailhandelsbutik til Dreisler Storkøb (i dag Super Best) og bygninger for Danske Fragtmænd blev nedrevet.

Den tidligere ejendom for KD Emballage (Dæmningen 5-15) har med en markant placering mod Dronnings Boulevard hidtil blokeret for en færdiggørelse af centerområdet "Dæmningen".

Ejendommen fremstår i dag nedslidt og i forfald, og er kun delvis udlejet til en række mindre lejere indenfor antik, genbrug og sengeudstyr. Ejendommens karakter og udformning gør den uegnet til ombygning til nyt formål.

Restområdet ved Dæmningen henstår i dag som et stort uafsluttet centerområde, som i kraft af den markante beliggenhed ved centrum og mod Dronnings Boulevard skæmmer området.

Eneste aktivitet er i dag Superbest på 3.000 m² som er beliggende i særskilt centerområde, men fælles udlagt p-arealer og vejadgang.

Formål med ny lokalplan.:

At få gennemført oprindelig strukturplan for centerområdet "Dæmningen" med tillæg af "KD Emballage" (matr. nr. 1326 Q og P), og herved sikre, at den bestående ejendom (Dæmningen 5-15) nedrives, således at der på sigt kan opnås et velfungerende og fuldt udbygget centerområde.



AA EJENDOMME A/S

At få effektueret projektet på baggrund af 3 konkrete brugere (dagligvarebutik, byggemarked og tankanlæg).

Med en ny lokalplan kan hovedetapen gennemføres for den oprindelig skitserede plan for området.

Det har igennem årene vist sig umuligt at gennemføre en samlet plan for området uden at "KD Emballage" bygningen (Dæmningen 5-15) bliver fjernet. Det økonomiske grundlag for at kunne løfte denne del har krævet, at der kunne fremskaffes en eller flere markante ankerlejere til at løfte opgaven. Dette grundlag er nu tilstede ved etablering af dagligvareforretning og byggemarked på området.

En færdigudbygning af centerområdet ved Dæmningen vurderer vi bl.a. har følgende positive effekt.:

Området færdigudbygges og ændres dermed fra nuværende "Klondyke".

I kraft af den tætte beliggenhed til Midtbyen vil området kunne styrke bymidten i forhold til den østgående trafik mod Aflastningscenter øst ved Herning Centret.

Der kan etableres nyt byggemarked med relativ central beliggenhed og med et koncept, som i dag ikke er til stede i Herning.

Vestbyen, og særligt området Kikkenborg, får et tiltrængt løft med et færdigudbygget centerområde.

Nuværende plangrundlag:

Kommuneplan 14.c3: Uddrag fra kommuneplans rammer

"Området anvendes til detailhandel og ubemandet tankhandel med bilvask. Herudover kan området anvendes til lager, ikke gengivende produktion, serviceformål, kontorvirksomhed og lignende i tilknytning til områdets øvrige anvendelse. Området kan også anvendes til hoteldrift, forlystelser, f.eks. bowlingcenter og kontorvirksomhed."

"Det samlede detailhandelsareal i området kan udvides med 2.000 m². Det samlede detailhandelsareal for området må maksimalt være 2.000 m²."

"Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik højst være 1.000 m² og for den enkelte udvalgsvarebutik 1.000 m²"

Lokalplan nr. 14.E3.2 (fra 2002).

Matrikel nr. 1326 a Herning Bygrunde er omfattet af lokalplan nr. 14.E3.2 Dæmningen hvor området udlægges til centerområde (samme lokalplan omfatter tillige 1326 t med Super Best).

Uddrag fra lokalplanens rammer.:

"Området kan anvendes til butikker med handel med dagligvarer og særligt pladskrævende varegrupper samt disses tilhørende lagerfaciliteter og administration"

"I området kan etableres ubemandet tankanlæg med tilhørende vaskehal".



AA EJENDOMME A/S

"Området kan desuden anvendes til lager, ikke genegivende produktion og serviceformål i tilknytning til områdets øvrige anvendelse".

"Indenfor lokalplansområdet må det samlede bruttoareal til dagligvarehandel ikke overstige 3.000 m² " (i dag Super Best).

Inden for lokalplansområdet må det samlede bruttoetageareal til handel med større pladskrævende udvalgswaregrupper ikke overstige 4.500 m². Bruttoetagearealet til den enkelte butik må ikke overstige 2.500 m².

Dersom der ikke etableres butikker til handel med særligt pladskrævende udvalgswaregruppe jf. § 3.3, kan der alternativt kun etableres en trælasthandel med mulighed for byggemarked."

Områdets fremtidige anvendelse og ændring af lokal- og kommuneplansgrundlag.:

1. Ny lokalplan indeholder bestemmelser for, at der kan opføres et byggemarked samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper og engrossalg.
2. Byggefelter korrigeres og der udlægges overordnet byggefelt for lokalplansområdet, således at der opnås størst fleksibilitet i forhold til fremtidige krav.

Placering af byggefelt for tankanlæg indplaceres i parkeringsarealet i forhold til områdets endelige disponering.

3. Butiksstørrelse for enkelt dagligvarebutik korrigeres til maks. 1.200 m² bruttoareal, således at kravene til fremtidige dagligvareforretninger kan opfyldes. Dette er et konkret krav fra fremtidig bruger. Nuværende krav til maksimal 2.000 m² detailhandel indenfor kommuneplansområdet fastholdes.
4. Der kan udmatrikuleres sokkelgrunde på minimum 1.000 m². Tankanlæg dog indtil minimum 500 m².
5. At der i området kan henlægges motions- og fitnesscenter.

Stamvej og indkørsel fastholdes således at indkørsel til det samlede område bliver fra fælles stamvej over 1326 a og med fælles forpligtelse til stamvej for området.

Bebyggelsesprocent.: Uændret 50% svarende til samlet max. Ca. 12.000 m².

P-pladskrav.: Uændret 1 pr. 50 m²

Højde.: Uændret maks. 10 meter og indtil 3 etager.

Det er afgørende for den planlagte udbygning, at den kommende dagligvareforretning placeres som skitseret, idet der ikke kan skabes et samlet aftalegrundlag uden denne placering.



AA EJENDOMME A/S

Lokalplanens udarbejdelse.:

Lokalplanen udarbejdes foranlediget af ansøger i samarbejde med Landinspektørcentret, Herning (Søren Daniel Kristensen).

Vi står naturligvis gerne til rådighed for uddybning og drøftelse af det fremlagte projekt.

Vedlagte bilag.:

Kortbilag 1.: Eksempel disponering centerområde med angivelse fremtidige byggefelt

Kortbilag 2.: Kortbilag – overordnede byggefelt og planområder.

Bekræftelse for fuldmagt matr. nr. 1326 q og p Herning Bygrunde.

På vegne af

Projektsekskabet Dæmningen, Herning Aps

Steen Zaulich

Mobil + 45 24 21 87 88

Email sz@aaejendomme.dk