



Indsigelsesnotat til endelig vedtagelse af lokalplan 11.C27.1 for centerområde Vestergade 41 - 45

Lokalplan 11.C27.1 har været offentligt fremlagt i perioden 5. september til 31. oktober 2012 og der er i perioden indkommet 3 indsigelser og 3 bemærkninger til lokalplanforslaget. Indsigelsernes og bemærkningernes hovedpunkter, samt forvaltningens kommentarer til dem er beskrevet i dette notat.

INDSIGELSER

Indsigelse af 31. oktober 2012 fra Museum Midtjylland

Museum Midtjylland ønsker villaen på Vestergade 43 bevaret, da den er opført som direktørvilla til Herning Klædefabrik i 1890'erne og sammen med villaen på Vestergade 41 udgør en essentiel del af kulturmiljøet omkring Herning Klædefabrik. Da Vestergade 41 er genopbygget efter en brand i 1920'erne er Vestergade 43 den eneste tilbageværende originale villa i forbindelse med Herning Klædefabrik.

Herning Klædefabrik udgør et centrum i Tekstilbyen Hernings udpegning til Nationalt Industriminde, og med planerne om flytningen af Museum Midtjyllands aktiviteter i Herning Kommune fra Museumsgade til Textilforum i Vestergade, er der et særligt ønske om at bevare det tilbageværende kulturmiljø omkring den tidligere Herning Klædefabrik

Forvaltningens kommentarer

Forvaltningen vurderer, at villaen på Vestergade 43 gennem tiden er ombygget og tilbygget, så den ikke har en høj bevaringsværdi i kraft af sit arkitektoniske udtryk. Villaen har dog stadig en kulturhistorisk værdi som en del af Hernings historie omkring udviklingen af tekstilindustrien og Herning Klædefabrik, og denne værdi vil kunne sættes i spil ved samling af Museum Midtjyllands aktiviteter ved Textilforum.

Indsigelse af 31. oktober 2012 fra ejeren af ejendommen Vestergade 43

Ejeren af ejendommen Vestergade 43 ønsker lokalplanens bestemmelser ændret, så bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutik i området kan være op til 1000 m² i stedet for 500 m².

Forvaltningens kommentarer

Da kommuneplanens rammer for området giver mulighed for at opføre butikker med et bruttoetageareal på 1000 m² kan lokalplanen ved den endelige vedtagelse ændres, så der gives mulighed for at opføre butikker med et bruttoetageareal på 1000 m².

Hvis der bliver mulighed for at opføre en butik med et bruttoetageareal på 1000 m² anbefaler forvaltningen, at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser om, at butikken skal have en indgang fra Vestergade og at facaden mod Vestergade skal have en åbenhed og et udtryk, som bidrager positivt til Vestergade som handelsstrøg.

Indsigelse af 31. oktober 2012 fra beboere på Dalgas Allé og Lykkesvej

Beboere i området har indgivet en samlet indsigelse med forslag til ændringer af lokalplanen. Indsigelsens hovedpunkter og ændringsforslag er:

1. Indkigsgener

For at minimere indkigsgenerne til boliger og haver på Dalgas Allé og Lykkesvej er der ønske om at ændre lokalplanen, så:

- Der kun må opføres byggeri i én etage, undtagen mod Vestergade
- At byggefelt C, på Vestergade 43 reduceres, så der er en afstand på 30 meter fra skel til nyt byggeri
- At vinduer placeres, så indkig til naboer undgås
- At tagterrasser f.eks. afskærmes med matteret glas, så indkigsgener minimeres

2. Skyggevirkninger på Lykkesvej

Med bebyggelse indenfor lokalplanområdet i op til 12 meter er beboerne på Lykkesvej bekymrede for, at byggeriet vil kaste skygge i de vestvendte haver

3. Reduktion af bebyggelsesprocent, bygningshøjde og byggefelt

For at minimere generne for de omkringliggende ejendomme er der ønske om:

- At bebyggelsesprocenten reduceres med 25 – 40 %
- At byggeri mod Vestergade maksimalt kan opføres i 3 etager og 10 meter
- At byggeri, der ikke er placeret i facadelinjen mod Vestergade, maksimalt må have en højde på én etage

4. Bevaring af kulturmiljøet omkring Herning Klædefabrik

Kulturmiljøet omkring Herning Klædefabrik med de to tilhørende direktørvillaer ønskes bevaret. Hvis Herning Museums aktiviteter samles på Herning Klædefabriks område vil de bevarelsesværdige bygninger i lokalplanområdet kunne inddrages i samlet museums- og kulturområde.

Forvaltningens kommentarer

Indkigsgener og reduktion af bebyggelsesprocent, bygningshøjde og byggefelt (ad 1 og 3)

Forvaltningen vurderer, at de nævnte gener for de eksisterende boligområder på Dalgas Allé og Lykkesvej kan reduceres til et rimeligt niveau for et boligområde, hvis byggefelt C opdeles som vist på forslaget til nyt kortbilag 2, så der i den nordligste del af byggefeltet kan bygges i op til 3 etager og 12 meter, mens der i den sydligste del kan bygges i op til 2 etager og 8,5 meter.

Boligerne på Dalgas Allé og Lykkesvej er beliggende i kommuneplanramme 13.B5, der giver mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager og 8,5 meter, og dermed vil der gælde de samme regler for højden på bebyggelse for de eksisterende boliger og for en ny bebyggelse i den sydlige del af lokalplanområdet.

Forvaltningen ønsker at fastholde en placering af byggefeltet 10 meter fra skel for at sikre en optimal udnyttelse af grundarealet. Byggefeltet sikrer desuden boligerne syd for lokalplanområdet en større afstand til et evt. nyt byggeri, end hvis der ikke var udarbejdet en lokalplan for området, da byggeplanen så ville give mulighed for at placere nyt byggeri i 3 etager ca. 8,5 meter fra skel.

Skyggegener (ad 2)

Forvaltningen har fået udarbejdet skyggediagrammer, der viser skyggevirkningerne ved en bebyggelse af hele byggefeltet i op til 3 etager for forskellige årstider og tidspunkter på døg-

net, se bilag. Skyggediagrammerne viser, at haverne på Lykkesvej og den østligste del af Dalgasgade vil ligge i skygge ved midsommer kl. 20.

Med en reduktion af højden for den sydligste del af byggefeltet som beskrevet ovenfor, vurderer forvaltningen, at ejendommen på Lykkesvej og Dalgas Allé i størstedelen af året ikke vil være påvirket af skyggeeffekter fra lokalplanområdet.

Der er desuden en forholdsvis høj og tæt beplantning i skellet mellem lokalplanområdet og boligerne på Lykkesvej, som skygger for eftermiddags- og aftensolen i sommerhalvåret.

Bevaring af kulturmiljøet omkring Herning Klædefabrik

Der henvises til forvaltningens kommentarer under indsigelsen fra Museum Midtjylland

BEMÆRKNINGER

Bemærkning af 7. september 2012 fra Energi Midt

Energi Midt gør opmærksom på, at de har elanlæg og fiberbredbåndsrør i området, og at bygherre skal afholde eventuelle omkostninger til flytning af anlæggene i forbindelse med nyt byggeri i området.

Bemærkning fra Miljø og Klima, Herning Kommune

Der er ønske om at kunne placere støjhegn helt ud til Vestergade, hvis der bygges butikker indenfor lokalplanområdet.

Forvaltningens kommentarer

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at give mulighed for at placere støjhegn helt op til Vestergade, hvis der skulle opstå behov for det. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at støjhegn skal begrønnes.

Bemærkning fra Natur og Grønne Områder, Herning Kommune

- To bevaringsværdige træer i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet samt et træ ved Vestergade 41 ønskes bevaret.
- Overkørslen mellem Vestergade 41 og 43 ønskes bevaret med sin nuværende placering, så det bevaringsværdige træ samt haveanlægget vest for Vestergade 41 kan bevares i sin nuværende form.

Forvaltningens kommentarer

Forvaltningen vurderer, at det vil give værdi til området at bevare de store, eksisterende træer i området, og at de nævnte træer derfor markeres som bevaringsværdige på lokalplanens kortbilag 2.

Forvaltningen vurderer, at byggefelt C kan reduceres med ca. 2 meter mod øst, uden det giver en væsentlig indskrænkning af byggemulighederne på ejendommen Vestergade 43, og dermed give mulighed for at bevare den eksisterende overkørsel og haveanlægget i sin nuværende form.