



**Herning**  
Kommune

## INDHOLD

- Indsigelse af den 11. september 2018 fra Midt Advokaterne på vegne af ejer af Silkeborgvej 61
- Indsigelse af den 26. september 2018 fra ejere af Silkeborgvej 69
- Indsigelse af den 26. september 2018 fra bestyrelsen på vegne af beboere på Th. Nielsens Gade 94
- Resume af de indkomne indsigelser og bemærkninger
- Forvaltningens kommentarer

**INDSIGELSESDOKUMENT**

Lokalplan nr. 11.C25.3 for centerområde ved Silkeborgvej 63-65

Ikast, den 11. september 2018  
Sagsnr.: 12-23071-  
Skr.: Stephanie Larsen  
Direkte tlf.: 96 60 64 49  
SL@midtadvokaterne.dk

Herning Kommune  
Rådhuset, Torvet  
7400 Herning

**sendt pr. e-mail:  
bek@herning.dk**

### **Indsigelse mod lokalplan nr. 11.C25.3**

---

På vegne af min klient Kim Norring-agerskov, der er ejer af ejendommen beliggende Silkeborgvej 61, 7400 Herning, skal jeg hermed fremkomme med nedennævnte indsigelse til den fremlagte lokalplan nr. 11.C25.3.

Det bemærkes at min klients ejendom er beliggende som naboejendom til lokalplansområdet mod vest af Silkeborgvej.

Det bemærkes endvidere at min klients ejendom i væsentligt omfang vil blive berørt af lokalplansforslaget, hvilket også fremgår af selve forslaget.

Det fremgår således på forslagets side 7 under overskriften "Miljø":

*"Grillbaren på naboejendommen Silkeborgvej nr. 61 kan give lugtgener til et nyt boligbyggeri, og derved også skærpe kravene for luftrensning til grillbaren."*

Herudover lægges der i lokalplansforslaget op til, at der ind mod min klients ejendom kan bygges helt til skel.

Det fremgår således på side 13, punkt 7.8:

*"Der kan bygges til skel inden for byggefeltet mod vest, hvis der ikke etableres vinduer eller åbninger i denne facade. Der kan etableres vinduer i denne facade, hvis der holdes en afstand på min 2,5 meter, og der kan uanset afstand til skel ikke etableres altaner på denne facade."*

Den nævnte bestemmelse vil have den virkning, at der kan etableres vinduer direkte ind mod min klients ejendom, i det 3-4 etagers byggeri, der jfr. punkt 7.1 og 7.2 kan opføres på grunden.

Med en afstand fra min klients ejendom på kun 2,5 meter, vil der kunne forventes betydelige indkigsgener, såfremt adgangen til at etablere vinduer udnyttes ved, at byggeriet placeres minimum 2,5 meter fra skelet til min klients ejendom.

Det fremgår af lokalplansforslagets side 13 punkt 7.1 og 7.2 som ovenfor anført, at der skal bygges en bebyggelse i minimum 3 etager og højst 4 etager.

Under henvisning til kvarterets øvrige bebyggelse, herunder i særdeleshed bebyggelsen umiddelbart øst og vest for lokalplansområdet, vil et byggeri i et sådant omfang generelt medføre indkigs- og skyggegener for en række naboer, herunder også for min klient.

Det bemærkes at sådanne indkigs- og skyggegener efter retspraksis vil kunne danne grundlag for erstatningskrav i mod bygherren - også selvom byggeriet opføres i overensstemmelse med den nu forslåede lokalplan og en i medfør heraf, af Herning Kommune given byggetilladelse.

#### **INDSIGELSE:**

Der fremsættes indsigelse mod at der må bygges direkte i skel.

Der fremsættes indsigelse mod at der må være vinduer i det 3-4 etagers høje byggeri, såfremt byggeriet placeres i en afstand på 2,5 meter.

--oOo--

Endelig bemærkes det, at min klients virksomhed efter det oplyste, overholde alle relevante miljøkrav, hvorfor lokalplanens bemærkninger om lugtgener, og derved også skærpede krav til lufts rensning på min klients ejendom forekommer helt malplaceret i en lokalplan, der ikke omhandler min klients ejendom.

Jeg kan oplyse, at jeg sammen med min klient har aftalt møde med Herning Kommune, til drøftelse af lokalplanens konsekvenser for min klient, og jeg forventer at der nærmere vil kunne redegøres for, hvilke skærpede krav og hvilken hjemmel til sådanne, der er tale om.

Med venlig hilsen

Jakob Fastrup  
Advokat

Herning Byråd  
Rådhuset  
7400 Herning

Herning - 17.09.2018

Att: Ulrik Hyldgaard / Jørgen Krogh

**Partshøring: Centerområde ved Silkeborgvej 63-65 i Herning - Forslag til Lokalplan nr. 11.C25.3**

Vi har modtaget brev fra Herning Byråd/Herning Kommune omkring partshøring for centerområdet ved Silkeborgvej 63-65, da vi bor lige overfor, på Silkeborgvej 69. Efter at have læst brevet og forslaget til lokalplanen igennem er vi blevet meget bekymrede og frustrerede over den række gener, vi påføres, og derfor giver det anledning til følgende bemærkninger:

Det planlagte byggeri på Silkeborgvej 63-65 er betydeligt større, end det byggeri, der har været hidtil. Både i grundplan og i højden. Det vil uden tvivl vil påvirke mig og min families daglige færden i og omkring vores hus. På grund af byggeriets højde vil vi ingen aftensol få på vores matrikel. (se vedlagt bilag )

Vi holder meget af solen, og den solfyldte have og terrasse var en grundende til, at vi i sin tid købte dette hus. Derfor er vi meget bekymrede over, at aftensolen vil forsvinde på grund af byggeriet.

Byggeriets højde og ændrede status fra erhverv til private boliger vil også gøre, at vores privatliv i haven vil forsvinde, da beboerne i det planlagte byggeri vil kunne se lige ned i vores have fra deres vinduer. Det virker grænseoverskridende og krænkende i forhold til privatlivets fred, som vi sætter stor pris på.

Desuden vil det skæmme udsigten mod vest, hvor udsigten til en stor bygning vil være meget dominerende.

Også tilkørselsforholdene - som er ringe beskrevet i det tilsendte materiale - giver os bekymringer. Morgen og aften er der allerede i dag enormt meget trafik på Th. Nielsens Gade og Silkeborgvej, bl.a. på grund af skolen. Det vil kun blive værre af, at der kommer lejligheder og butikker.

Disse gener vil resultere i, at huset på Silkeborgvej 69 vil falde væsentligt i værdi i en salgssituation. Vi estimerer et fald på 1,5 mio. kr. på grund af de samlede gener.

Vores indsigelser omkring det foreslåede byggeprojekt på Silkeborgvej 63-65 er gjort efter nøje overvejelser og truffet på baggrund af det tilsendte materialer.

Med venlig hilsen

Tommy og Lisbeth Thomsen

Silkeborgvej 69

7400 Herning

Mail: tommymthomsen@hotmail.com

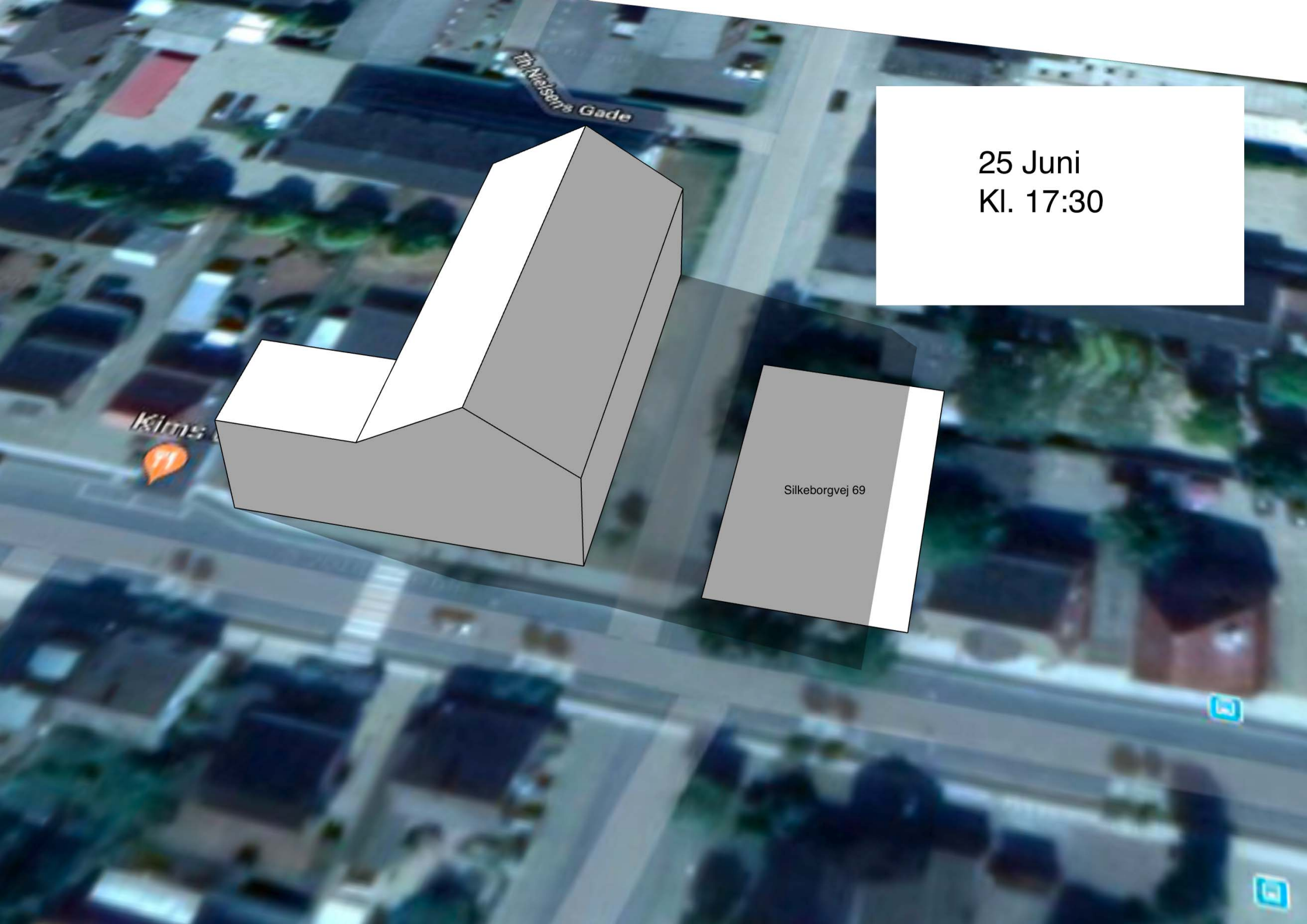
Telefon: 30749843 / 61669412

25 Juni  
Kl. 17:30

Silkeborgvej 69

Klms

Th. Nelsens Gade



Vedr. lokalplan Silkeboegvej 63-65  
Fra Th. Niensensgade 94

### **Højde:**

Kun ganske enkelte bygninger i området er over 2,5 etage over jorden.

Th. Niensensgade 94 er 3 etager men underste etage er "nedsænket"

Hjørnet af Th. Niensensgade og Parkvej er 2 etager + kælder.

En bygning der er højere end 2,5 etage vil misklæde området.

Op mod Kims Grill ( Må være Silkebovej nr 61 ) er der lagt op til at der kan bygges i op til 4 etager ( eller 3 + tagetage ) direkte i skel.

Det vil få den nye bygning til at ligne en kæmpe klods også selvom den evt rykkes 2,5 meter væk fra skel hvis der ønskes vinduer.

### **Områdets byggestil:**

Der er i området mange gamle fine murmestervillaer der er pænt vedligeholdt.

Den øvrige bebyggelse består mest af ældre fabriksejendomme der er lavet om til lejligheder.

Også disse er pænt vedligeholdt incl Th. Niensensgade 94 hvor vi selv bor.

En kæmpe klods som den påtænkte nye bygning vil misklæde området

### **Lysindfald i lejlighederne:**

En bygning der er så høj vil tage en hel del af lysindfaldet i vores lejligheder.

### **Indkik i lejligheder, haver og taesser:**

Lejligheder over 2. etager vil have direkte indkik i vores lejligheder, taesser og have.

Og i særdeleshed fra en evt tagtaresse.

Dette gælder også de omkringliggende huse og haver.

Det der før var hyggelige uforstyrrede haver og taesser er ikke længere spor private.

### **Værdiforringelse:**

Manglende lysindfald og direkte indkik kan forringe værdien af vores lejligheder.

Især lejlighederne i stueetagen med taesser.

### **Parkering:**

Grunden er 1300m<sup>2</sup> og der må bygges på 1000m<sup>2</sup> så er der 300 tilbage til indkørsel og parkering og øvrige udendørsarealer.

Hvis der fx er 1000m<sup>2</sup> erhverv/butik i stueetagen skal der etableres 20 p-pladser.

Hvis der bygges de maksimale 2250m<sup>2</sup> må der bygges 1250m<sup>2</sup> boliger ( 2250-1000 ) fx 12 boliger på ca 100m<sup>2</sup>-

Til 12 boliger skal der mininu etableres 12 p-pladser dvs i alt 32 p-pladser.

Lejlighederne på Th Niensensgade 94 er alle på væsentlig under 100m<sup>2</sup> men alligevel er der mere end en bil pr lejlighed på vores parkeringsplads.

Med mindre der etableres parkeringskælder vil der være utilstrækkelig parkering hvis der bygges fuldt ud.

Der er ikke plads til yderligere parkering på veje og etablerede p-pladser i området.

**Udkørsel/trafik i området:**

Udkørslen fra Th. Niensensgade 94 benyttes af 26 lejligheder ( nr 94, 14 stk, nr 92 forrest 6 stk og 92 bagerst 6 stk)

Udkørslen fra den nye ejendom vil blive lige op mod vores skel. Dvs at op mod 40 lejligheder kan få udkørsel meget tæt på hinanden.

Udkørslen fra den nye ejendom vil blive meget tæt på krydset Th. Niensensgade og Silkeborgvej som i forvejen er meget snævert.

Også uden for myldretiden kan det, i forvejen, være svært at få afviklet trafikken der kommer fra Th. Niensensgade og vil svinge til venstre mod øst og ligeledes trafikken der kommer fra vest og vil svinge til venstre ad Th Niensensgade.

Som der nævnes i lokalplanen er Silkeborgvej en af byens større indfaldsveje og er i myldretiden tæt trafikeret.

Yderligere trafik vil blive for meget. Der vil opstå yderligere køer og risikoen for ulykker forværres.

På det stykke af Th Niensensgade der er fra svinget og op til Silkeborgvej er parkerings- og kørselsforholdene i forvejen pressede.

Der er mange parkede biler på den østlige side af vejen og når der parkeres på den vestlige side/ ( eller læses af ) er der ikke plads til at 2 biler kan passere hinanden.

Trafikken i denne del er også ofte presset af at Privatskolen Bifrost ( ligger på Kai Munksvej men ikke må parkere og læsse af her ) bruger Th Niensensgade hvor der så er en lille passage til skolen næsten ud for vores indkørsel.

Parkering og aflæsninger/pålæsninger i begge sider ( også imod kørselsretningen ) giver i forvejen anledning til farlige situationer.

Yderligere trafik vil gøre dette værre og øge risikoen for ulykker.

**Vores meninger og anbefalinger:**

Ejendommen bør ikke kunne bygges i mere end 2 1/2 etages højde.

Placeringen af ejendommen mod Th. Niensensgade bør minimum være lige så langt fra skel som vores ejendom er. ( gensidig respekt af afstand )

En tagtaresse er helt uacceptabel da det vil give stort indkik i vores lejligheder, taresser og have.

Ingen placering af noget så stort i skel nogen steder.

Grunden er for lille til at udlægge som centerområde.

Det giver ingen mening at etablere et nyt butiksområde når vi har Herning Centret tæt på og der i gågaden er en del tomme butikker.

De trafikale forhold er ikke til så stor en bygning.

Hvis bygningen opføres bør der laves total standsnings- og parkeringsforbud på Th. Niensensgade fra svinget og op til Silkeborgvej.

## **Indsigelsesnotat til lokalplan 11.C25.3 for centerområde ved Silkeborg 63-65 i Herning**

### **Resume af de indkomne indsigelser**

#### **Indsigelse af den 11. september 2018 fra Midt Advokaterne på vegne af ejer af Silkeborgvej 61**

1. Der gøres indsigelse på vegne af ejer mod, at ejers virksomhed kan blive mødt af skærpede krav til luftrensning, selvom indsiger overholder alle relevante miljøkrav og lokalplanen ikke omfatter indsigers ejendom.
2. Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen giver mulighed for at bygge i skel.
3. Der gøres indsigelse mod, at der kan etableres vinduer mod vest, når afstanden til skel er minimum 2,5 meter, da det vil medføre indkigsgener for naboer og indsiger.
4. Der gøres indsigelse mod, at nyt byggeri skal opføres i minimum 3 etager og højst 4 etager, da det foruden indkigsgener også vil medføre skyggegener.
5. Der bemærkes, at indkigs- og skyggegener efter retspraksis kan danne grundlag for erstatningskrav imod bygherren, også selvom byggeriet er opført i overensstemmelse med lokalplan og Herning Kommune har givet tilladelse.

#### **Indsigelse af den 26. september 2018 fra ejere af Silkeborgvej 69**

6. De gør indsigelse mod byggeriets omfang og højde, som er større end det tidligere byggeri, og som vil aflede skyggegener og de vil med projektet ikke få aftensol i deres have. De har udarbejdet en visualisering, som viser skygger fra det nye byggeri den 25. juni kl. 17.30.
7. De gør indsigelse mod ændring af anvendelse fra erhverv til bolig, da det medfører indkigsgener i deres have fra det nye byggeri.
8. De mener, at udsigten mod vest vil blive skæmmet af det nye projekt, da det vil være meget dominerende.
9. De er bekymret over trafikken, som vil blive afledt af, at der kommer lejligheder og butikker, som de forventer at blive værre, da der i forvejen er meget trafik på Th. Nielsens Gade og Silkeborgvej på grund af skolen.
10. De estimerer, at deres hus vil falde væsentlig i værdi (ca. 1,5 mio. kr.), som følge af de samlede gener.

#### **Indsigelse af den 26. september 2018 fra bestyrelsen på vegne af beboere på Th. Nielsens Gade 94**

11. De mener, at en ny bebyggelse over 2,5 etage vil skæmme området.
12. De mener, at en ny bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser vil fremstå som klods, da lokalplanen giver mulighed for at bygge i skel, også selvom der bygges 2,5 meter fra skel.
13. De mener ikke, at ny bebyggelse vil harmonerer med det arkitektonisk udtryk, som er i området, herunder murmestervillaer og ældre fabriksejendomme, som er lavet om til boliger.
14. De konstaterer, at ny bebyggelse på tre eller fire etager vil tage lysindfaldet fra deres lejligheder.
15. De vurderer, at der vil være indblik til deres lejligheder, terrasser og haver, specielt hvis der etableres tagterrasse.



16. De mener, at der vil ske en værdiforringelse af deres lejligheder, som følge af manglende lysindfald og indbliksgener, særligt lejlighederne i stueetagen med terrasser.
17. De mener ikke, at der er stillet krav om tilstrækkelig parkering i lokalplanen, medmindre der etableres parkeringskælder. De bemærker endvidere, at der ikke er plads til yderligere parkering på veje og etablerede p-pladser i området.
18. De bemærker, at lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Th. Nielsens Gade ved skel til indsigers ejendom og konkludere at op mod 40 lejligheder kan få udkørsel meget tæt på hinanden. Ligeledes mener de, at vejadgangen ligger for tæt på krydset Th. Nielsens Gade og Silkeborgvej og mener, at der er problemer i dag med at få afviklet trafikken. De forudser som følge af lokalplanen, at der vil opstå yderligere køer og højere risiko for ulykker.
19. Indsigere konstaterer, at der ikke er plads til, at to biler kan passere hinanden, når der parkeres i den vestside af vejen. Der bemærkes, at Privatskolen Bifrost bruger Th. Nielsens Gade til at parkere og læsse af, da der er en passage til skolen herfra. De ønsker, at hvis projektet gennemføres, at der bliver indført standsnings- og parkeringsforbud på Th. Nielsensvej fra Silkeborgvej og til svinget på Th. Nielsensgade.
20. De ønsker, at der ikke skal være mulighed for etablering af tagterrasse, da det vil medføre indsigtsgener.
21. De mener, at grunden er for lille til at blive udlagt som centerområde og at det ikke giver mening at etablere et nyt butiksområde grundet afstanden til Herning Centret og tomme butikker i gågaden.

## **Forvaltningens kommentarer**

### **Skærpede krav til luftrensning (1)**

Forvaltningen kan oplyse, at såfremt der for eksempel klages over lugtgener fra indsigers virksomhed, kan der blive stillet skærpede krav til udledningen fra restauranten, såfremt Herning Kommune vurderer, at klagen er berettiget. Forvaltningen gør opmærksom på, at dette også kan ske i dag, hvis der klages. Forskellen er dog, at lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af boliger tættere på restauranten.

### **Bygge i skel (2,12)**

Lokalplanforslaget beskriver, at der kan bygges i skel mod vest langs Silkeborgvej. Forvaltningen vurderer, at det vil give mulighed for at videreføre byggeriet langs Silkeborgvej på et senere tidspunkt, så der kan opnås en større bymæssighed langs Silkeborgvej.

### **Indkigsgener (3, 7, 15)**

Herning Kommuneplan 2017-2028 fastlægger, at rammeområde 11.C25 skal anvendes til centerformål med liberale erhverv, serviceerhverv, restauration, butikker og boliger og fastlægger, at der kan etableres højst 5 etager, hvor den 5. etage kun må udføres som tagterrasse, for strækningen Silkeborgvej 55-65. Lokalplanen er udarbejdet, så den er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan. Forvaltningen vurderer, at der kan være indbliksgener fra det nye byggeri afhængig af den konkrete arkitektur. Forvaltningen vurderer dog, at dette ikke er en større gene end der kan tåles, når der ønskes en større bymæssighed langs Silkeborgvej. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan etableres vinduer i gavlen mod vest, hvis der er en afstand på minimum

2,5 meter til skel. Herning Kommune har vurderet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, at placering af vinduer 2,5 meter fra skel er rimeligt i forhold til væsentlige indkigsgener.

#### Etagehøjder (4, 6, 8, 11)

Herning Kommuneplan 2017-2028 fastlægger, at indenfor rammeområde 11.C25 for strækningen Silkeborgvej 55-65 kan etableres bebyggelse i højst 5 etager, hvor den 5. etage kun må udføres som tagterrasse, for strækningen Silkeborgvej 55-65. Byplanudvalget i Herning Kommune har besluttet at skærpe etageantallet til at det kun må være maksimalt fire etager, hvoraf den fjerde etage skal udformes som tagterrasse eller som en etage under sadeltag. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af denne beslutning.

Forvaltningen gør opmærksom på, at den tidligere bebyggelse på ejendommen var i op til 2½ etage, hvilket kun er op til en etage lavere end lokalplanforslagets mulighed for at bygge 3 etager plus en etage, som er inddækket under saddeltag.

#### Skygge (4, 6, 14)

Planafdelingen i Herning Kommune har hyret en konsulent til at få udarbejdet nye skyggediagrammer for lokalplanforslagets muligheder. Disse kan ses i bilag 2. Skyggediagrammer viser en maksimal udnyttelse af lokalplanforslagets muligheder, herunder en bygningshøjde på 16 meter med en 20 graders taghældning. På skyggediagrammerne er der indtegnet de omkringliggende bygningshøjder, hvor naboer kan blive påvirket af skyggegener. Derudover er træer, som grænser op til lokalplanområdet, og som kan have indflydelse på skyggeeffekten i samspil med lokalplanforslagets muligheder indtegnet. De nye skyggediagrammer er vedlagt som bilag 2 til sagen, og viser skyggepåvirkningen fra 21. marts (forårsjævndøgn), 21. juni (årets længste dag), 21. september (efterårsjævndøgn) og 21. december (årets korteste dag) på henholdsvis tidspunkterne kl. 8, 12, 16 og 19. Der er ikke udarbejdet et skyggediagram for kl. 19 i december, da solen på det tidspunkt er for længst gået ned.

Naboejendommen vest for lokalplanområdet vil opleve størst skyggegener om formiddagen særligt i sommerhalvåret. Naboejendommen nord for lokalplanområdet vil opleve størst skyggegener ved middagstid i vinterhalvåret. Naboejendommen øst for lokalplanområdet vil opleve størst skyggegener om aftenen om sommeren.

Forvaltningen vurderer, at der vil opstå skyggegener, som følge af det konkrete projekt. Men forvaltningen vurderer endvidere, at de omtalte gener, herunder indkigs- og skyggegener, som kan være en følge af lokalplanforslaget, er inden for den naboretlige tålegrænse. Endvidere vurderes generne ikke at være væsentlige i en bymæssig sammenhæng, hvor der langs Silkeborgvej er et ønske om en større bymæssighed byudvikling. Den naboretlige tålegrænse er et udtryk for, hvor meget man skal tåle af gener fra sine omgivelser set i relation til den almindelige samfundsudvikling.

#### Retspraksis for indkigs- og skyggegener (5).

Planlægningen er som udgangspunkt erstatningsfri regulering. Forvaltningen er bekendt med, at der kan tilkendes erstatning på grund af indkigs- og skyggegener i forbindelse med et civilt søgsmål. I en dom, som er afsagt d. 26. maj 2010 af Vestre Landsret har retten alene taget stilling til, om den naboretlige tålegrænse er overskredet ud fra en konkret rimeligheds vurdering i forhold til den samfundsmæssige udvikling.

### Trafik (9, 19)

Forvaltningen vil ikke udelukke, at lokalplanforslagets muligheder kan afstedkomme lidt mere trafik, men forvaltningen vurderer, at det ikke er i en væsentlig grad. Th. Nielsens Gade ligger uden for lokalplanområdet og er derfor ikke reguleret af lokalplanen. Forvaltningen har videregivet de indkomne ønsker og kommentarer til vejafdelingen i Herning Kommune, som vil undersøge sagen nærmere. Umiddelbart vurderes det ikke, at der er mulighed for at lave et standsnings- og parkeringsforbud på Th. Nielsens Gade.

### Værdiforringelse (10, 16)

Herning Kommune oplyser, at det er SKAT, som varetager og fastsætter ejendomsvurderingerne, og ikke Herning Kommune. Herning Kommune er ikke bekendt med de parametre, som ligger til grund for SKATs vurderinger.

### Arkitektonisk fremtræden (8, 13)

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens mulighed for at opføre en randbebyggelse og på et tidspunkt at videreføre byggeriet langs Silkeborgvej på et senere tidspunkt er i overensstemmelse med, at der ønskes en større bymæssighed langs Silkeborgvej. Lokalplanen fastsætter derudover bestemmelser for bygningens placering, udformning og udtryk, herunder krav til udformning af altaner og tegl som facademateriale. Forvaltningen vurderer, at lokalplans krav til den arkitektoniske fremtræden gør, at nyt byggeri vil indpasse i bymiljøet omkring Silkeborgvej.

### Parkering (17)

Der er i lokalplanen stillet krav om etablering af parkering svarende til Herning Kommunes parkeringsnorm ved nybyggeri. Forvaltningen vurderer, at det er tilstrækkeligt.

### Vejadgang (18)

Af trafiksikkerhedsmæssige årsager er vejadgangen til lokalplanområdet trukket så langt væk fra krydset Th. Nielsens Gade og Silkeborgvej. Tidligere havde ejendommen flere indkørsler, herunder bl.a. fra midten af Th. Nielsens Gade og fra Silkeborgvej. Forvaltningen vurderer, at det er en forbedring af trafiksikkerheden, at lokalplanen indeholder krav om, at der kun må etableres en overkørsel til lokalplanområdet og fastlægger vejadgangen til at være så langt væk fra krydset som muligt.

### Tagterrasse (20)

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en tagterrasse. Bygherre er ikke forpligtiget til at udnytte denne mulighed, da der ikke er handlepligt på en lokalplan. Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at muligheden for at etablere tagterrasse fastholdes, så tagterrassen kan indgå i kravet om etablering af udendørs opholdsareal.

### Centerområde (21)

Lokalplanen fastsætter anvendelsen til at være centerområde herunder, at området kan anvendes til detailhandel, liberale erhverv, cafe/restaurant og boliger. Ligeledes fastsætter lokalplanen krav til butiksstørrelse, som er begrænset til maksimalt 1000 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet. Det er ikke lokalplanens hensigt at etablere et nyt butiksområde. Bygherre er ikke forpligtet til at etablere butikker, da der ikke er handlepligt på en lokalplan. Men lokalplanen foreskriver, at stueetagen langs Silkeborgvej skal indeholde butik, erhverv eller cafe/restaurant i minimum en tredjedel af arealet, da hensigten er at have udadvendte funktioner, som et led i byudviklingen af Silkeborgvej.