

Herning Byråd  
Rådhuset  
7400 Herning  
Att. Sussi Munch Jensen

Gullestrup 05.11.2018

### **Byggeprojekt på Smørblomstens Kvarter 32, 7400 Herning (sagsnummer 02.34.02-P19-349-18)**

I Gullestrup Lokalråd glæder vi os meget over den interesse og fokus, Herning Byråd har på at skabe positiv udvikling i Gullestrup. Vi finder det ligeledes meget glædeligt, at Birch Ejendomme udviser ønske om at bidrage til den positive udvikling.

Informationsmødet om byggeriet, afholdt den 24. oktober 2018, viste, at såvel Birch Ejendomme som de deltagende beboere fra Gullestrup ønsker en anden udvikling af området syd for Violens Kvarter end den eksisterende lokalplan giver mulighed for. Birch Ejendomme ønsker at bygge tæt/lave boliger i 1 plan, hvilket ikke er muligt indenfor lokalplanen, hvorfor projektet består af etageboliger. Gullestrup Lokalråd finder ikke, at etablering af etageboliger vil bidrage til en positiv udvikling af Gullestrup, som allerede er kendetegnet ved et stort antal etageejendomme med mange udlejningsboliger. På denne baggrund vil vi fra Gullestrup Lokalråds side anmode om, at der udarbejdes en ny lokalplan for hele området dvs. både matrikel 8y og 10b, hvori der *ikke* gives tilladelse til etagebyggeri. Samtidig fastholder vi, at det foreslåede etagebyggeri på Smørblomstens Kvarter 32 ikke er i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan og intentionerne heri (jf. den anmodning om partshøring, som er fremsendt til Herning Kommune, Teknik og Miljø, af Grundejerforeningen Violens Kvarter og tiltrådt af Gullestrup Lokalråd den 30. juni 2018), og at der derfor ikke kan gives tilladelse til opførelse af det foreslåede byggeprojekt.

Med en ny lokalplan for hele området kan der bygges videre på den positive udvikling, som er skabt gennem de seneste ca. 15 år bl.a. gennem salg af attraktive parcelhusgrunde og renovering af Lyngens og Engens Kvarter, hvor en stor etageboligblok med 56 lejligheder er fjernet, udearealer er forskønnet, og bygninger og lejligheder er renoveret.

Den nye lokalplan for matrikel 8y og 10b skal bidrage til at tiltrække flere ressourcerstærke familier til området, således Gullestrup også i fremtiden har de for området helt afgørende frivillige kræfter som brænder for Gullestrup og vil yde en stor indsats (i fx idrætsforeningen, institutionsbestyrelser, skolens klasseråd mv. – se bilag 1) for at fremme sammenhængskræften på tværs af såvel kulturelle som sociale skel og gøre Gullestrup til et attraktivt område også for kommende generationer. I Gullestrup Lokalråd vurderer vi, at dette kan sikres, ved at lokalplanen indeholder følgende elementer:

- Området udlægges til åben/lav og tæt/lav bebyggelse med et velafbalanceret forhold imellem antallet af boliger indenfor de to boligtyper. Velafbalanceret vurderer vi vil være fx én åben/lav bolig for hver lejlighed i tæt/lav bebyggelse. Alternativt fx én tæt/lav privat andelsbolig for hver lejlighed i tæt/lav lejebolig bebyggelse. Data i bilag 1 underbygger dette. Balancen mellem åben/lav og tæt/lav bebyggelse skal derforuden modvirke, at der de kommende år opstår problemer med ledige lejeboliger i Gullestrup som følge af en massiv udbygning af området med lejeboliger (inkl. de 52 lejeboliger som er planlagt i området øst for Gullestrup Kirke).

- Tæt/lav bebyggelse begrænses til ét plan. Denne boligtype er der ikke mange af i Gullestrup, og den er attraktiv for såvel unge og som ældre (Gullestrup har en del beboere i parcelhuse, som nærmer sig pensionsalderen), ligesom den giver plads til at opleve naturen i området. Vi ser endvidere meget gerne, at planlægningen stiller krav om, at tæt/lav bebyggelse skal opføres som kæde- eller klyngehuse, hvorved byggeriet bliver mindre monotont, og dermed kommer til at adskille sig fra eksisterende tæt/lav bebyggelse i Gullestrup.
- Relevante kvalitetskrav til byggeriet i området herunder en minimum størrelse pr. lejlighed på ca. 90m<sup>2</sup> og med krav om, at lejlighedsbyggeri skal tilbyde lejligheder af forskellig størrelse (fx 90, 105 og 120 m<sup>2</sup>) eller indretning, således målgruppen er stor og risikoen for tomme lejligheder lille. Gullestrup har historisk haft udfordringer forbundet med små udlejningsboliger, og det er vigtigt for området, at disse problemer ikke forstærkes gennem opførelse af flere små lejeboliger. Der bør også stilles høje kvalitetskrav til byggematerialer på tilsvarende vis som i lokalplan 15.C2.2 Centerområde ved Løvbakkevej (fx pudsede eller murede facader, grønne sedum tage, tegltag mv.), krav om en minimums grundstørrelse pr lejlighed, parkeringspladser på egen grund og lignende. En bebyggelsesprocent på maksimalt 30-35% vil også medvirke til at gøre området attraktivt. Det er væsentligt, at byggeriet i området får en kvalitet, som gør det attraktivt at bosætte sig i åben/lav bebyggelse i området, som nabo til det tæt/lave byggeri og de store etageblokke i Engens Kvarter.
- Et grønt bælte/kile gennem boligområdet eller anden form for skovlignende miljø og beplantning, som sikrer, at naturen træder tydeligt frem også inde i selve boligområdet, og således at de skovlignende kvaliteter i Violens Kvarter videreføres og udvikles i den nye del af området. Ved tæt/lav bebyggelse (kæde- og klyngehuse) kan der med fordel stiles krav om små grønne oaser mellem boligerne, således naturen integreres i boligmiljøet. Det er naturen, som skal tiltrække såvel købere som lejere til området, på samme vis som naturen har "solgt" de øvrige nyere kvarterer i Gullestrup dvs. Violens Kvarter, Skov- og Egebakken.
- Tilkørselsvejen til området flyttes lidt mod nord ind i boligområdet, hvorved der kan etableres nogle fantastiske og uforstyrrede udsigtsboliger i hele den sydligste del af området.

Vi håber meget, at såvel Byplanudvalget som Birch Ejendomme vil hilse vores argumenter og forslag velkommen, og at alle vil medvirke til at finde en løsning, der er holdbar på lang sigt samtidig med at den tilgodeser forventningerne til udviklingen af området særligt blandt beboerne i Violens Kvarter. Vi ser således frem til en fortsat positiv udvikling af Gullestrup til gavn for såvel Birch Ejendomme som nuværende og kommende beboere i Gullestrup.

Med venlig hilsen

Gullestrup Lokalråd  
V. formand Didde Knudsen

**Bilag 1: De frivillige i Gullestrup** - arbejder for sammenhængskraft, fællesskab og forståelse på tværs af sociale, kulturelle og økonomiske skel

Gullestrup har i dag ca. 320 ejerboliger (heraf 32 andelsboliger) og ca. 520 lejeboliger. Udover dette planlægges 18 ejerboliger på Egebakken og 52 lejeboliger øst for Gullestrup Kirke. Mange af de eksisterende lejeboliger er 120-160 m<sup>2</sup> med tilsvarende høje huslejer. Til trods for det store antal lejeboliger er det i høj grad beboere i ejerbolig, som varetager helt centrale frivillige opgaver til glæde og gavn for *alle* beboere i Gullestrup – ikke mindst børnene. Dette er ikke alene begrundet i kulturelle, sociale og indkomstmæssige forskelle, men er også en naturlig konsekvens af, at boligejerne forventer at bo i området gennem mange år, og således har en stor motivation for at bidrage til at gøre Gullestrup til et attraktivt område. Ud over de frivillige, som er nævnt i oversigten nedenfor, arbejder en række frivillige, herunder beboere i lejeboliger, med aktiviteter, der er målrettet beboerne i Lyngens og Engens Kvarter.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Bemærk:**  
Den resterende del af bilag 1 er fjernet, da den indeholder person henførbare data.  
Udvalget har haft adgang til det fulde dokument i forbindelse med behandling af sagen.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]