



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
- Skyggediagrammer

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 1300m² og der må bygges på 1000m² så er der 300 tilbage til indkørsel og parkering og øvrige udendørsarealer.

Hvis der fx er 1000m² erhverv/butik i stueetagen skal der etableres 20 p-pladser.

Hvis der bygges de maksimale 2250m² må der bygges 1250m² boliger (2250-1000) fx 12 boliger på ca 100m²-

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 100m² 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.