



Herning
Kommune

INDHOLD

- Høringssvar af den 28. marts 2019 fra Norconsult-Skovhus Arkitekter på vegne af bygherre
- Resume af det indkomne ændringsforslag
- Forvaltningens kommentarer

INDSIGELSESDOKUMENT

Lokalplan nr. 11.C34.1 for Centerområde ved Møllegade, Danasvej og Møllevænget i Herning

Kommuneplantillæg nr 55 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028

Herning Kommune
Planafdelingen
Torvet 5
7400 Herning
Att. Louise Kruse Hansen

Mølleparken, Herning
Sag 18.461
28.03.2019

Høringssvar til Lokalplan nr. 11.C34.1 - Centerområde ved Møllegade, Danasvej og Mølløvænget i Herning

På vegne af grundejer Bjarne Jørgensen afgives hermed høringssvar i forbindelse med forslaget til lokalplan 11.C34.1.

Byggeretter

Vi ønsker omfanget af byggeretter for de enkelte byggefelter tilrettet, så det svarer til arealet på den bebyggelse, der ønskes opført på grunden. Det er grundlæggende grundejers ønske, at lokalplanen ikke skal give mere byggeret, end der rent faktisk ønskes opført. Vi er pt. så langt i udviklingen af projektet, at vi har en god idé om omfanget af bebyggelsen, og i nedenstående byggeretter er der indeholdt en god fleksibilitet.

Byggefelt A: Byggeretten ønskes nedjusteret til max. 5.000 m². Det store byggefelt ønskes ikke udnyttet fuldt ud. Vi ser det som et byggefelt med en god fleksibilitet i forhold til bygnings længde og bredde. Et punkthus kan disponeres på mange måder, så derfor er det fint med et stort byggefelt. Det ændrer dog ikke ved, at vi mener, at det er en god idé at begrænse bebyggelsen til 5.000 m². Med et areal på 5.000 m² er der også større chance for at skabe et mere elegant hus på hjørnet, end hvis der skulle bygges 6.160 m².

Byggefelt B: Byggeretten ønskes opjusteret til max. 1.300 m². Byggeretten for Byggefelt B er i lokalplanen angivet til 1.150 m². Dette areal levner ingen fleksibilitet for placering af depoter på facaderne, for glasinddækkede altaner eller for karnapper. Byggefeltet er 16 m langt, og en bygning i dette byggefelt vil typisk være 16m x 12m x 6 etager = 1.152 m². I de øvrige byggefelter er der indbygget en fleksibilitet, og dette bør også gælde for dette byggefelt.

Byggefelt C: Byggeretten er ok. Den passer til byggefeltet og indeholder en passende fleksibilitet (2.800 m²).

Byggeret D, E og F: Byggeretten ønskes ændret til max. 1.300 m² for alle tre byggefelter tilsammen. Alle byggefelter ligger i Delområde II, og det er et ønske at se de tre byggeretter som én samlet byggeret, da det er intentionen at holde det samlede bygningsareal nede.

Den samlede byggeret, der ønskes for byggefelterne A-F er således 10.400 m².

Byggefelt A

§ 7.5 angiver, at bebyggelse Inden for byggefelt A som minimum skal opføres i ni etager. Vi ønsker mulighed for, at en mindre del af bebyggelsen indenfor dette byggefelt kan opføres i seks etager + tagterrasse, idet vi har brug for en fleksibilitet i forhold til placeringen af skellet mellem bygningerne i Byggefelt A og B. Hvis ikke denne mulighed er der, vil skellet ligge helt fast, og det vil låse disponeringen fast. Vi ønsker en fleksibilitet i forhold til de seks etager i Byggefelt A på 3-4 m.

Altaner

Vi vil gerne vil have mulighed for at etablere altaner eller karnapper mod Møllegade og Danasvej, dog sådan at de etableres med en minimum afstand på 1,5 m fra kørebane kant eller cykelsti. Selv en lille altan eller karnap kan have værdi for en bolig, og det vil samtidig give en god dybde til facaderne.

Tagterrasser

I forbindelse med at lokalplanen giver mulighed for at etablere tagterrasser på bygningerne, er det vigtigt, at der også bliver mulighed for at etablere adgang hertil (og ikke mindst herfra). Der vil være behov for at lade bygningernes trappeopgange samt elevatorer køre op til tagterrasserne. Lokalplanens § 7.5 giver mulighed for at skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan have en større højde end max højderne for bygningerne. Samtidig tillader § 7.6 at "*enkelte mindre bygningsdele overskrider den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for funktionen af for eksempel elevatorårne, ventilationsafkast og lignende tekniske faciliteter.*" Vi ser det som en nødvendighed, at trappeopgange og elevatorårne, der giver adgang til tagterrasser også omfattes heraf, da de ikke kan holdes indenfor max højderne.

Torv

Vi vil gerne have mulighed for at etablere et urbant torv på anslået 15x20 m ved boligårnet i Byggefelt A, idet dette vil kunne tilføre stedet en urban stemning. Det vil samtidig give mulighed for at skabe et uderum, der kan supplere de grønne uderum i bebyggelsen. Derfor ønsker vi mulighed for at etablere en del af det udendørs opholdsareal i området vest og nord for Byggefelt A som et torv med befæstet areal.

Gæstlejligheder

Vi ønsker mulighed for at etablere et par gæstlejligheder i bebyggelsen til beboerne og deres gæster. Dette vil især være til glæde for beboere i mindre lejligheder, og det vil give en god fleksibilitet i forhold til disponeringen af lejlighederne.

Vi håber på forståelse for vores synspunkter, og vi håber at I kan justere lokalplanen, så den giver plads til vores ønsker.

Med venlig hilsen

Rasmus Skakkebæk Sørensen

Arkitekt cand.arch.

Indsigelsesnotat til lokalplan 11.C34.1 og kommuneplantillæg nr. 55 for Centerområde ved Møllegade, Danasvej og Møllelægnet i Herning

Resume af de indkomne indsigelser

Høringssvar af den 28. marts 2019 fra Norconsult- Skovhus Arkitekter på vegne af bygherre

1. Generelt ønsker grundejer at få ændret byggeretterne for de enkelte byggefelter, så de stemmer overens med det, som bygherre ønsker at opføre.
2. Inden for byggefelt A ønsker de at få byggeretten nedjusteret til maksimalt 5.000 m² fra 6.160 m², da de ikke ønsker at udnytte byggefeltet fuldt ud og en nedjustering af byggeretten kan være med til at give et mere elegant højhus frem for et højhus, som udnytter hele byggefeltet.
3. Bygherre ønsker at hæve byggeretten inden for byggefelt B til maksimalt 1.300 m² fra 1.150 m², da det vil give en større fleksibilitet i forhold til glasinddækkede altaner, depoter på facaderne m.v. De redegør for, at de andre byggefelter indeholder denne fleksibilitet.
4. Bygherre ønsker, at byggeretten for byggefelterne D, E og F tilsammen ændres til maksimalt 1.300 m², da de ønsker at se de tre byggefelter som en samlet byggeret.
5. Bygherre ønsker mulighed for, at en mindre del af bebyggelsen inden for byggefelt A kan opføres i minimum 6 etager, da de ønsker en fleksibilitet i forhold til skellet mellem byggefelt A og B.
6. Bygherre ønsker mulighed for at etablere altaner eller karnapper mod Møllegade og Danasvej, da det kan skabe værdi for en bolig og give dybde til facadeudtrykket.
7. Bygherre ønsker sikkerhed for, at der kan gives adgang til tagterrasser ved, at trappeopgange og elevatorårne overskrider den maksimale bygningshøjde, da det er nødvendigt for at komme op og ned fra tagterrasserne.
8. Bygherre ønsker mulighed for, at der kan anlægges et urbant torv (ca. 15 gange 20 meter) ved boligårnet i byggefelt A som kan supplere de grønne uderum i bebyggelsen.
9. Bygherre ønsker mulighed for at etablere et par gæstelejligheder i bebyggelsen til beboere og deres gæster.

Forvaltningens kommentarer

Byggeretter (1,2,3 og 4)

Forvaltningen vurderer, at ovenstående ændringsforslag for byggefelt A og B kan imødekommes, da der er sket en projektilpasning siden udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Forvaltningen vurderer, at ønsket om en reduceret byggeret inden for byggefelt A stadig er i tråd med lokalplanens intention og kan medvirke til at skabe et mere elegant byggeri.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er noget problem i at øge byggeretten med 150 m² inden for byggefelt B, da den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet stadig vil være mindre end den samlede byggeret for hele lokalplanområdet, som har været ude i offentlig høring, såfremt nedjustering af byggeret inden for byggefelt A vedtages. Forvaltningen vurderer endvidere, at den mindre øgede byggeret inden for byggefelt B ikke vil påvirke de omkringliggende naboer, da bygningshøjden ikke øges.

Forvaltningen finder det ikke ønskværdigt, at byggeretten for byggefelterne D, E og F bliver en samlet byggeret, da det vil være svært at administrere i praksis.

Den maksimale byggeret for de tre byggefelter D, E og F er i lokalplanforslaget tilsammen 3465 m².

Et af lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af en randbebyggelse langs Møllegade, Danasvej og Møllevej. Forvaltningen vurderer, at den ønskede byggeret for de tre byggefelter tilsammen ikke arbejder for lokalplanens intention om mulighed for en randbebyggelse langs Møllegade, Danasvej og Møllevej. Den ønskede byggeret svarer alene til ca. byggeretten for byggefelt F i lokalplanforslaget.

På den baggrund anbefaler forvaltningen ikke det ønskede ændringsforslag om en samlet byggeret for byggefelt D,E og F på 1300 m².

Byggefelt A (5)

Hensigten med lokalplanforslagets § 7.5 er at sikre, at bebyggelsen inden for byggefelt A sikres en minimumshøjde, således at ny bebyggelse får udtryk af at være et højhus. Forvaltningen vurderer, at ændringsforslaget kan imødekommes og stadig fastholde lokalplanens intentionen om at sikre en tårnbebyggelse. Forvaltningen anbefaler, at der i lokalplanforslagets §7.5 tilføjes følgende: "Dog kan en mindre del af bebyggelsen svarende til maks. 4 meter af facaden etableres i minimum 6 etager, hvis det er i forlængelse af byggefelt B."

Altaner (6)

Lokalplanen giver mulighed for at etablere altaner inden for byggefelt A mod Møllegade og Danasvej fra 3. etage og opefter samt foreskriver, at der inden for de resterende byggefelter ikke må etableres altaner mod Møllegade og Danasvej.

Baggrunden for bestemmelsen om, at der ikke må opføres altaner ud mod Møllegade og Danasvej (bortset inden for byggefelt A) er i forhold til det arkitektoniske udtryk langs et gadeforløb samt at altaner ud mod Møllegade ikke kan bruges som primært opholdsareal på grund af trafikstøjen fra Møllegade.

Adgang til tagterrasser (7)

Forvaltningen vurderer, at det skal sikres adgang til og fra tagterrasserne ved elevatortårne og trappeopgange. Forvaltningen anbefaler derfor, at der i lokalplanforslagets § 7.6 tilføjes: "... samt trappeopgange som adgang til tagterrasser." Elevatortårne er allerede beskrevet som et eksempel på en mulighed for, at enkelte bygningsdele kan overskride den maksimale bygningshøjde.

Torv (8)

Forvaltningen vurderer, at et urbant torv ved boligårnet vil harmonere med den bymæssighed, der er omkring tårnet. Lokalplanen vil dog ikke give mulighed for placering af en plads på hjørnet af Møllegade og Danasvej, da lokalplanen indeholder krav om påbudte facadebyggelinje langs

Møllegade og Danasvej. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at der i lokalplanforslagets §9.5 tilføjes "pladسدannelse" og i lokalplanforslagets §11.4 tilføjes: "Undtaget er pladسدannelse, som dog skal indrettes med bede og/eller beplantning." for at sikre, at pladسدannelsen får et grønt udtryk.

Forvaltningen gør for en god ordens skyld opmærksom, at en hård belægning, som f.eks. et urbant torv/pladسدannelse, tæller med i befæstelsesgraden for området.

Gæstelejligheder (9)

Der er ikke bopælspligt i Herning Kommune. Lokalplanen hindrer ikke etablering af gæstelejligheder til bebyggelsens beboere. Dog må det ikke ske på hotel lignende vilkår, da dette vil være i strid med lokalplanen.