

## **Indsigelsesnotat lokalplan 32.B9.1**

Indsigelser/bemærkninger til:

Lokalplan 32.B9.1 – Boligområde ved Præstehaven i Gjellerup.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 11. februar 2015 til 8. april 2015. Der er indkommet 5 bemærkninger og indsigelser til planforslaget.

### **1. Bemærkning af 17. fra Gjellerup Kirke menighedsråd og af 23. marts fra Viborg Stiftsøvrighed.**

Bemærkning omhandler adgangsforhold og kommende sti langs kirkegården

- a) Menighedsrådet har ingen bemærkninger til forslaget, da de vurderer at Parkkirkegården ikke vil blive påvirket af det nye byggeri.
- b) Menighedsrådet gør opmærksom på at der forsat skal være uhindret adgang fra Kirkebyvej til materielpladsen og kirkegården.
- c) Menighedsrådet vil gerne indgå i en positiv dialog omkring etablering af vej- og stisystem langs Kirkebyvej, så der kan etableres en god og sikker afvikling af færdslen til institutioner, skole og indkøbsmuligheder.

#### **Forvaltningens kommentarer:**

*Det er forvaltningens vurdering at, bemærkningerne ikke har indflydelse på lokalplanen.*

*Adgangsvejen til kirkegården og materielgården ligger uden for lokalplanens område men har indflydelse på udformning af en ny sti langs Kirkebyvej. Kommentarerne og ønske om dialog vedr. sti vil blive videregivet til Henning kommunes byggemodningsafdeling.*

#### **Ad 1. Det er forvaltningens vurdering, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.**

### **2. Bemærkning af 4. februar fra Midt- og Vestjyllands Politi.**

Bemærkning omhandler sikring af oversigtsforhold og vendepladser.

- d) Politiets kommentarer vedrører at der ikke er stillet krav om oversigtsforhold i området (maxl. højde på hæk, klipning af træer og buske m.v.)
- e) Politiet kommenter at der i lokalplanen ikke er beskrevet krav om vendepladser for lastbiler (revovation), såfremt villavejen ikke er gennemkørende.

#### **Forvaltningens kommentarer:**

*Det er forvaltningens vurdering af kommentarerne ikke har indflydelse på lokalplanen. Under udarbejdelsen af lokalplanen er forvaltningen i tæt dialog med kommunens vejafdeling samt byggemodning.*

#### **Ad 2. Det er forvaltningens vurdering, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.**

### **3. Indsigelse/bemærkning af 7. april 2015 fra ejerforeningen Præstehaven.**

Indsigelse omhandler bygningshøjde, sti, beplantning og tinglyst kirkefredning. Ejerforeningen ønsker en konstruktiv dialog om udstykningsplanerne mod nord, herunder bidrage til at projektet gennemføres som helhed.

- f) Der gøres indsigelse på bygningshøjden på 8,5 meter i området. De begrundes "vore bebyggelser ligger væsentligt under niveau, samtidig med at der mellem de to arealer allerede er etableret niveauforskel". "En bygningshøjde på op til 8,5 meter er ganske overraskende, hvilket vi hermed gør indsigelse imod. Vi henstiller til beslutning om lavere bygningshøjde svarende til 1½ plan".  
De gør opmærksom på at lokalplan 32.B1.3 for boligområdet Klokketårn vest for Højen er fastsat en maksimum bygningshøjde på 7 meter.
- g) Ejerforeningen anfører følgende forbehold til den planlagte udstykning:
1. Sti forbindelse fra boligområdet til Præstehaven j-k i lokalplanen, her ønskes en nærmere præcisering så der ikke opstår flere uautoriserede passager. Ligeledes ønskes en form for chikane.
  2. Skelplacering ved hækken mellem punkterne b og efter punkt j til skel mod øst. Hvilken beplantning vælges, herunder vedligeholdelsespligt. I sammen skel ønskes ikke placeret større træer.
  3. Hvilken beplantning vælges for område II i skel mod vest, mod Præstehaven.
  4. Der beskrives en fredning i lokalplan 32.OF2.1 for udvidelse af Gjellerup Kirkegård. I denne lokalplan står der beskrevet at der skal hentes tilladelse fra Fredningsnævnet Ringkjøbing Amt og Gjellerup Sogns Menighedsråd. Fredningen vedrører beplantning og bebyggelse. Dette står der ikke noget om i lokalplanen for området. Ejerforeningen spørger hvordan Herning Kommune vil overholde dette.

#### **Forvaltningens kommentarer:**

*Herning kommunes byggeråd og med deltagelse fra planafdelingen har afholdt møde med ejerforeningen den 5. december 2014, under lokalplanudarbejdelsen. Mødet var en gåtur rundt i området og her drøftede flere af de emner som de beskriver i deres bemærkninger.*

- f) *Forvaltningen vurderer at bygningshøjden på de 8,5 meter ikke har indflydelse på det omkringliggende byggeri. I en del af området hvor Præstehaven har vinduer mod udstykningen, er udstykningen udformet så der ligger en stamvej mellem Præstehaven og boligparcellerne. Området er i denne del udlagt til åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30. Imellem stamvejen og præstehaven er ligeledes en eksisterende bøgehæk og flere større træer. Beplantningen er placeret på Præstehavens grund. Udstykningen ligger på Præstehavens nordside, der hvor der ikke er altaner.*  
*Det areal som ligger tættest på Præstehaven er udlagt til enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Her ligger Præstehavens bebyggelse med gavlen mod den nye udstykning og har ingen vinduer vendt mod udstykningen.*  
*Generelt i udstykninger med åben-lav og tæt-lav bebyggelse er bygningshøjden på 8,5 meter.*

1. *Stien fra udstykning og til præstehaven er i lokalplanen beskrevet som en 1,5 meter bred gangsti. I lokalplanen er beskrevet en cykel- og gangsti langs Kirkebyvej. Denne løsning er den mest trafik-sikre løsning for skolebørnene til Gjellerup skole. Det er ikke hensigten at børnene skal gennem Præstehaven. På mødet den 5. december 2014 blev det også drøftet hvordan en evt. løsning på den lille sti kunne løses, f.eks. med chikane.*
2. *På nuværende tidspunkt er det ikke fastlagt hvordan en beplantning for lokalplanområdet vil komme til at se ud. I udsmykninger tages en kommende grundejerforening oftest med i dialogen herom for at skabe ejerskab til området. Den nøjagtige skelplacering opmåles i forbindelse med udstykningen.*
3. *Der er i lokalplanen ikke fastlagt nogen beplantning i skellet mellem delområde II og Præstehaven. Forvaltningen anbefaler at der tilføjes en bestemmelse i lokalplanen som fastlægger at der skal plantes bøgehæk langs skellet. Denne beplantning har Præstehaven ligeledes på deres grund. Forvaltningen har været i kontakt med ejerforeningen som har godkendt at der stilles krav om plantning af bøgehæk.*
4. *Der står i lokalplan 32.OF2.1 for udvidelse af Gjellerup kirkegård at der ikke må bebygges eller plantes inden for en afstand på 75 meter fra Gjellerups kirkegårds nordskel. Den tinglyste kirkefredning er tinglyst den 7.6.1952. Kirkefredningen har ingen betydning for lokalplanen da fredningen går på det areal som i dag er parkkirkegård og tinglysningen blev tilbage i 1952 lavet for at reservere det nu anlagte parkkirkegård til kirkegård.*

**Ad 3. Det er forvaltningens vurdering, at bemærkningerne giver anledning til én ændring i lokalplanen vedr. beplantning i delområde II mod Præstehaven. Her anbefales det at der tilføjes bestemmelse omkring at der skal plantes bøgehæk.**

#### **4. Indsigelse af 9. april 2015 fra ejer Præstehaven 13 a.**

Indsigelse omhandler bygningshøjde, udsigt samt solceller.

- i) Der gøres indsigelse mod bygningshøjden på 8,5 meter, da indsiger mener at højden vil tage deres udsigt. Endvidere gøres der opmærksom på at, hvis der monteres solceller på tagene kan der opstå en stærk spejling som indsiger kan frygte kan være med til at genere udsigten.

#### **Forvaltningens kommentarer:**

*Se forvaltningens svar vedr. bygningshøjde under punkt f).*

*Der er forvaltningens vurdering at risiko for refleksion fra solceller er lille, da en mulig refleksion er afhængig af tagets hældning, orientering, årstiderne og hvor solen står på himmelen. Det vurderes dog at det skal præciseres i lokalplanens bestemmelser, at solcellepaneler ikke må medføre refleksionsgener for naboer, og at solceller etableres med antirefleksbehandlede overflader uden blanke metalkanter.*

**Ad 4. Det er forvaltningens vurdering, at bemærkningen vedrørende solceller vil medføre en tilføjelse i lokalplanens bestemmelser som præciserer at solcellepaneler ikke må medføre re-**

**fleksionsgener for naboer, og at solceller etableres med antirefleksbehandlede overflader uden blanke metalkanter.**

**5. Bemærkning af 21. februar 2015 fra ejer Kildehøj 98.**

Bemærkning omhandler grønt areal umiddelbart vest for lokalplanområdet.

- j) Det bemærkes at det grønne areal umiddelbart vest for lokalplanområdet stort set ligger brak. Græsset slås 2 gange om året og der er for år tilbage etableres en kælkebakke i området. Det bemærkes at "hele foråret og sommeren ser der HERRENS ud".

**Forvaltningens kommentarer:**

*Det område som der beskrives ligger uden for lokalplanes område. Det er et kommunalt område som vedligeholdes af Herning Kommune med få driftsmidler ud fra kommunens samlede driftsbudget, som gennem årene er blevet reduceret. Kommunen vil gerne indgå dialog med grundejerforeninger i området omkring brugen af området.*

*Bemærkningen vil blive videregivet til Natur og Grønne områder som administrerer arealet samt bygge-modning.*

**Ad 5. Det er forvaltningens vurdering, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.**