



Herning
Kommune

INDHOLD

- Indsigelsesnotat
- Bilag 1 - Indsigelse/notat af 3. oktober 2017 fra Erhvervsstyrelsen
- Bilag 2 - Indsigelse af 24. oktober 2017 fra Bauhaus
- Bilag 3 - Indsigelse af 25. oktober 2017 fra De Samvirkende Købmænd
- Bilag 4 - Indsigelse fra Årstiderne Arkitekter på vegne af Bilka Herning



Herning
Kommune

INDSIGELSESDOKUMENT

Kommuneplantillæg nr. 1 til Herning Kommuneplan 2017-2028

Sammenfatning af indsigelser

1. Indsigelse/notat af 3. oktober 2017 fra Erhvervsstyrelsen

Indsigelsen indeholder bemærkninger om mangler i det fremlagte forslag til kommuneplanteilæg nr. 1. Det omhandler følgende punkter:

- A. Manglende angivelse af oplandseffekt i form af handelsbalance før og efter realisering af projekterne.
- B. Der må ikke være udlagt areal til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer i samme kommuneplanrammer
- C. Manglende begrundelse for at benytte et maksimumscenarie til beregning af detailhandelsbehov.
- D. Manglende angivelse af maksimal størrelse for udvalgsvarebutikker i kommuneplanrammer
- E. Manglende indberetning af aflastningscenterområder på plansystemet
- F. Udvidelsesmulighed for dagligvarebutik i kommuneplanramme 12.C2 kan efter styrelsen vurdering ikke foretages da der er tale om hypermarkedslignende koncept.

2. Indsigelse af 24. oktober 2017 fra Bauhaus

Indsigelsen omhandler ønsket om at friholde arealerne foran Bauhaus bygning fra ny bebyggelse da Bauhaus ønsker at fastholde nuværende synlighed. Det problematiseres at Herning Kommune ikke har været i dialog med Bauhaus som lejer af ejendommen da nyt byggeri har stor indgriben i deres synlighed. Forventet tvangsauktion af ejendom hvor Bauhaus er lejer nævnes ligeledes.

3. Indsigelse af 25. oktober 2017 fra De Samvirkende Købmænd (DSK)

Indsigelsen indeholder bemærkninger om mangler i det fremlagte forslag til kommuneplanteilæg nr. 1. Det omhandler følgende punkter:

- A. Udvidelse af eksisterende dagligvarebutik i kommuneplanramme 12.C2, der efter DSK vurdering skal betragtes som et hypermarked.
- B. Placering af areal til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer i samme kommuneplanrammer.
- C. Manglende vurdering om butikkerne kan indpasses i Herning bymidte.
- D. Manglende begrundelse for at benytte et maksimumscenarie til beregning af detailhandelsbehov. Efter DSKs vurdering bør benyttes et konservativt scenarie
- E. Manglende sammenfattende redegørelse om konsekvenser på kort og lang sigt jævnført Vejledning om Detailhandel.

4. Indsigelse fra Årstiderne Arkitekter på vegne af Bilka Herning

Indsigelsen indeholder ønske om, at der i kommuneplanramme 12.C2 gives mulighed for fritliggende restaurant og anvendelsesbestemmelsen restauration derfor tilføjes anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanramme 12.C2.

Forvaltningens bemærkninger

Ad 1.

Notatet udarbejdet af erhvervsstyrelsen og fremsendt mens kommuneplantillæg nr. 1 var i offentlig høring skal betragtes som en indsigelse. Efter dialog med Erhvervsstyrelsen i kommuneplantillæggets høringsperiode er det aftalt, at Herning Kommune udarbejder supplerende redegørelse og sender denne i høring. Redegørelsen skal indeholde de mangler, der er nævnt i notat af 3. oktober 2017. Alternativt til udarbejdelse af supplerende redegørelse må forventes at Erhvervsstyrelsen havde nedlagt veto mod kommuneplantillæg nr. 1.

Kommuneplantillægget er udarbejdet før Vejledning til Detailhandel, som skulle følge den nye planlov, var kendt. Dette betyder at kommuneplantillægget har enkelte mangler i redegørelsesdelen og at kommuneplanrammerne ikke er udformet i overensstemmelse med vejledningens krav.

Der foretages følgende ændringer af kommuneplantillægget for at leve op til redegørelseskravene specificeret i Vejledning om Detailhandelsplanlægning:

- Redegørelse for detailhandels ændringer udvides i henhold til kravene i vejledningen.
- Muligheden for udvidelse af dagligvarebutik i kommuneplanramme 12.C2 fjernes.
- Angivelse af hvor der kan etableres særligt pladskrævende varer og udvalgsvarer konkretiseret i rammer
- Ændring af hovedstruktursramme for fastlæggelse af butiksstørrelse for udvalgsvarer butikker udskydes til revision af Herning Kommuneplan2017-2028.

Ad 2.

Herning Kommune har under udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 1 vurderet, at der var rummelighed i planlægningen og behov for udvidelse af detailhandelsarealet i området foran Bauhaus. Dette beror på henvendelser fra virksomheder der ønsker at placere sig i området samt et ønske om en mere intensiv arealudnyttelse. Herning Kommune vurderede, at Bauhaus som lejer ikke havde en særlig rettighed der gjorde de skulle inddrages i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget. Herning Kommune har forsøgt at komme i kontakt med daværende ejer af ejendommen men uden held.

Herning Kommune har en umiddelbart ret til at kunne planlægge for ejendommen, og det er forvaltningens vurdering, at en bedre udnyttelse af arealerne ved Bauhaus kan medvirke til at skabe øget handel og fastholde områdets status som knudepunkt for detailhandel. Udarbejdelsen af kommuneplantillæg og lokalplan for området betyder ikke at ejer har en efterfølgende handlepligt. Det er op til ejer selv om denne vil udnytte de nye muligheder for at etablere yderligere detailhandel i området.

Herning Kommune er bekendt med at Tvangsauktion er udskudt til tidligt 5. januar 2018 i forventningen om at lokalplan for området er blevet endeligt vedtaget. Det er forvaltningens vurdering at en tvangsauktion vil blive yderligere udskudt på baggrund af den supplerede høring af kommuneplantillæg nr. 1 da tillægget er en forudsætning for at lokalplanen kan endeligt vedtages.

Ad. 3

Med hensyn til punkt A, B og D henvises til besvarelse Ad 1 som omhandler Erhvervsstyrelsens indsigelse.

Ad 3C

Det er en forudsætning for planlægningen af udvidelse af aflastningscenteret, at butikkerne ikke kan indpasses i bymidten. På den baggrund er der ligeledes fastsat minimums størrelser for de nye butikker så det sikres, at de er af typer der ikke kan indpasses i bymidten. For at tydeliggøre dette tilføjes den supplerede redegørelse med en direkte beskrivelse af dette forhold.

Ad 3E

Kommuneplantillæg nr.1 indeholder en fyldestgørende sammenfatning af konsekvenserne ved udvidelse ad aflastningscenteret. Det er korrekt at sammenfatningen ikke i ordlyd og form er udarbejdet som beskrevet i Vejledning om Detailhandelsplanlægning men det er forvaltningens vurdering at sammenfatningen lever op til lovkravene i planloven. På baggrund af udarbejdelse af handelsbalance tal i forbindelse med den supplerende redegørelse og for at skabe overblik på tværs af kommuneplantillægget samt den supplerede redegørelse, udarbejdes i redegørelsen et skema der viser afvejningen af hensyn på kort og lang sigt.

Ad 4

På grund af Erhvervsstyrelsens indsigelse mod kommuneplantillæg nr. 1, se indsigelse nr. 1, er det ikke muligt at udvide den eksisterende dagligvare og udvalgswarebutik i ramme 12.C2. Det vil derfor ligeledes være tvivlsomt om en øget mulighed for restauration i området også betragtes som udvidelse af en hypermarkedslignende butik. Det er forvaltningens vurdering, at en eventuel udvidelse af de eksisterende butikker bør behandles i et selvstændigt kommuneplantillæg så det kan afklares med Erhvervsstyrelsen hvad der skal til for at butikkerne ikke skal betragtes som hypermarkedslignende.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering at en etablering af restaurant i området ikke kan realiseres inden for de eksisterende bestemmelser i den gældende lokalplan. Der skal derfor om alle omstændigheder udarbejdes ny lokalplan forud for at kunne realisere en restaurant i området.