

REFERAT Teknisk Udvalg d. 22-05-2018

Mødedato Tirsdag d. 22. maj 2018 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 188

Indholdsfortegnelse

Vedtagelse af lokalplan nr. 1151 for byhuse på Slagteriet.....	3
Ny samlet lokalplan for Vester Husby Sommerhusområde.....	5
Arkitekturpris - udpegning af medlem til bedømmelseskomitéen.....	6
Byggemodning ved Idom Kirkevej, Idom, 5 parcelhusgrunde.....	7
Ansøgning om dispensation for støjvold indenfor vejbyggelinje langs Herningvej.....	8
Fastsættelse af nyt vejnavn – til Klitvej 1 i Husby og ny legeplads.....	10
Lukket: Budgetsag.....	11
Lukket: Meddelelser.....	12

Punkt 1: Vedtagelse af lokalplan nr. 1151 for byhuse på Slagteriet

01.02.05-P16-18-17

Sagsfremstilling

SH/AL - TU-BY

Byrådet vedtog på sit møde d. 23. januar 2018 et forslag til lokalplan nr. 1151 for to bygader til byhuse på Slagteriet i Holstebro. Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i otte uger. Ved indsigelsesfristens udløb er der kommet en indsigelse til lokalplanforslaget fra Hennings Køreskole, Struervej 22, 7500 Holstebro. Køreskolen er nabo til lokalplanområdet, men har ikke arealer, der er omfattet af lokalplanen.

Indsigelsen omhandler følgende to forhold:

1. Indsiger mener at have vundet hævde over den private fællesvej (som ifølge planen nedlægges) samt yderligere et område syd derfor til parkering (som indgår i udstykningen til byhuse).

Indsiger mener, at hævd er vundet henover de seneste 40 år, hvor køreskolen dels har haft vejadgang og parkering på arealerne. Desuden mener indsiger, at kommunen ikke har gjort sin ret over arealet gældende inden for to år efter overtagelsen af arealet (fra Danish Crown).

2. Nedlæggelsen og omlæggelsen af den private fællesvej vil ifølge indsiger medføre en værdiforringelse af ejendommen Struervej 22 – både økonomisk og driftsmæssig:

- Det vil forhindre anvendelsen af hovedindgangen til ejendommen og den udvendige trappe til 1. sal.
- Der vil ikke være direkte adgang fra Struervej til køreskolen.
- Det bliver svært for potentielle kunder at bemærke køreskolen fra Struervej.
- Der bliver forskelsbehandling i forhold til de øvrige virksomheder på Struervej, som har direkte adgang fra Struervej.
- Køreskolens eksisterende parkeringspladser afskæres brug – der er to pladser foran køreskolen og to pladser bagved – samtidig er der et behov på 10-12 pladser, der dækkes af arealet syd for den private fællesvej (det påståede hævdvundne areal), samt cykelparkering. Pladserne skal dække et behov affødt af 30-60 elever pr. teoriaften 2-3 gange om ugen.
- Der vil opstå flaskehalsproblemer på Struervej i forbindelse med af- og pålæsning af elever på Struervej.
- Der vil ske en værdiforringelse af ejendommen, da omlægningen begrænser muligheden for at drive erhvervsvirksomhed fra ejendommen.

Teknik og Miljøs bemærkninger:

Ad. 1. Luftfotos fra de senere år viser, at området, som indsiger mener at have parkeret på de seneste 40 år, har været indhegnet og indgået som en del af Slagteriets område. En mundtlig forespørgsel til Danish Crown bekræfter forvaltningen i dette.

Inden kommunens overtagelse af Slagteriet indgik Teknik og Miljø en aftale med køreskolen om, at de måtte lægge et lag grus i det pågældende område, så der kunne parkeres – på betingelse af, at det var en midlertidig løsning og at området skulle forblive offentligt tilgængeligt og ikke reserveres køreskolen. Dermed har det allerede inden kommunens overtagelse af Slagteriet været klart, at parkering i dette område var midlertidig.

Ad. 2.

- Der er ca. 2,5 meter mellem køreskolens hovedindgang og de kommende byhuses skel på havesiden. Det vurderes, at det er nok afstand til at sikre adgang til indgangen.
- Det er korrekt, at ankomsten med bil via den ”nye” adgangsvej vil være fra den modsatte side af køreskolen, og at kunder derfor skal gå om på den anden side af bygningen for at komme ind – det vurderes dog ikke at være en væsentlig forringelse.
- En mulig indhegning af de kommende byhuses haver syd for køreskolen med en hæk på max. 1,8 meter vurderes ikke at forringe indblikket til køreskolen væsentligt.
- Det vurderes ikke, at de øvrige virksomheder langs Struervej generelt har bedre forhold end køreskolen vil få. Til langt de fleste virksomheder er der kun de parkeringspladser, der findes langs Struervej – dvs. der er ingen særlig

- adgangsvej og der er ingen større p-plads for de flestes vedkommende.
- Kommunens oplæg til omlæggelsen af adgangsvejen med parkeringsområde indeholder desuden en stiadgang til køreskolen – denne sti kan eventuelt anlægges som en vejadgang, så de parkeringspladser, der ligger på egen grund på køreskolens østside, også vil kunne benyttes fremadrettet.

Med baggrund i den fremsendte indsigelse har Teknik og Miljø afholdt et møde med indsiger og deres advokat med henblik på at drøfte sagen. Mødet har ikke medført ændringer i indsigelserne. Dog gav indsiger udtryk for, at man ønsker at indlede forhandlinger om en løsning, hvor køreskolen får mulighed for at flytte i et nybyggeri i den kommende bygade umiddelbart nord for køreskolens nuværende placering – og den nuværende køreskole dermed kan fjernes. Teknik og Miljø undersøger pt. hvilke juridiske muligheder kommunen har for at indgå en eventuel aftale.

Lokalplanen skal muliggøre byggeriet af 28 byhuse, fordelt på 2 bygader. Den nordligste bebyggelse er ikke direkte berørt af indsigelsen, da den ligger et stykke væk fra køreskolen, mens den sydlige bebyggelse omfatter arealer, som indsiger mener at have vundet hævde over.

Af hensyn til at bygherre kan påbegynde opførelsen af den nordligste bebyggelse, indstilles det, at lokalplanen vedtages endeligt. Derved er plangrundlaget for den sydlige bebyggelse klar, når sagen vedr. hævde er afsluttet.

Indstilling

Det indstilles at Teknisk Udvalg over for Byrådet anbefaler:

- at lokalplan nr. 1151 vedtages endeligt uden ændringer i forhold til lokalplanforslaget.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Søren Frøstrup-Agger (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

lp1151

Indsigelse fra køreskolen

Punkt 2: Ny samlet lokalplan for Vester Husby Sommerhusområde

01.02.05-P16-3-18

Sagsfremstilling

SH/JLH - TU

Vester Husby sommerhusområde (vest for Klitvej) er i dag omfattet af to byplanvedtægter (nr. 1 og 2) og én lokalplan (nr. 58).

Byplanvedtægterne er udarbejdet i henholdsvis 1964 og 1972. Planerne er utidssvarende og trænger til en kvalitativ gennemgang. Lokalplan nr. 58 regulerer alene sommerhusenes maksimale størrelse (250 m²).

Som en del af planprocessen vil Teknik og Miljø gå i dialog med grundejerforeningerne i området omkring det fremtidige indhold af en ny samlet lokalplan for sommerhusområdet, så der kan tages højde for eventuelle forhold, som grundejerforeningerne ønsker justeret i de eksisterende planer.

Teknik og Miljø vurderer som sagt, at de eksisterende planer ikke er tidssvarende og dette kommer bl.a. til udtryk ved følgende:

- Sommerhusene må maksimalt opføres i en bredde på 6,5 meter. Isoleringskravene er ændret betydeligt siden byplanvedtægterne blev vedtaget og de bredere mure levner mindre plads til beboelsesrummene.
- Garager/udhuse skal opføres i teglsten med stråtag med tegl og strå ligesom hovedhuset. Omkostningerne hertil er forholdsvist store og nogle grundejere vælger at opføre skure uden byggetilladelse.
- Byplanvedtægterne hindrer ikke, at der kan opsættes tekniske anlæg så som parabolantenner og solcelleanlæg på terræn (kan ikke opsættes på stråtag). De tekniske anlæg harmonerer dårligt med områdets unikke og naturprægede karakter. Parabolantenner er ikke længere aktuelle, men det er solceller der i mod. Eksisterende parabolantenner kan ikke kræves fjernet, selv om de ikke længere er i brug.

Med en ny samlet lokalplan kan der dannes et mere tidssvarende administrationsgrundlag, der bl.a. tager hånd om ovenstående problemstillinger.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg beslutter:

- at der udarbejdes en ny samlet lokalplan for Vester Husby Sommerhusområde

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Søren Frøstrup-Agger (A) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 3: Arkitekturpris - udpegning af medlem til bedømmelseskomitéen

00.05.07-P28-1-17

Sagsfremstilling

SH/SMW - TU

Holstebro Kommune præmierer hvert år et eller flere nybyggerier, som i særlig grad bidrager til god og smuk arkitektur i kommunen. Præmieringen sker i form af en Arkitekturpris, der består af et diplom til arkitekt og bygherre samt en indmuringsplade til bygherre.

I regulativet for uddeling af Arkitekturprisen skal der nedsættes en bedømmelseskomité bestående af:

- Borgmesteren (formand)
- 2 medlemmer udpeget af Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur
- 1 medlem udpeget af Teknisk Udvalg
- 2 medlemmer udpeget af Akademisk Arkitektforening

Da et nyt Teknisk Udvalg er tiltrådt pr. 1. januar 2018, skal udvalget udpege et nyt medlem til bedømmelseskomitéen til deltagelse i uddeling af prisen for de kommende fire år - startende med efterårets uddeling af Arkitekturpris 2018.

Indstilling

Det indstilles, at

- Teknisk Udvalg udpeger et medlem til bedømmelseskomitéen for uddeling af den årlige arkitekturpris.

Beslutning

Teknisk Udvalg besluttede at udpege Pernille Bloch (C) til bedømmelseskomitéen for uddeling af den årlige arkitekturpris.

Søren Frøstrup-Agger (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Regulativ for præmiering af gode og smukke bygninger mv. i Holstebro Kommune

Punkt 4: Byggemodning ved Idom Kirkevej, Idom, 5 parcelhusgrunde

05.01.02-6-18

Sagsfremstilling

AV/TV - TU - ØK - BY

Med baggrund i Lokalplan nr. 1131 Boligområde ved Idom Kirkevej, Idom, samt at Holstebro Kommune har erhvervet den private udstykning ved Idom Kirkevej, har Teknik og Miljø udarbejdet skitseprojekt og økonomisk prisoverslag over anlægsudgifterne for færdiggørelsesarbejderne for fem store parcelhusgrunde (fra 1162 m² til 2370 m²).

Udstykningen er placeret på nordsiden af ådalen med udsigt ned over det naturskønne område ved Idom Å og forventes færdiggjort til salg fra september 2018.

Færdiggørelsesarbejderne omfatter:

- 200 m adgangs- og boligvej
- Jordbundsundersøgelser
- Jordforbedring
- Museumsundersøgelser
- Vejafvanding
- Forsyninger for kloak, vand, fjernvarme og el.

Gadelys på adgangs- og boligvej etableres i henhold til Byrådets tidligere beslutning om gadelys på privat fællesveje. I grundpriserne er der indregnet udgifter til etablering af gadelys. Vestforsyning Belysning A/S etablerer gadelyset og afholder anlægsudgiften, mens Holstebro Kommune afholder årlige afdrags/drifts omkostninger for anlægget.

Anlægsudgifterne for færdiggørelsesarbejderne udgør overslagsmæssigt 2.200.000 kr. ekskl. jorderhvervelse, hvoraf der senere anvendes 350.000 kr. til endelig færdiggørelse af byggemodningen (asfaltslidslag og etablering af grønne områder mm.). Der ønskes afsat et rådighedsbeløb på 1.850.000 kr. i 2018 og 350.000 kr. i 2019.

Færdiggørelse af området vil medføre behov for forøgelse af Teknisk Udvalgs driftsramme med 14.000 kr. pr. år fra og med 2019, til dækning af den fremtidige drift af gadelys.

Økonomi gør opmærksom på, at byggemodningspuljen for 2018 er opbrugt. Derfor må rådighedsbeløbet på 1.850.000 kr. finansieres af de likvide midler og rådighedsbeløbet for 2019 finansieres af byggemodningspuljen.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg overfor Byrådet anbefaler:

- at der meddeles en anlægsbevilling på 2.200.000 kr., samt afsættes et rådighedsbeløb i 2018 på 1.850.000 kr. og 350.000 kr. i 2019.
- at rådighedsbeløbet i 2018 finansieres af de likvide aktiver med 1.850.000 kr. og rådighedsbeløbet på 350.000 kr. i 2019 finansieres af byggemodningspuljen.
- at Teknisk Udvalgs driftsbudgetramme forhøjes med 14.000 kr. pr. år fra og med 2019, til dækning af den fremtidige drift af gadelys.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Søren Frøstrup-Agger (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Kortbilag

Punkt 5: Ansøgning om dispensation for støjvold indenfor vejbyggelinje langs Herningvej

05.01.11-G00-1-18

Sagsfremstilling

AV/PA - TU

Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation for støjvold indenfor vejbyggelinje langs Herningvej.

Ansøger købte i efteråret 2017 Fjald 6 med henblik på at udstykke og sælge åben-lav helårsbeboelse i henhold til gældende lokalplan nr. 342. Ejendommen er beliggende ud mod Herningvej umiddelbart nord-vest for Halgård udstykningen.

I 2007 etablerede Holstebro Kommune en støjvold langs med Herningvej i forbindelse med Halgård udstykningen. Samtidig etablerede Holstebro Kommune, efter aftale med daværende ejere, en støjvold mellem Fjald 2, Fjald 4 og Fjald 6 og Herningvej på privat jord. Det fremgår af notat i sagen, at daværende ejer af Fjald 6 har bidraget med 15.000 kr. til etablering af støjvolden samt afståelse af jord. Ved etablering af volden har Holstebro Kommune haft fordel af ikke at skulle køre jord væk fra området i forbindelse med den kommunale byggemodning.

I henhold til lokalplan 342 er der krav om støjvold ved den kommunale udstykning, men der er ikke krav om en støjvold ved den kommende private udstykning.

Støjvoldene er etableret indenfor det areal, hvor der er en vejbyggelinje. Ved anlæggelse af støjvolden er der ikke søgt tilladelse til etablering af støjvolden ved Vejdirektoratet, som er vejmyndighed på Herningvej. Vejdirektoratet kan lovliggøre støjvolden, men vil typisk kræve en fjernelsesdeklaration. En fjernelsesdeklaration indeholder bestemmelse om, at en lodsejer skal fjerne eksempelvis en støjvold uden omkostninger for vejmyndigheden, hvis vejmyndigheden skal ekspropriere arealet til f.eks. udvidelse af vejen eller cykelsti.

Holstebro Kommune overtager Herningvej i forbindelse med, at motorvejen åbner, og dermed bliver Holstebro Kommune vejmyndighed.

Ansøger ønsker, at Teknisk Udvalg tager stilling til denne sag nu, da sagen er af vigtighed for en påtænkt udstykning og et salg af åben-lav helårsbeboelse.

Ansøger gør opmærksom på, at:

- vejbyggelinjen er udlagt asymmetrisk, således at byggelinjen er 27 m ind mod Halgård og 13 m ind mod erhvervsområdet.
- sagen kompliceres yderligere af, at volden er anlagt oven på en naturgasledning.
- ansøger vurderer, at det kan være svært at sælge de projekterede grunde, hvis der på et tidspunkt kan fremkomme krav til den nye lodsejer om at fjerne volden uden erstatning.

Ansøger ønsker, at Holstebro Kommune træffer beslutning om, at:

- der meddeles dispensation til den allerede etablerede støjvold mod Fjald 2, 4 og 6.
- vejbyggelinjen på 27 m opretholdes, dog vil kommunen være forpligtiget til betale omkostningerne til fjernelse af støjvolden samt etablere anden støjafskærmning, hvis arealet skal anvendes til vej.

Ejeren af Fjald 6 er indstillet på at gå i dialog med kommunen om allerede på nuværende tidspunkt at stille et 3-6 m bredt areal til rådighed for Holstebro Kommune til fremtidig etablering af cykelsti. Derved undgår kommunen at ekspropriere arealet.

Ansøger anser det for usandsynligt, at Herningvej ønskes udvidet ind mod Halgård, da det medfører, at de etablerede støjvolde i den kommunale udstykning i Halgård Etape 1 og den projekterede støjvold mod Halgård Vest skal flyttes/fjernes. Disse støjvolde ligger ligeledes indenfor vejbyggelinjen.

Teknik og Miljø har været i dialog med ansøger omkring sagen og tilbudt at fjerne støjvolden på nuværende tidspunkt eller indgå aftale om en fjernelsesdeklaration, hvilket ansøger ikke har ønsket.

Teknik og Miljø anbefaler, at det meddeles ansøger, at Holstebro Kommune har til hensigt at meddele dispensation til støjvoldens placering indenfor vejbyggelinien, når kommunen bliver vejmyndighed. Endvidere anbefales, at dispensationen meddeles på betingelse af en fjernelsesdeklaration, hvor den til enhver tid værende ejer af arealet skal acceptere, at såfremt vejarealet skal udvides til kommende vejanlæg vil Holstebro Kommune fjerne støjvolden uden kompensation i form af alternativ støjafskærmning eller anden erstatning.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg beslutter:

- at meddele ansøger, at Holstebro Kommune har til hensigt at meddele dispensation til støjvoldens placering indenfor vejbyggelinien på betingelse af en fjernelsesdeklaration, som angivet i sagsfremstillingen.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Søren Frøstrup-Agger (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning Holstebro kommune, dispensation - støjvold indenfor byggelinie

Kortbilag Fjald 6 eksisterende forhold

Lokalplan 342

Punkt 6: Fastsættelse af nyt vejnavn – til Klitvej 1 i Husby og ny legeplads

05.01.01-P19-15-18

Sagsfremstilling

PMP/TM – TU

Naturstyrelsen er ved at opføre ny legeplads i Husby og skal i den sammenhæng have en adresse til legepladsen. Teknik og Miljø er blevet opmærksom på, at Klitvej 1, Husby, 6990 Ulfborg, ikke har haft tilkørsel til ejendommen fra Klitvej i mange år, men derimod fra den vej, som også fører frem til Naturstyrelsens legeplads. Det foreslås derfor, at legepladsen, som Naturstyrelsen opfører, og ejendommen, der i dag har adressen Klitvej 1, skal have adresse til denne vejstrækning (se vedlagte kortbilag).

Der er i samråd med ejerne af Klitvej 1 og Naturstyrelsen indkommet forslag om, at vejen skal opkaldes Poulines Mark efter Poulina Bank, som har ejet Klitvej 1 frem til sin død i 1978. Det er desuden oplyst, at ejendommen på Klitvej 1 kaldes Poulines Gaard, og at jorden, som blev solgt til Naturstyrelsen, kaldes Poulines Mark.

Det er Teknik og Miljø's vurdering, at Poulines Mark er et gammelt kaldenavn fra området, og kan derfor anbefale, at vejen navngives som foreslået.

Poulines Mark findes hverken i Holstebro Kommune eller nabokommunerne. Vejen etableres som privat fællesvej.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg beslutter:

- at den omtalte vejstrækning navngives Poulines Mark.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Søren Frøstrup-Agger (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Kortbilag for Poulines Mark

Punkt 7: Lukket: Budgetsag

00.30.10-000-2-18

Punkt 8: Lukket: Meddelelser

00.01.52-G00-1-17