

REFERAT Teknisk Udvalg d. 17-06-2016

Mødedato Fredag d. 17. juni 2016 kl. 09:00

Mødested Mødelokale 187

Indholdsfortegnelse

Forslag til Lokalplan nr. 1115 for boligområde ved Alstrup.....	3
Planlægning af Holstebros nye bydel på Slagteriet.....	4
Lukket: Meddelelser.....	6

Punkt 1: Forslag til Lokalplan nr. 1115 for boligområde ved Alstrup.

01.02.05-P16-3-15

Sagsfremstilling

SH/YK-TU-BY

Baggrund

Lokalplan nr. 1115 for område til boliger, sø, offentlige formål og centerformål ved Alstrup afløser tidligere lokalplan nr. 1093 for ”Område til boliger, sø, offentlige formål og centerformål ved Alstrup”, der blev endeligt vedtaget den 19. august 2014. På baggrund af ændrede forudsætninger foreslås det, at lokalplan nr. 1093 Alstrup erstattes af en ny lokalplan for området.

De primære årsager er, at den forventede vandkvalitet i området ikke muliggør en badevandssø men derimod en natursø.

I lokalplanforslaget tages der endvidere hånd om håndtering af regnvand.

Formål

Lokalplanens primære formål er at åbne mulighed for etablering af en natursø med boligbebyggelse omkring, at sikre at der reserveres arealer til anlæg af regnvandsbassiner og anlægges fælles grønne områder med naturstier og en legeplads, og at der anlægges de nødvendige adgangsveje til boligområdet i takt med områdets udbygning.

Eksisterende og fremtidige forhold

I Kommuneplan 2009 - 2021 ligger lokalplanområdet indenfor tre rammeområder: 02.B.31- til boligformål, 02.C.13 - centerformål og 02.F.02 - fritidsformål. En del af rammeområde 02.F.02 - fritidsformål skal overføres til boligrammeområdet 02.B.31. Det vil ske via tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009-2021.

Lokalplanområdet ligger i byzone i dag. Den afgrænses mod øst af Mozartsvej og inkluderer hele Idrætscenter Vest, mod nord af en ny vej og Alstrupvej, mod vest af landsbyen Alstrup og mod syd af Langemette højene. Lokalplanområdet er på ca. 78 hektar brutto. Heraf skal der bruges ca. 51 ha til en ny sø, offentlige grønne områder, regnvands søer, idrætsformål og et lokalcenter. Til boligbebyggelse er der således afsat ca. 27 ha.

Det bærende element i bydelen er natursøen med søfronten, der åbner mange muligheder for aktiviteter som roning, sejladss og fiskeri. Søen forventes at blive op til 9 ha med en maksimal dybde på ca. 3 meter.

Det er påtænkt, at der rundt om søen og om regnvandsbassiner anlægges grønne områder med naturstier og legepladser, der vil tilføre området et grønt, naturligt præg med mulighed for mange fritidsaktiviteter.

Med den tidligere lokalplan nr. 1093 blev der afsat plads til et lokalt indkøbscenter/discountbutik for de nye byområder i Holstebro's nordvestlige hjørne. Lokalplan nr. 1115 viderefører bestemmelserne fra tidligere lokalplan nr. 1093 og medfører således ingen ændringer i forhold til udlæg af arealet til centerformål.

Boligområderne i den nye bydel ligger omkring søen. Der bliver plads til ca. 223 boliger i en blanding af tæt-lav, åbent-lav og storparcel byggeri i op til tre etager.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg overfor Byrådet anbefaler:

- at Lokalplan nr. 1115 for område til boliger, sø, offentlige formål og centerformål ved Alstrup vedtages som forslag og sendes ud i offentlig høring i mindst 8 uger.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Klaus Flæng (A) og Anders G. Jacobsen (V) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Punkt 2: Planlægning af Holstebros nye bydel på Slagteriet

01.02.05-P16-2-15

Sagsfremstilling

SH/AL – TU – BY

I forlængelse af den orientering, der blev givet på Økonomiudvalgsmødet d. 13. april 2016 har Teknik og Miljø udarbejdet et udkast til lokalplan nr. 1114, et udkast til kommuneplantillæg nr. 4 og et udkast til en helhedsplan - alle for en ny bydel på Slagteriet i Holstebro.

Slagteriet bliver en ny bydel med attraktive bygninger og byrum, der danner rammerne om en mangfoldighed af funktioner og aktiviteter.

Blandede byfunktioner med boliger som grundbestanddel og derudover uddannelse, byerhverv, kultur, bevægelses- og streetfaciliteter skal skabe liv i bydelen både dag og aften og gøre den tryk at færdes i.

En færdigudbygget bydel kan indeholde ca. 60.000 m² byggeri, hvoraf mere end halvdelen disponeres til boliger. Der forventes at blive plads til ca. 175 almindelige boliger (fordelt mellem lejligheder og byhuse) og ca. 300 ungdomsboliger.

Planområdet omfatter det tidligere Danish Crown slagteri, samt en mindre del af VIAs areal, der ligger ud mod Slagteriet – dels for at sikre den bedst mulige sammenhæng med VIA og dels for at sikre udvidelsesmuligheder for VIA umiddelbart i tilknytning til de eksisterende uddannelsesbygninger.

Byrummene er skelettet, som bydelen er bygget op omkring. Et bærende element er byparken, som skal fungere som en rå og urban park med aktiviteter og funktioner for både bydelen og byen som helhed.

En hovedstiforbindelse, der løber fra nord til syd, binder hele bydelen sammen. Derudover forbinder den VIA med Slagteriet og videre ned til Nørreport, samt til Banegården via en bro over jernbanen. Adskillige tværstier binder bydelen sammen med nabokvarterer.

Vejadgange sikres fra Hjalmar Sørensens Vej og Struervej og ledes ind i bydelen via en række bygader, der skal udformes som kvalitative byrum og indrettes med parkeringspladser. Der udlægges et tracé til en tværvej, der forbinder Struervej og Hjalmar Sørensens Vej. Tværvejen skal dog kun etableres når og hvis det bliver nødvendigt som aflastning af Struervej, Nørreport og Stationsvej.

Der sikres en rumlighed til byggeri på ca. 60.000 m² etageareal inklusiv de genanvendte slagteribygninger. Dette giver areal til anvendelige byrum samtidig med, at parkeringen kan løses på terræn. Findes der alternative parkeringsmuligheder (f.eks. i p-hus eller p-kælder – alternativt uden for planområdet) fastlægger helhedsplanen en række muligheder for en større bygningsmæssig rumlighed.

Parkeringen skal som udgangspunkt løses som fællesparkering på terræn, hvilket giver mulighed for en dobbeltudnyttelse og lavere parkeringsnormer end normalt.

Planerne

Med kommuneplantillægget, rammelokalplanen og helhedsplanen fastlægges strukturen for, hvordan den nye bydel skal udvikle sig over de næste mange år, og på baggrund af disse planer kan grundsalget i området påbegyndes.

Kommuneplantillæg nr. 4

Kommuneplantillæggets formål er at justere kommuneplanens rammer for bydelen, så den kan rumme det ønskede byggeri. Kommuneplantillægget indeholder ligeledes en udvidelse af bymidteafgrænsningen med mulighed for enkelte mindre butikker i bydelen – primært i den sydlige del mod Struervej for at understøtte Struervej som handelsgade.

Lokalplan nr. 1114

Lokalplanen er en rammelokalplan, som har til formål at fastlægge den overordnede struktur for bydelen.

Rammelokalplanen skal ikke danne plangrundlaget for de kommende byggerier. Før nye bygninger kan opføres, skal der - i et samarbejde og dialog mellem kommunen og bygherre - udarbejdes en projektlokalplan, da rammelokalplanen ikke indeholder den nødvendige detaljering af bestemmelserne for de konkrete byggerier.

Helhedsplanen

Dialogen mellem kommunen og bygherre skal tage sit udgangspunkt i de kvalitetsmål, der er opstillet i helhedsplanen. Juridisk er helhedsplanen en redegørelse til både kommuneplantillægget og rammelokalplanen. Helhedsplanen skal i praksis fungere som et dialogværktøj, så de bedst mulige løsninger for de enkelte byggerier, bydelen og byen som helhed kan findes og derefter danne baggrund for projektlokalplanerne.

Helhedsplanen indeholder blandt andet visualiseringer af, hvordan bydelen kan komme til at se ud, når den er færdigudbygget – dels for at give billeder på, hvordan planens indhold kan udmøntes fysisk og dels for at øge interessen hos investorer/bygherrer i forbindelse med grundsalg. Der arbejdes videre med yderligere visualiseringer, end dem der pt. er indarbejdet i planen – disse billeder vil løbende blive indarbejdet frem mod grundsalget. Billederne ændrer ikke ved selve indholdet i planen – de supplerer.

Offentlig fremlæggelse

Planerne fremlægges for offentligheden i perioden fra d. 29. juni til d. 3. september 2016.

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse afholdes der lørdag d. 20. august et åbent hus arrangement på Slagteriet, hvor alle kan komme og tale med kommunen om planerne og se de aktiviteter, der allerede er i gang i de genanvendte bygninger og byrum.

Indstilling

Det indstilles at Teknisk Udvalg overfor Byrådet anbefaler:

- at lokalplan nr. 1114 med tilhørende helhedsplan vedtages som forslag og sendes ud i offentlig høring i mindst 8 uger.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Klaus Flæng (A) og Anders G. Jacobsen (V) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Punkt 3: Lukket: Meddelelser

00.01.52-G00-2-15