

REFERAT Teknisk Udvalg d. 24-08-2021

Mødedato Tirsdag d. 24. august 2021 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 187

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 1207 Område til boliger på slagterigrunden -den nordlige del, Holstebro.....	3
Opførelse af etageejendom på Kildevej.....	4
Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 3, Sdr Fjand.....	6
Beslutning om lukning af Tingagervej ved Hundeskoven.....	8
Opsætning af LED pyloner i Holstebro gågade.....	10
Stationsvej ved Nørreport - nedlæggelse af vejareal.....	12
Lukket: Meddelelser.....	13

Punkt 1: Forslag til lokalplan nr. 1207 Område til boliger på slagterigrunden -den nordlige del, Holstebro

01.02.05-P16-10-21

Sagsfremstilling

AD/TL/JH - TU-BY

Teknik og Miljø har udarbejdet et udkast til lokalplan nr. 1207 for et område til boliger på slagterigrunden, den nordlige del. Udkastet er vedlagt som bilag.

Lokalplan nr. 1207 er en del af et større byudviklingsområde på den gamle slagterigrund og en del af rammelokalplan nr. 1114, som blev vedtaget i 2016.

Området er ca. 4.644 m² og er beliggende i bydelens nordvestlige hjørne, syd for VIA college, som i dag er et areal, der ligger hen i grus, og hvor der er beplantet med træer.

Lokalplan nr. 1207 udlægger området til boligområde med mulighed for at bygge etageboliger af arkitektonisk høj kvalitet i et område, som er starten på en større og helstøbt bydel.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring byggeriets placering, materialer og udformning, mens at der også sikres plads til vejadgang og friarealer.

Vejadgang skal ske fra Struervej, og der skal sikres stier på tværs af området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, som udlægger området til centerformål med mulighed for boliger.

Teknik og Miljø vurderer, at lokalplanen i den foreliggende form ikke er opfattet af krav om udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 da områdets anvendelse til boligformål ikke ændres.

Da lokalplanen er en del af rammelokalplan nr. 1114 og i overensstemmelse hermed, vurderer Teknik og Miljø, at lokalplanen er af mindre betydning, og derfor kan den offentlige høring forkortes til 2 uger, jf. Planlovens § 24 stk. 6, som kan anvendes i tilfælde, hvor det ikke medfører væsentlige ændringer på omgivelserne.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg overfor Byrådet anbefaler:

- at Lokalplan nr. 1207 vedtages som forslag og udsendes i offentlig høring i to uger.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Bilag

Lokalplan nr. 1207 Område til boliger på slagterigrunden_Forslag

Punkt 2: Opførelse af etageejendom på Kildevej

02.34.00-P19-19-21

Sagsfremstilling

TM/BC - TU

Teknik og Miljø har modtaget forespørgsel om opførelse af etageejendommen i et område med blandet bebyggelse. Projektet har været i nabohearing, og der er kommet indsigelser fra syv naboer.

Kildevej 6 er beliggende på en sidegade til Herningvej. Ejendommen, som der er ansøgt på, er ikke omfattet af nogen lokalplan. Bygherren har nedrevet den tidligere bolig og ønsker nu at opføre en etageejendom i to etager med fire lejligheder på hver etage. Lejlighedernes størrelse er fordelt med fire lejligheder på 54 m² og fire lejligheder på 59 m². Projektet er ikke vurderet lokalplanpligtigt.

Idet projektet ikke er vurderet at være lokalplanpligtigt, behandles sagen alene efter Byggeloven og derved Bygningsreglementets bestemmelser om byggeriet, eller helhedsvurdering, når ikke det er omfattet af byggeretten.

Med denne proces sikres en stillingtagen til, om byggeriet er tilpasset områdets karakter, og at det ikke medfører væsentlige gener for naboerne. Som et led i dette påses, at byggeriet på grunden indrettes hensigtsmæssigt med afstande og højder på byggeriet, så det indpasses i området og sikrer imod væsentlige indbliksgener, sikrer passende parkerings- og trafikafviklingsforhold.

Byggeretten tillader almindeligvis 2 etager, såfremt det ikke medfører væsentlige gener, og det er tilpasset området. I nærområdet er der i forvejen en blandet karakter med både enfamilieshuse i henholdsvis 1 og 1½ etages boliger med høj kælder, 3 etages etageboliger samt en dagligvareforretning. Byggeriets proportioner vurderes at være fint indpasset i områdets blandede karakter, til dels fordi området ikke har nogen tydelig ensartet karakter, og dels fordi byggeriets proportioner er tilpasset til den konkrete grund og dermed også overholder de almindeligt fastsatte højdegrænser.

Projektet har været i høring ved områdets ejere og beboere, hvilket har givet anledning til indsigelser fra syv naboejendomme.

Indsigelserne drejer sig om henholdsvis tilpasning til området, indbliksgener og en parkeringsproblematik, som naboerne oplyser allerede er tilstede i dag, og som de frygter at endnu en etageejendom vil bidrage yderligere til.

Et byggeri som overskrider byggeretten i bygningsreglementet må ikke medføre væsentlige indbliksgener til de omkringsboende. Naboerne påtaler, at beboerne i det forespurgte byggeri vil få fuldt indblik fra første salen, i særdeleshed mod haver på Kildevej 2 og 4, samt mod Kildevej 8A fra altanerne. Teknik og Miljø vurderer, det er korrekt, at der vil være mulighed for indblik fra førstesalen. Indblikket fra projektet er vurderet og ikke fundet at være væsentligt. Dette begrundes dels i, at afstanden til nabobeboelse er på ca. 12 meter sammenholdt med, at grunden også kunne have været udstykket, og der inden for byggeretten ville kunne have været opført to parcelhuse i to etager, hvorfra der også ville kunne have været indblik. Yderligere to små boligenheder i 1. etages højde er ikke fundet at give anledning til væsentligt forøgede indbliksgener for naboerne.

Kommuneplanrammen for området fastsætter parkeringsbehov til 1 p-plads pr. bolig ved etageboliger, hvilket udløser krav om 8 p-pladser. Projektet er skitseret med 9 p-pladser. Naboerne udtrykker bekymring for parkerings og trafikafviklingsproblemer i området, idet de vurderer, at forholdene allerede er dårlige, som situationen i området er i dag. Idet projektet lever op til kommuneplanrammens krav til parkering, er det ikke fundet relevant at stille yderligere krav til parkering til projektet.

Teknik og Miljø's samlede vurdering er, at byggeriet vil medføre indblik, men ikke udover hvad der må forventes i et område med bymæssig bebyggelse. Der etableres tilstrækkelige parkeringspladser efter anvendelsen, og tilpasningen til områdets karakter er således tilfredsstillende.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg beslutter:

- at der meddeles tilladelse til det ansøgte byggeri.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - Skitsemappe

Bilag 3 - fotos af parkering

Bilag 4 - Ansøgers svar til indsigelser fra partshøring

Bilag 5 - Visualisering af Kildevej med eks. bebyggelse

Punkt 3: Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 3, Sdr Fjand

01.02.05-P25-355-20

Sagsfremstilling

TM/NTJ - TU

Teknik og Miljø har modtaget en dispensationsansøgning og byggeansøgning på et 354 m² sommerhus på Illeborgvej 27, Sdr. Fjand, 6990 Ulfborg. Sagen har været sendt i nabohøring og har givet anledning til omfattende indsigelser fra grundejerforening og fra naboer. Udvalget skal tage stilling til, om der kan gives dispensation til det ansøgte.

Illeborgvej er beliggende i et ældre sommerhusområde Sdr. Fjand, der er omfattet af ”Partiel Byplanvedtægt Nr. 3 for et sommerhusområde i Sdr. Nisum ”Sdr. Fjand”. Byggeriet ønskes opført i 1,5 plan med kviste, med stråtag og med facader opført af hvidpudset plademateriale.

Det ønskede byggeri er i overensstemmelse med byplanvedtægten for området bortset fra, at det vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelse opført med ydermure af enten tegl eller med yderbeklædning af mindst ¾” brædder, 1 på 2, samt at murede ydervægge ikke må hvidtes eller males.

I forbindelse med sagsbehandling har sagen været sendt i partshøring hos alle beboere inden for byplanvedtægtens område. Høringen gav i alt 24 indsigelser fra 27 adresser samt grundejerforeningen for området. Ud af de 24 indsigelser er der 13 der ikke mener, der skal gives dispensation for byplanvedtægtens bestemmelser omkring ydervægsmaterialer. Disse indsigelser begrundes blandt andet med, at det ikke passer ind i området, samt vil kunne skabe en præcedens for området, som ikke ønskes.

Udover indsigelserne mod hvad der kræver dispensation fra byplanvedtægten, er der kommet indsigelser omkring følgende punkter:

1. Størrelsen på bebyggelsen
2. Bygningens højde og antallet af etager
3. Forøgelse af trafik på Illeborgvej
4. Antal parkeringspladser og placering af sandmiler
5. Byggeriet ift områdets karakter iøvrigt.

Sagen er den 16. juli 2021 sendt i en fornyet høring frem til den 13. august 2021, da bygherre har tilpasset projektet ift. den første ansøgning og med henblik på at imødekomme nogle af indsigelserne fra den første høring. Der er vedlagt bilag med resume af høringssvar fra 2. høring og Teknik og Miljø's bemærkninger hertil.

Størrelsen på sommerhusene i området reguleres af byplanvedtægtens § 5 stk. 3, der beskriver, at udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,10. Byggeriet overholder dette, da grundstørrelsen er 7104 m², og det 354 m² byggeri giver en udnyttelsesgrad på 0,05. Grunden vil kunne bebygges op til ca. 700 m², inden den maksimale udnyttelsesgrad for området vil blive overskredet. Grundstørrelsen er ikke større, end hvad der er normalt for området, men størrelsen af det ønskede sommerhus er væsentligt større, end hvad der findes i området i forvejen. Bygningshøjden er reguleret i byplanvedtægten via en maksimal facadehøjde på 2,5 meter og med en fastsat taghældning på 45 grader for stråtag. Derfor bliver bygningens bredde udslagsgivende for bygningshøjden. Da bygningsbredden på 7,25 m er normalt i området, vurderes det, at bygningshøjden på ca. 6,4 meter ikke går imod byplanvedtægtens intentioner.

Bygningers maksimale etageantal reguleres ikke i byplanvedtægten, hvorfor bygningsreglementets bestemmelser er gældende. BR 18 § 178 stk. 1 beskriver, at hvis byggeriet skal overholdes, skal sommerhuse opføres i maksimalt 1 plan, hvilket dette byggeri ikke opfylder. Der er dog tidligere i området givet tilladelse til sommerhuse med udnyttet tagetage (1,5 plan). Ved disse tilladelser gav det gældende bygningsreglement mulighed for sommerhusbyggeri med udnyttet tagetage. Byggeri i 1,5 plan er derfor ikke usædvanligt i området.

Teknik og Miljø vurderer, at det ønskede byggeri på grund af sin størrelse og omfang er usædvanligt i området på trods af, at det kun er det ønskede facademateriale, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Byggeriet er større, end hvad der hidtil har været givet tilladelse til i lokalplanområdet, selvom udnyttelsesgraden er overholdt. Teknik og Miljø har været i dialog med ansøger, som ønsker at fastholde ansøgningen om dispensation til facadebeklædningen, men dog ikke har afvist endegyldigt at tilpasse til 1 på 2 beklædning af træ. Teknik og Miljø vurderer endvidere, at der med baggrund i en national trend vil kunne forventes flere ansøgninger i fremtiden om tilsvarende størrelse sommerhusbyggerier i både

dette og andre sommerhusområder. Ønskes denne udvikling ikke i det konkrete område, vil det, såfremt ansøger får afslag på det ansøgte facademateriale og efterfølgende tilpasser byggeriets facademateriale, kræve et § 14 forbud efter planloven at forhindre byggeriet udført.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg beslutter:

- om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning

Udvalget besluttede, at der ikke meddeles dispensation til ansøgte facadebeklædning.

Bilag

Tegningsmateriale 1. Høring

Tegningsmateriale - fornyet høring

Resume af høringssvar Illeborgvej 27 2. Høring

Punkt 4: Beslutning om lukning af Tingagervej ved Hundeskoven

05.13.00-G01-4-21

Sagsfremstilling

AV/MD - TU

På mødet i Teknisk Udvalg den 23. april 2019 blev det besluttet, at Tingagervej lukkes for gennemkørende trafik, i første omgang som et toårigt forsøg.

Baggrunden for lukning af Tingagervej ved hundeskoven var en henvendelse fra Borgerforeningerne Tingagerparken og Tingagervænget i efteråret 2018. Mødet blev holdt for at drøfte trafiksituationen på Tingagervej og skoleveje fra Tingager Enge, Tingagervænget og Tingagerparken til Haldgård Skole. Som opfølgning på henvendelse behandlede Teknisk Udvalg på sit møde den 27. november 2018 en sag om trafiksikkerhed - Tingagervej og Haldgårdvej. Udvalget besluttede på mødet, bl.a. at der skulle arbejdes videre med spærring af Tingagervej ved hundeskoven, i en forsøgsperiode på omkring 2 år. Den endelige beslutning om spærring af Tingagervej blev truffet på mødet den 23. april 2019, hvor der også blev frigivet midler til lukningen.

Nu er de to år gået, og der skal træffes en endelig afgørelse.

Teknik og Miljø har vurderet sagen ud fra trafikudviklingen samt de henvendelser, der er kommet siden vejen blev lukket. Der er ikke gennemført en høring i forbindelse med vurdering af sagen, idet der ikke er konkrete høringsparter.

Teknik og Miljø har modtaget en skriftlig henvendelse, der primært drejer sig om trafikale forhold i Mejdal. Borgeren oplever, at trafikken gennem Mejdal er steget siden Tingagervej blev lukket. Ud fra trafiktællinger i Mejdal på Prins Buris Vej er der en lille stigning i antallet af biler. Denne stigning vurderes at komme på baggrund af en generel stigning af biler på kommunens vejnet, der så også øger gennemkørende trafik i Mejdal.

Endvidere har Teknik og Miljø modtaget en henvendelse fra en borger, der normalt har kørt med hest og vogn via Tingagervej til Tvis Mølle. Borgeren spørger til, om kommunen vil opgradere en natursti, så det fremover er muligt at køre med hest og vogn denne vej. Teknik og Miljø vurderer, at der af hensyn til den øvrige færdsel i skoven ikke skal skabes mulighed for kørsel med hest og vogn gennem skoven, bl.a. fordi andre køretøjer ligeledes vil kunne benytte denne mulighed, og at kørsel med hest og vogn defineres som et køretøj i henhold til færdselsloven.

Der er tidligere indkommet en henvendelse fra grundejerforeningerne Tingagerparken og Tingagervænget, der er tilfredse med det resultat, lukningen af Tingagervej har medført. Grundejerforeningerne oplever, at der er kommet mange flere gående og cyklister på Tingagervej, efter at Tvis Mølle Naturlaboratorium er blevet et udflugtsmål, og ønsker lukningen gjort permanent.

Det er Teknik og Miljø's vurdering, at lukning af Tingagervej ikke har skabt trafikale udfordringer andre steder i området.

Teknik og Miljø har også vurderet trafikforholdene på Tingagervej ud fra trafiktællinger, som er taget før og efter, vejen blev lukket for gennemkørende trafik i 2019.

Inden lukningen viser trafiktællingerne midt på Tingagervej, at der kører 780 biler i døgnet på Tingagervej med en gennemsnitshastighed på 47,5 km/t. Efter lukningen viser trafiktællingerne, at der kører 153 biler i døgnet på Tingagervej med en gennemsnitshastighed på 37,3 km/t. Tællingerne er ikke foretaget samme sted på Tingagervej, idet Tingager Enge er udbygget efter første tælling og påvirker de nuværende trafiktællinger.

Ud fra ovenstående er det Teknik og Miljø's vurdering, at en lukning af Tingagervej har betydet mindre trafik på Tingagervej og dermed forbedret trafiksikkerhed på strækningen, hvilket var formålet med lukningen.

Såfremt Teknisk Udvalg beslutter at opretholde vejlukningen, anbefales det, at der opretholdes en cykelstiforbindelse på strækningen. Se bilag 1.

Indstilling

Det indstilles at Teknisk Udvalg beslutter:

- at Tingagervej lukkes permanent for gennemkørende biltrafik og at cykelforbindelsen opretholdes og
- at færdsel med hest og vogn henvises til øvrige offentlige veje i området

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - Kort af vejlukning

Punkt 5: Opsætning af LED pyloner i Holstebro gågade

05.14.07-G01-1-21

Sagsfremstilling

AD/AV - TU

Musikteatret Holstebro og Holstebro Handelsstandsforening søger om tilladelse til at opsætte pyloner i Holstebro gågade.

Musikteatret Holstebro og Handelsstandsforeningen ser det som en af deres opgaver og som en del af "City vækst" at bidrage til, at Holstebro by bevarer sit unikke handelsliv med mange små og mellemstore butikker i bybilledet. Som et led i at medvirke til at butikker og forretninger kan profilere og markedsføre sig i byen, ønsker de i et samarbejde at opsætte pyloner forskellige steder i gågaden.

Budskaberne på pylonerne tænkes opdelt i tre kategorier:

- Kulturelle tilbud i Musikteatret
- Kulturelle tilbud fra andre kulturaktører
- Kommercielle tilbud fra byens handlende

De tre kategorier vil være med lokale specifikke reklamer og ikke landsdækkende kædereklamer. Et spot tænkes at have en varighed på 7 sekunder.

En uddybning af de tre kategorier fremgår af vedlagte ansøgning.

Pylonerne vil have en størrelse på 2,4 m i højden, 1,2 m i bredden og 0,22 meter i dybden.

I alle skærme sidder der lyssensor, som sikrer et optimal forhold i forhold til lys/mørke/sol. Hvor det er muligt, indtænkes glidende overgange fra spot til spot.

Bilag til sagen viser mål og visuelt udtryk på pylonerne.

Musikteatret Holstebro og Handelsstandsforeningen ønsker, at pylonerne er aktive i tidsrummet fra kl. 06.30 til 22.30 alle dage i ugen.

I første omgang ønsker Musikteatret Holstebro og Holstebro Handelsstandsforening at opsætte fire pyloner. Pylonerne ønskes placeret ved

- Store Torv - Nørregade 2
- Enghaven - Enghaven 4
- Toppen af Nørregade - ved Nørreportcenteret
- Torvet foran det gamle Rådhus - Nørregade 25

Teknik og Miljø har gennemgået placeringerne med Holstebro Handelsstandsforening og vurderer, at pylonerne kan placeres de pågældende steder under hensyntagen til omgivelserne. Det vurderes endvidere, at opsætning af pylonerne ikke vil være i strid med gågaderegulativet, lokalplan for området eller aftalen med AFA JCDecaux as.

Teknik og Miljø anbefaler, at der gives tilladelse til opsætning af de ansøgte pyloner efter gæsteprincippet og uden udgift for Holstebro Kommune. Det anbefales endvidere, at der ud over de i ansøgningen anførte retningslinier til spots stilles krav om, at spots ikke må være af anstødelig eller polemisk karakter og at alment accepterede normer for reklame- og marketingskommunikation skal respekteres, ligesom pylonerne ikke må anvendes til valgpropaganda. Det anbefales ligeledes, at pylonerne etableres med samme farve som skraldespandene i gågaden.

Indstilling

Det indstilles, af Teknisk Udvalg træffer beslutning om

- at der meddeles tilladelse til opsætning af de ansøgte pyloner,

- at pylonerne kan være aktive i tidsrummet fra kl. 06:30 til 22:30 alle dage i ugen,
- at pylonerne opsættes efter gæsteprincippet og uden udgift for Holstebro Kommune
- at de i ansøgningen anførte retningslinier for spots skal imødekommes og
- at spots ikke må være af anstødelig eller polemisk karakter og at alment accepterede normer for reklame- og markedsføringskommunikation skal respekteres, ligesom pylonerne ikke må anvendes til valgpropaganda,
- at pylonerne skal have samme farve som skraldespandene i gågaden

Beslutning

Teknisk Udvalg er positive overfor opsætningen af pyloner i gågaden, men ønsker en dialog med ansøger omkring placering og tidsrum for benyttelse af pylonerne.

Bilag

Holstebro Handelsstandsforening og Musikteatret ønsker at opstille pyloner i og omkring gågaden Gl rådhus.docx

Holstebro Handelsstandsforening og Musikteatret ønsker at opstille pyloner i og omkring gågaden Enghaven.docx

Holstebro Handelsstandsforening og Musikteatret ønsker at opstille pyloner i og omkring gågaden alle.docx

Holstebro Handelsstandsforening og Musikteatret ønsker at opstille pyloner i og omkring gågaden.docx

Ansøgning pyloner i gågaden.pdf

StreetSign75-FHD-LCD-O.PDF

Punkt 6: Stationsvej ved Nørreport - nedlæggelse af vejareal

05.01.22-G01-4-21

Sagsfremstilling

AV/LH - TU

I forbindelse med ændret anvendelse af arealer og bygninger på den del af Stationsvej, der forløber fra Busterminalen i en sidevej til den tidligere postterminal og politistation, foreslår Teknik og Miljø, at vejarealet nedlægges som offentligt vejareal. Vejen har hidtil været adgangsvej til enkelte ejendomme, politistation og postterminal. Disse funktioner er ikke længere aktive i området og området er under planlægning til andet formål, hvilket fremgår af lokalplan nr. 1196.

Med denne ændrede benyttelse af området ændres adgangsforholdene ligeledes, og det vejareal, der forsyner området i dag, er ikke længere nødvendigt, hvorfor Teknik og Miljø foreslår vejarealet nedlagt. Det konkrete vejareal fremgår af vedlagte bilag til sagen.

I forbindelse med planlægning for området vil der blive indtænkt en offentlig stiforbindelse fra Lægårdvej mod nord til Busterminalen, således at gående og cyklende fortsat kan færdes mellem Lægårdvej/gågaden og Banegården/Busterminalen.

Ved nedklassificering af offentlig vej skal der tages stilling til, hvorvidt arealet skal være privat adgangsvej, privat fællesvej eller udgå som færdselsareal. Det er Teknik og Miljø vurdering, at arealet kan udgå som offentlig færdselsareal, da de fremtidige adgangsveje til matriklerne i området vil ske fra Stationsvej mellem Skivevej og Lægårdvej, ligesom der etableres ovenstående stiforbindelse gennem en anden del af området.

Inden der kan træffes endelig beslutning om, at arealet udgår som færdselsareal og delvis frasælges, skal den påtænkte beslutning offentliggøres og sendes i høring i minimum otte uger.

Teknik og Miljø foreslår, at beslutningen om at det omtalte vejareal nedlægges som offentligt vejareal offentliggøres og sendes i otte ugers høring, samt at Teknik og Miljø bemyndiges til at meddele endelig tilladelse, såfremt der ikke kommer indsigelser mod forslaget.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg beslutter:

- at nedlæggelse af det i sagsfremstillingen anførte vejareal offentliggøres og sendes i høring i henhold til sagsfremstillingen.
- at såfremt der ikke kommer indsigelser, bemyndiges Teknik og Miljø til at meddele den endelige tilladelse til nedlæggelse af vejarealet.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Bilag

Kortbilag

Punkt 7: Lukket: Meddelelser

00.01.52-G00-1-20