

REFERAT Teknisk Udvalg d. 20-08-2019

Mødedato Tirsdag d. 20. august 2019 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 188

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1152, Boligområde ved Nørgårdsvej og Ålykkevej i Vinderup....	3
Boligbyggemodning af Ålykkeparken og Ålykkevænget i Vinderup.....	4
Boligbyggemodning af 4. og 5. etape i Halgård Vest, Holstebro.....	6
Ønsker om cykelstier langs statsveje i Holstebro Kommune.....	7
Flexboligordning.....	9
Lukket: Meddelelser.....	11

Punkt 1: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1152, Boligområde ved Nørgårdsvej og Ålykkevej i Vinderup

01.02.05-P16-20-17

Sagsfremstilling

TL/YK - TU-BY

På mødet d. 7. maj 2019 anbefalede Teknisk Udvalg overfor Byrådet at udsende forslag til lokalplan nr. 1152 for et boligområde ved Nørgårdsvej og Ålykkevej i Vinderup i fire ugers offentlig høring fra den 22. maj til den 19. juni 2019.

Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med fælles grønne områder. Forslaget er til orientering vedlagt som bilag til dagsordenspunktet.

Under offentlighedsfasen er der modtaget fire høringssvar

1. Vestforsyning A/S.
2. Ejer af Ålykkevej 12 i Vinderup
3. Banedanmark
4. Vinderup Varmeværk

Et notat med Teknik og Miljøs resumé af høringssvarene og en anbefaling af, hvorvidt de bør medføre ændringer i planforslaget til endelig vedtagelse, er vedlagt som bilag til dagsordenspunktet. Med afsæt i høringssvarene anbefaler Teknik og Miljø at imødekomme Vinderup Varmeværks ønske om, at der i lokalplanens redegørelse tilføjes information om, at der er mulighed for tilslutning til fjernvarme indenfor lokalplanområdet og Vestforsyning A/S's bemærkning om, at der på lokalplanens kortbilag 2 markeres et arbejdsbælte på 2,5 meter på hver side af spildevandsledningen beliggende i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Herudover vurderer Teknik og Miljø ikke, at høringssvarene giver anledning til ændringer i planen, ud over mindre redaktionelle rettelser.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg overfor Byrådet anbefaler:

- at Lokalplan nr. 1152 for boligområde ved Nørgårdsvej og Ålykkevej vedtages med de i resumenotat anbefalede ændringer.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Punkt 2: Boligbyggemodning af Ålykkeparken og Ålykkevænget i Vinderup

05.01.02-4-19

Sagsfremstilling

AV/TV - TU - ØK - BY

Under forudsætning af endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1152, Boligområde ved Nørgårdsvej og Ålykkevej i Vinderup, har Teknik og Miljø udarbejdet skitseprojekt og økonomisk prisoverslag over byggemodning af parcelhusgrunde og storparceller med veje mm. på matrikel 1alr Ålykkeparken og Ålykkevænget tilhørende Holstebro Kommune, samt vejanlægget ekskl. forsyninger på matrikel 1aiq og 1m Ålykkevænget ejet af privat udstykker. Der er indgået frivillig aftale med privat udstykker angående betaling af vejbidrag.

Den kommunale udstykning ved Ålykkeparken og Ålykkevænget omfatter otte parcelhusgrunde og fem storparceller samt veje og stier, som forventes igangsat efteråret 2019. I forbindelse med Holstebro Museums forundersøgelse af området blev der registreret boplads med rester af bebyggelse tilbage fra vikingetiden i det sydøstlige hjørne, som dog ikke udgraves men forbliver grønt område med bl.a. shelterplads.

Som en del af kulturstrategien er det tanken at bevare den kulturhistoriske arv i området, og senere gennem selvstændige projekter f.eks. etablere mindesmærker i området, der integreres funktionelt og rekreativt.

Byggemodningen indeholder:

- 230 m stamvej
- 210 m boligveje
- 165 m boligveje (Privat matrikler)
- Jordbundsundersøgelse
- Byggemodningsbidrag for fjernvarme
- Jordforbedring
- Oprydning på arealet
- Flytning af overskudsjord
- Diverse opmåling
- Forsyninger for kloak, vand og el.

Gadelys på stam- og boligveje tilhørende Holstebro Kommune etableres i henhold til Byrådets beslutning om gadelys på private fællesveje. I grundprisen er der indregnet udgiften til etablering af gadelys. Vestforsyning Belysning a/s etablerer gadelyset og afholder anlægsomkostningen, mens Holstebro Kommune betaler årlig afdrag/drift for anlægget.

Anlægsudgiften udgør overslagsmæssigt 6.450.000 kr. ekskl. jorderhvervelse, hvoraf der senere anvendes 750.000 kr. til færdiggørelse af vejene med asfaltslidlag og de grønne områder. Den frivillige aftale med privat udstykker angående betaling af vejbidrag, hvor fordelingen af udgifterne bl.a. er opgjort efter mulig antal boenheder som beskrevet i Vejbidragsloven, medfører, at der kan indregnes en indtægt på 980.000 kr. ekskl. moms.

Anlægsudgiften finansieres af byggemodningspuljen, således der ønskes afsat rådighedsbeløb i 2019 på 1.000.000 kr. og 4.700.000 kr. i 2020 samt 750.000 kr. 2021.

Etablering af vejene mm. vil medføre behov for forøgelse af Teknisk Udvalgs driftsramme på 42.000 kr. pr. år fra og med 2021, til dækning af den fremtidige vedligeholdelse af stamvej og drift af gadelys.

Økonomi har ingen bemærkninger til de budget- og bevillingsmæssige oplysninger i sagen.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg over for Byrådet anbefaler:

- at der meddeles en anlægsbevilling på 6.450.000 kr., samt afsættes rådighedsbeløb i 2019 på 1.000.000 kr. og 4.700.000 kr. i 2020 samt 750.000 kr. i 2021.
- at rådighedsbeløbene finansieres af budgetrammen for byggemodning.
- at der meddeles en indtægtsbevilling på 980.000 kr. i 2021, der tilgår byggemodningspuljen.

- at Teknisk Udvalgs driftsbudgetramme forhøjes med 42.000 kr. pr. år fra og med 2021, til dækning af den fremtidige drift af gadelys og tømning af rendestensbrøndene.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Punkt 3: Boligbyggemodning af 4. og 5. etape i Halgård Vest, Holstebro

05.01.02-5-19

Sagsfremstilling

AV/TV - TU - ØK - BY

På baggrund af reviderede Lokalplan nr. 1084, Boligområde ved Halgård Vest, har Teknik og Miljø udarbejdet skitseprojekt og økonomisk prisoverslag over anlægsudgifterne for byggemodningen af det resterende område.

Byggemodningen ønskes dog tidsmæssigt opdelt i to afsnit således, at 4. etape, der omfatter 35 parcelhusgrunde og 1 storparcel, gennemføres i 2020, og 5. etape indeholdende 42 parcelhusgrunde og 2 storparceller planlægges gennemført i 2021.

Udstykningen forventes igangsat efteråret 2019, hvor der bl.a. gennemføres udbud.

Byggemodningen af 4. og 5. etape indeholder bl.a.:

- 2500 m bolig- og fordelingsveje
- Jordbundsundersøgelse
- Jordforbedringer
- Museumsundersøgelser
- Støjvolde mod Herningvej
- Grønne områder
- Afvanding og wadier
- Byggemodningsbidrag for fjernvarme
- Forsyninger for kloak, vand og el

Gadelys på bolig- og fordelingsvejene etableres i henhold til Byrådets tidligere beslutning om gadelys på private fællesveje. I grundprisen er der indregnet udgiften til etablering af gadelys. Vestforsyning Belysning a/s etablerer gadelyset og afholder anlægsudgiften, mens Holstebro Kommune betaler årlig afdrag/drift for anlægget.

Anlægsudgiften udgør overslagsmæssigt 33.000.000 kr. ekskl. jorderhvervelse fordelt med 13.500.000 kr. for 4. etape, og 16.500.000 kr. for 5. etape samt senere 3.000.000 kr. til færdiggørelse af byggemodningen (asfaltslidlag, fortove og etablering af grønne områder mm.).

Anlægsudgiften finansieres af byggemodningspuljen, således der ønskes afsat rådighedsbeløb i 2019 på 500.000 kr. og 13.000.000 kr. i 2020 samt 16.500.000 kr. i 2021 og 3.000.000 kr. i 2022.

Etablering af det resterende område vil medføre forøgelse af Teknisk Udvalgs driftsramme på i alt 208.000 kr. pr. år, fordelt med 95.000 kr. for 4. etape fra 2021 og 113.000 kr. for 5. etape fra 2022, til dækning af den fremtidige vedligeholdelse af adgangsveje med rabatter mm. og drift af gadelys.

Økonomi har ingen bemærkninger til de budget- og bevillingsmæssige oplysninger i sagen.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg over for Byrådet anbefaler:

- at der meddeles en anlægsbevilling på 33.000.000 kr.
- at der afsættes rådighedsbeløb i 2019 på 500.000 kr. og 13.000.000 kr. i 2020 samt 16.500.000 kr. i 2021 og 3.000.000 kr. i 2022, og at rådighedsbeløbene finansieres af budgetrammen til byggemodning.
- at Teknisk Udvalgs driftsbudgetramme forøges med 95.000 kr. pr. år fra og med 2021 og yderligere 113.000 kr. pr. år fra og med 2022 til dækning af den fremtidige vedligeholdelse af adgangsveje med rabatter mm. og drift af gadelys.

Beslutning

Indstilling tilrådt.

Punkt 4: Ønsker om cykelstier langs statsveje i Holstebro Kommune

05.01.02-G00-1-11

Sagsfremstilling

AV/JJ - TU

Holstebro Kommune har den 21. maj 2019 modtaget en henvendelse fra Vejdirektoratet, der efterspørger ønsker til cykelstier langs med, eller stikrydsninger på tværs af statsvejene gennem kommunen.

Senest har Teknisk Udvalg behandlet samme spørgsmål på Teknisk Udvalgs møde den 28. januar 2014, hvor Holstebro Kommune anbefalede, at Vejdirektoratet prioriterede følgende cykelstiprojekter:

Prioritet 1-2. Cykelsti langs Viborgvej mellem Mejrup og Skave (to ønsker, da strækningen er over 6 km).

Prioritet 3. Cykelsti langs Holstebrovej mellem Ulfborg og Vembvej.

Prioritet 4-5. Cykelsti langs Ringkøbingvej mellem Råsted Kirkevej og Hestbjergvej (to ønsker, da strækningen er over 6 km).

Prioritet 6. Cykelsti langs Holstebrovej i Ulfborg.

Prioritet 7. Cykelsti langs Viborgvej i Skave.

Prioritet 8. Cykelsti langs Ringkøbingvej mellem Rejkær Camping og Ulfborg.

I forbindelse med forundersøgelsen af rute 34, deletape 6 Haderup - Skive, er det forudsat, at der etableres en stitunnel ved Mogenstrup, når Vejdirektoratet engang skal udvide vejen. Holstebro Kommune er i gang med at etablere cykelsti fra Sevel til rute 34, derfor kan det give god mening at fremrykke etablering af den sikre stikrydsning.

I forbindelse med Holstebromotorvejens tilslutningsanlæg ved Viborgvej, har Vejdirektoratet etableret enkeltrettede cykelstier. På resten af strækningen mellem Mejrup og Skave er der ikke cykelstier, derfor anbefales det, at et stiprojekt fra Mejrup til Skave prioriteres højt, specielt på strækningen fra Mejrup og frem til tilslutningsanlægget.

Holstebro Kommune har i 2016 etableret cykelsti langs Vembvej fra Vemb til statsvejen rute 16. Der er ikke nogen cykelsti langs Holstebrovej mellem Vembvej og Ulfborg, hvorfor det anbefales, at dette stiprojekt legeledes prioriteres højt.

Teknik og Miljø kan stadig anbefale prioriteringen, med tilføjelse af sikker stikrydsning ved Mogenstrup til listen.

Prioritet 1-2. Cykelsti langs Viborgvej mellem Mejrup og Skave (to ønsker, da strækningen er over 6 km).

Prioritet 3. Cykelsti langs Holstebrovej mellem Ulfborg og Vembvej.

Prioritet 4-5. Cykelsti langs Ringkøbingvej mellem Råsted Kirkevej og Hestbjergvej (to ønsker, da strækningen er over 6 km).

Prioritet 6. Cykelsti langs Holstebrovej i Ulfborg.

Prioritet 7. Cykelsti langs Viborgvej i Skave.

Prioritet 8. Cykelsti langs Ringkøbingvej mellem Rejkær Camping og Ulfborg.

Prioritet 9. Stikrydsning af rute 34 ved Mogenstrup.

Teknik og Miljø foreslår, at der fremsendes svarskrivelse til Vejdirektoratet med anbefaling af, at Vejdirektoratet prioriterer cykelstier i Holstebro Kommune som anført ovenfor, dog således at en cykelsti langs Viborgvej mellem Mejrup og Skave, primært fra Mejrup til øst for tilslutningsanlægget, og Holstebrovej mellem Ulfborg og Vembvej begge prioriteres højest. Stikrydsning ved Mogenstrup tilføjes prioriteringslisten.

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg beslutter:

- at sende svarskrivelse til Vejdirektoratet med anbefaling af, at Vejdirektoratet prioriterer cykelstier i Holstebro Kommune som anført i sagsfremstillingen,
- at en cykelsti langs Viborgvej mellem Mejrup og Skave, primært fra Mejrup til tilslutningsanlægget, og langs Holstebrovej mellem Ulfborg og Vembvej begge prioriteres højest.

Beslutning

Teknisk Udvalg besluttede:

- at sende svarskrivelse til Vejdirektoratet med anbefaling af, at Vejdirektoratet prioriterer cykelstier i Holstebro Kommune som anført i sagsfremstillingen,
- at en cykelsti langs Viborgvej mellem Mejrup og Skave, primært fra Mejrup til tilslutningsanlægget, langs Holstebrovej mellem Ulfborg og Vembvej samt stikrydsning af rute 34 ved Mogenstrup prioriteres højest.

Punkt 5: Flexboligordning

03.01.04-G01-1-19

Sagsfremstilling

TM/LJ-TU

Teknik og Miljø har modtaget henvendelser om mulighederne for at anvende enfamiliehuse som flexboliger. Henvendelserne er begrundet i ønsker om at leje huset ud efter sommerhusreglerne, idet lempede skatteregler gør denne mulighed interessant.

Dette forudsætter, at ejendommen registreres som flexbolig, da man ikke kan udleje helårsboliger til turister efter sommerhusloven, medens flexboliger kan udlejes på samme vilkår som sommerhuse.

Boligreguleringsloven - i daglig tale kaldet Lov om flexboliger - giver i henhold til lovens § 50 stk. 2 mulighed for at få tilladelse af kommunen til at anvende en helårsbolig til fritidsbolig (Flexbolig) uden at ændre på ejendommens status som helårsbolig. Loven bestemmer, at hvis man efterfølgende igen ønsker at anvende fritidsboligen til helårsbolig, kan det ske uden tilladelse fra kommunen, og uden der stilles krav om bygningsmæssige arbejder (eks. efterisolering) mv.

I Holstebro Kommune har Byrådet i 2011 besluttet ikke at håndhæve bopælspligten. Dette medfører, at der uden tilladelse fra kommunen kan købes en helårsbolig, der kan anvendes af ejer som flexbolig.

Dette medfører, at der ikke aktivt er meddelt tilladelse til at helårsboliger anvendes til flexbolig. Som følge heraf er det heller ikke anført som flexbolig på BBR-ejermeddelelsen, hvorfor boligen ikke kan udlejes under de særlige skatteregler, som er gældende for sommerhuse.

Mulighederne for at meddele flexbolig tilladelser er begrænset og kan ikke anvendes i følgende tilfælde:

- Helårs enfamilieboliger beliggende i områder, der er lokalplanlagt til helårsbeboelse.
- Helårs enfamilieboliger, der via anden lovgivning har bopælspligt tilknyttet – f.eks. landbrugsejendomme.
- Helårs enfamilieboliger, der pga. tilladelser, deklarationer eller planlægning alene er tilladt som helårsbolig – f.eks. bestyrer/ejerbolig til erhvervsvirksomhed eller medhjælperbolig til landbrug.
- Helårs enfamilieboliger i erhvervsområder.
- Helårs enfamilieboliger beliggende i sommerhusområder.
- Helårs enfamilieboliger, som ikke inden for de seneste 5 år har været lovligt anvendt som helårsbolig i minimum 2,5 år.

Mulighederne for at meddele flexboligtilladelser kan som konsekvens af ovenstående afgrænses til Helårshuse, der ligger i byer (landsbyer), hvor der ikke er lokalplan eller tinglyst deklaration om helårsbeboelse, boliger langs kysten og boliger i det åbne land, herunder nedlagte landbrug.

Tages lovgivningen i brug ved at der meddeles egentlige tilladelser, kan der blive en øget interesse i at erhverve ejendomme i disse mindre byer, og det kan betyde, at boligmassen i de mindre landsbyer vedligeholdes frem for at stå og forfalde. Omvendt kan det også forskyde ejersammensætningen, således at de mindre byer kan risikere at opleve en øget affolkning, uden for de gængse ferieperioder. Feriegæsters korte ophold i områder, som i udgangspunktet ikke er sommerhusområde, kan have betydning for naboer i forhold til trafik, anvendelse af området, og manglende naboskab (tomme huse i vinterhalvåret). En sådan risiko ses mest at være i kystbyer som f.eks. Thorsminde, Handbjerg og Ejning.

Ønskes muligheden taget i anvendelse i et begrænset omfang er dette muligt ved at meddele tilladelser som

- Midlertidige tilladelser.
- Personlige tilladelser, som bortfalder ved ejerskifte. Der kan så ansøges om ny flexboligtilladelse ved ejerskifte
- Der kan udpeges områder, hvor der ikke meddeles flexboligtilladelser, og områder hvor der kan tillades flexboliger.

I nabokommunerne, Lemvig, Struer, Skive og Ringkøbing-Skjern, skal der søges om tilladelse til flexbolig, og der meddeles tilladelse, både personlige, hvor der så skal søges påny, hvis ejendommen sælges, og tilladelser der følger ejendommen. Tilladelser, der følger ejendommen, meddeles hovedsagelig til ejendomme udenfor de større byer.

Sagen har været forelagt Erhverv og Turisme, som oplyser, at der er behov for at skabe en større og differentieret overnatningskapacitet for at skabe større vækst i turismen, og at fleksboligordningen er et virkemiddel til dette. Der henvises til, at den større udnyttelse af boligmassen kan understøtte en økonomisk udvikling, øget beskæftigelse i byggebranchen, og serviceerhverv tilknyttet turisme i landdistrikterne, med henvisning til det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærds rapport om Fleksboliger og ophævelse af bopælspligt som instrument til branding og udvikling i landdistrikter.

Teknik og Miljø vurderer, at det kan være fordelagtigt at åbne for denne mulighed for at imødekomme efterspørgsel. Det anbefales at meddele tilladelserne som varige, idet det ellers vil være et usikkerhedsmoment ved hver handel, om der kan opnås/genopnås tilladelse. Og endelig anbefales det, ud over de begrænsninger som fremgår herover, at afgrænse muligheden til landsbyer med mindre end 1000 indbyggere.

Indstilling

Det indstilles at Teknisk Udvalg beslutter:

- at der meddeles flexboligtilladelse efter ansøgning i landsbyer med mindre end 1000 indbyggere.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Punkt 6: Lukket: Meddelelser

00.01.52-G00-2-18