

REFERAT Teknisk Udvalg d. 08-09-2016

Mødedato Torsdag d. 08. september 2016 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 188

Indholdsfortegnelse

Forslag til Lokalplan nr. 1083 for et butikcenter, boliger og erhverv i Enghaven.....	3
Lukket: Meddelelser.....	5

Punkt 1: Forslag til Lokalplan nr. 1083 for et butikscenter, boliger og erhverv i Enghaven

01.02.05-P16-6-12

Sagsfremstilling

SH/HR – TU – BY

I efteråret 2011 udbød Holstebro Kommune en grund i Enghaven til salg med en byggemulighed på 25.000 m² til et butikscenter, boliger og erhverv. I efteråret 2012 blev der indgået en betinget købsaftale med A. Enggaard A/S, som ønskede at arbejde videre med planerne. Området er efterfølgende blevet udvidet, blandt andet fordi den kommende bygherre har erhvervet to ejendomme ud mod Nørregade (Nørregade nr. 12 og 14), som der også planlægges for. Derudover indeholder lokalplanen et område ved Hotel Schaumburg, hvor den kommende bygherre i Enghaven og en privat ejendomssejer har været i dialog omkring en fælles parkeringskælder på tværs af eksisterende matrikelskel. Et projekt som ønskes indeholdt i lokalplanen.

Lokalplanen indeholder et område / en buffer på ca. 10 meter rundt om selve projektområdet, som er medtaget i lokalplanen til tekniske foranstaltninger som eksempelvis jordankre, for at kunne realisere det ønskede projekt. Lokalplan 1083 er udarbejdet på baggrund af købers projekt – og har til formål at sikre en realisering af projektet samt sikre, at ny bebyggelse gives en udformning, der arkitektonisk og funktionelt har et godt samspil med den omkringliggende by.

Lokalplanen fastlægger, at området må anvendes til centerformål, hvor der må opføres eller indrettes bebyggelse til boliger, butikker, kontorerhverv, klinikker, caféer/restauranter, biograf, fitnessfaciliteter og lignende funktioner, der naturligt hører til i byen og kan indpasses det pågældende sted.

Det betyder, at der er mulighed for at sammensætte et butikscenter bestående af dagligvare- og udvalgswarebutikker – samt en række andre funktioner, som kan bidrage til at sikre et samspil med den eksisterende by, og dermed skabe liv – også efter butikkernes lukketid.

Det samlede nybyggeri forventes at omfatte i alt ca. 51.000 m² bebyggelse inkl. parkeringskælder mm. Lokalplanen fastlægger, at der inden for et fastlagt byggefelt må opføres højst 32.500 m² bruttoetageareal til butikscenter, biograf, boliger og erhverv mm. (derudover kan der etableres parkeringskælder, rampeanlæg samt nødvendige tekniske installationer). Heraf må der etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på højst 18.000 m², og den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² til dagligvarer og 2.000 m² til udvalgsvarer.

Selve butikscentret må opføres i to etager + opholdsarealer på tagfladen med en bygningshøjde på højst 17 meter. Oven på butikscentret må der opføres boliger og erhverv i to højhuse. Højhusene må opføres i henholdsvis 13 og 9 etager oven på butikscentret, som har en højde på 13 – 17 meter. Det betyder, at de to højhuse kan opføres i op til henholdsvis 63 meter og 36 meter målt fra terræn – hvilket svarer til et byggeri i op til ca. 18 etager.

Lokalplanen fastlægger, at der som minimum skal etableres indgange til butikscentret fra Nørregade samt fra Enghaven (vejen)/Brotorvet.

Butiksfacader, der orienterer sig ud mod byen, er kun i begrænset omfang forenelig med konceptet for et butikscenter.

Lokalplanen stiller derfor kun krav om, at en mindre strækning langs butikscentrets sydfacade, skal etableres med butiksvinduer. Dette er bl.a. for at tilgodese eksisterende facadeerhverv i området syd for butikscentret.

Lokalplanen fastlægger kun i meget begrænset omfang, hvilke materialer der skal anvendes på bygningens udvendige facader. I stueetagen samt det højhus, der ligger i forlængelse af Enghaven / Brotorvet, skal facader udføres i teglsten som det primære materiale. Der stilles ikke krav om bestemte materialer til de øvrige bygningers facader.

De to højhuse vil på grund af deres placering og højde være synlige fra store dele af byen – og lokalplanen fastlægger blandt andet bestemmelser, som skal være med til at sikre, at de fremstår homogene uden større påsatte altaner etc.

Projektets omfang og projektområdet er udvidet i forhold til det forudgående udbud. Dette har blandt andet medført, at området foran Holstebro Badeland indgår i projektet til manøvrearealer etc., hvilket betyder, at det ikke vil være muligt for Holstebro Badeland at udvide mod vest, som fastlagt i lokalplan nr. 1038. Projektets omfang har desuden betydning for de visuelle forhold, trafikafvikling, trafikbelastning, støjbelastning mm.

Lokalplanen er miljøvurderet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Holstebro Kommune har desuden truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for projektet.

Idet der både skal udarbejdes en VVM-redegørelse og miljøvurdering, er miljøvurderingen indarbejdet i VVM-redegørelsen. VVM-redegørelsen behandles i Udvalget for Natur, Miljø og Klima.

VVM-redegørelsen konkluderer følgende væsentlige påvirkninger:

- En væsentlig påvirkning af trafikken når butikscentret åbner, med mindre der gennemføres tiltag, der kan sikre en bedre trafikafvikling.
- En væsentlig visuel påvirkning af midtbyen, da de to højhuse vil blive meget markante i bybilledet med en bygningshøjde på ca. 45 – 50 meter højere end den generelle bygningshøjde.
- En væsentlig påvirkning af byens kulturhistorie, da projektets højhuse bryder med midtbyens kulturhistoriske præg og reducerer især Holstebro kirkes betydning, som et kulturhistorisk vartegn.

Derudover vurderes der en række moderate konsekvenser, herunder bl.a.

- En moderat påvirkning af støj og vibrationer fra maskiner og lastbiler i anlægsfasen.
- En moderat påvirkning af støj fra den forøgede trafik i området, når butikscentret, boliger og erhverv tages i brug – vurderet ud fra projektets samlede støjbillede (for enkelte ejendomme vil der blive en væsentlig forøget støjpåvirkning).
- En moderat påvirkning af bybilledet i selve Enghaven (nærområdet/naboer), når butikscentret, boliger og erhverv står færdigt.
- En moderat påvirkning af skyggeforholdene i området, hvor der især vil forekomme skygge ved boligerne nord for butikscentret i vintermånederne på grund af højhusene.
- En moderat påvirkning af vindforholdene i området, hvor det ikke er entydigt, om påvirkningen er positiv eller negativ. Der vil være en negativ påvirkning omkring indgangsområdet til butikscentret fra syd, idet man her ønsker et opholdsrum til bl.a. udeservering – som området i perioder ikke vil være egnet til.
- En moderat påvirkning af byens kulturhistorie, mens butikscentret opføres, da en bevaringsværdig bygning nedrives, og der er risiko for at forstyrre fortidslevn i Enghaven.
- En moderat påvirkning af grundvand/fysiske omgivelser omkring projektområdet i anlægsfasen, idet der skal ske en sænkning af grundvandet i området.
- En moderat påvirkning af mennesker og deres sundhed på grund af støj og vibrationer i anlægsfasen.
- En moderat påvirkning af mennesker og deres sundhed på grund af skygge ved boligerne nord for Enghaven i vintermånederne, når butikscentret og højhusene står færdigt.
- En moderat påvirkning af erhvervslivet i anlægsfasen, på grund af besværlige adgangsforhold, støj og støvpåvirkning, der midlertidigt gør det mindre attraktivt at handle i Nørregade, Enghaven (vejen) og Østergade.
- En moderat positiv påvirkning af handelslivet, når butikscentret står færdigt, da der vil ske en øget omsætning af varer i midtbyen.

Erhvervsforholdene vil blive påvirket af, at mulighederne for at levere varer via Enghaven bliver begrænset i forhold til i dag. Det kan ikke udelukkes, at der vil blive behov for at lastbiler/sættevogne omlaster til mindre køretøjer som eksempelvis varebiler.

Med vedtagelse af lokalplan nr. 1083 ophæves en række lokalplaner helt eller delvist. Andre eksisterende lokalplaner ”overlappes”, så de herefter vil være omfattet af flere gældende lokalplaner.

Sideløbende med lokalplanen er der tilvejebragt et kommuneplantillæg nr. 8 til kommuneplan 2013. Vedtagelse af kommuneplantillægget er en forudsætning for at kunne vedtage lokalplan 1083. Kommuneplantillægget behandles i Økonomiudvalget.

I forbindelse med den offentlige høring af planforslagene, vil der blive holdt et offentligt møde. På mødet vil der blive orienteret om planerne og VVM-redegørelsen/miljøvurderingen. Mødet vil blive annonceret på www.holstebro.dk

Indstilling

Det indstilles, at Teknisk Udvalg overfor Byrådet anbefaler:

- at Lokalplan nr. 1083 vedtages som forslag og sendes ud i offentlig høring i mindst 8 uger sammen med tilhørende VVM-redegørelse/miljøvurdering.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Finn Orvad (V) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Punkt 2: Lukket: Meddelelser

00.01.52-G00-2-15