

Tillæg nr. 14

til Kommuneplan 2021
Centerområde på Slagterigrunden, Holstebro

August 2023

Kulturen til forskel

HOLSTEBRO
KOMMUNE

SDRE, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, US

Forord

Med dette tillæg til kommuneplanen afgrænses et areal til centerområde på Slagterigrunden i Holstebro.

Inden for tillæggets redegørelse og de rammer, der fastlægges i kommuneplanen, kan der tilvejebringes lokalplaner, der holder sig inden for rammerne. Lovgivningen i øvrigt skal administreres under hensyn til de fastlagte rammer.

Indhold

Forord	2
Redegørelse	4
Baggrund og formål	4
Eksisterende forhold.....	4
Overordnet disponering	4
Trafikale principper	6
Landskab og beplantning.....	8
Bebyggelsesstruktur	10
Rammer	16
Eksisterende bestemmelser for rammeområde 02.C.12 .	16
Kortbilag. Rammer før ændringer	18
Eksisterende bestemmelser for rammeområde 02.C.09 .	19
Nye bestemmelser for rammeområde 02.C.12	20
Kortbilag. Rammer efter ændringer	22
Praktiske oplysninger	24
Offentlig fremlæggelse	24

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til Kommuneplan 2021 skitserer de overordnede fysiske rammer for en fremtidig udvikling af Slagterigrunden, både på kort og langt sigt. Det er formålet, at bygge videre på Slagterigrundens potentialer og danne et robust grundlag for udviklingen af en ny bydel med et blandet boligtilbud, mindre erhvervsfunktioner og lokal bynatur, der fremmer biodiversitet, folkesundhed og lokale fællesskaber.

Slagterigrunden skal være det sted i Holstebro, der udover de lokale funktioner også vil fremme nye aktiviteter i forbindelse med kulturlivet og give flere besøgende et ungt unikt, kulturmiljø, der er i rivende udvikling.

Eksisterende forhold

Bydelen omfatter et areal på ca. 9 ha, hvoraf hovedparten ligger hen i grus efter nedrivningerne af de tidligere slagteribygninger og oprensning af en forurening, der var i området. Midt i området ligger de ca. 13.000 m² bygninger som genanvendes.

Nordvestligst i området er bevaret en mængde store træer. Mod nord ligger også VIA University College med sit campus af forskellige bygninger og dertilhørende uderum. Mod øst afgrænses området af Hjalmar Sørensens Vej og jernbanen. Mod syd er et mindre område med butik, erhverv og boliger. Struervej med et godt udbud af butikker afgrænser Slagterigrunden mod vest.

Overordnet disponering

Slagterigrunden danner med sin beliggenhed mellem Struervej og Hjalmar Sørensensvej et kileformet område der naturlig afgrænses af det eksisterende bebyggelse mod syd og nord.

Områdets overordnet disponering styres af hovedakse den røde sti som er en transportssti der vil sikre tryk færdsel for de bløde trafikanter fra bymidte til de nordlige dele af Holstebro. Transporstien kobler sig på en ny broovergang "Spiralbroen" i sin sydlige ende. Den røde sti danner samtidig en naturlig afgrænsning til Byparken.

Bebyggelsen placeres primær i kanten af Slagterigrunden hvilket sikrer et trafikfrit grønt areal i midten af området, der skal anvendes til byparken.



Illustrationsplan for Slagterigrunden

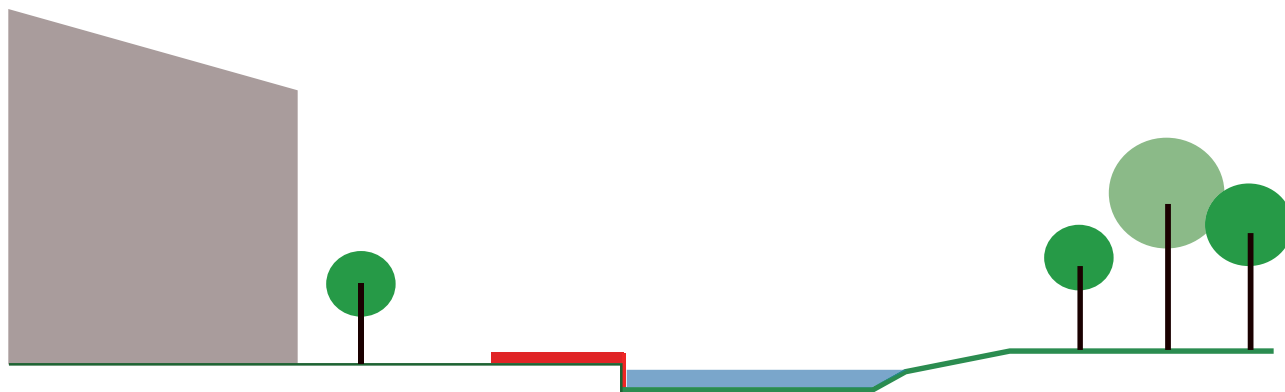
Trafikale principper

Den overordnede trafikforsyning af Slagterigrunden tager udgangspunkt i de eksisterende omkringliggende veje, Struervej og Hjalmar Sørensevej samt det eksisterende stinetwork.

De interne veje der vil betjene den fremtidige bebyggelse på Slagterigrunden placeres med direkte vejforbindelse til Hjalmar Sørensens Vej og Struervej i princippet som vist i på side 7. Målet med denne form for trafikafvikling er, at alle interne veje ikke krydser byparken og biltrafikken kun foregår ved boligerne i kanten af Slagterigrunden.

Den røde sti, som delvist er etableret syd for Slagteribygningen føres videre som en akse centralt i området. Med sin nordsydgående retning kan stien forbinde stinetworket fra bymidte til den vestlige del af Holstebro hvor der ligger bl.a. uddannelsessteder som UCH, Holstebro Tekniske Gymnasium og Holstebro Ungdomsskole.

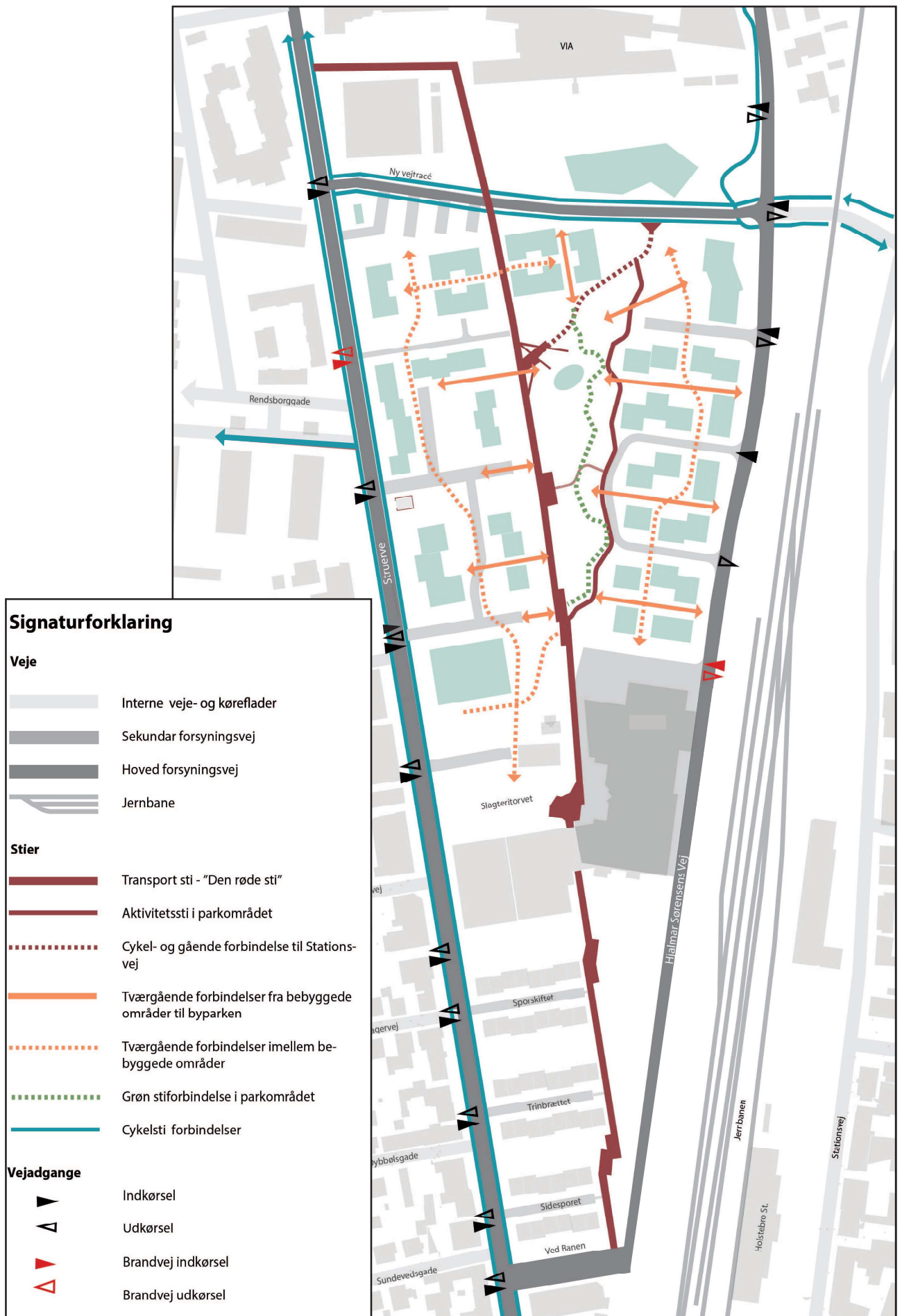
Stien danner også en naturlig afgrænsning af byparken på Slagterigrunden og sikrer en forsyningskorridor for det kommende byggeri langs Struervej. Stien vil fungere som en vandbremse, der vil styre regnvandet fra byparken i lavninger der ligger i tilknytningen til den røde sti.



Det funktionelle princip af den røde sti i forhold til opbremsning af regnvand fra Byparken.



Den opførte del af den røde sti syd for Slagteribygningen.



Illustrationsplan for Slagterigrunden

Landskab og beplantning

Slagterigrunden fremstår i dag som et åbent område, der er domineret af et ujævnt terræn og lavninger efter nedrevet byggeri. Da der er meget næringsfattig jord, vokser der overvejende planter, der trives i denne type jord, hvilket tilfører en naturlig hjemmehørende biodiversitet på Slagterigrunden.

Den nordlige del af Slagterigrunden er beriget med høje gamle træer. Træerne vil blive bevaret i større omfang og være integreret del af det grønne lag på Slagterigrunden.

Det er målet at Slagterigrunden skal fremstå som en grønt bydel hvor de eksisterende grønne potentialer bevares og anvendes i fremtidig udvikling af byparken.

Beplantningen vil overvejende ligge som vild beplantning i form af hjemmehørende arter suppleret med nye, der potentiel trives i området. Høj beplantning som træer vil fremstå enten som solitære eller i grupper.

Det fremtidige landskab i byparken vil enkelte steder formes som et bakket landskab af overskudsjord. Der skal etableres klimalavninger til afvanding af byparken, stier vil blive etableret i skiftende permeable belægning der skal forløbe i større og mindre loop, med mulighed for anvendelse til genoptræningen af mennesker med motoriske udfordringer.

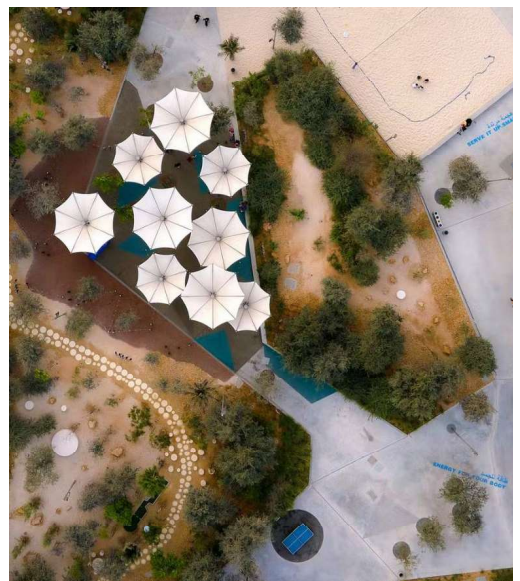
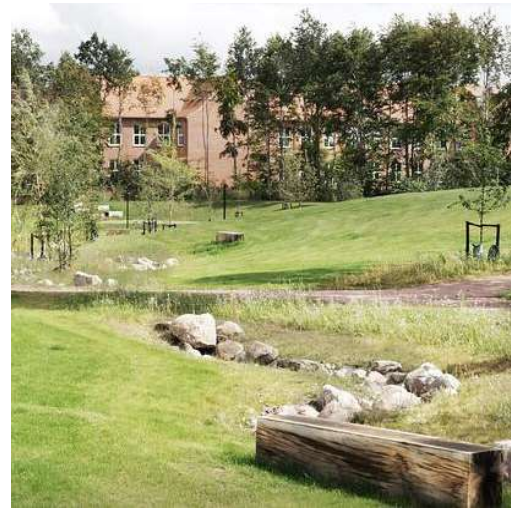
Generelt skal byparken fremstå med vild natur, mindre opholdsrum der orienterer sig mod parkens natur. Der vil være mulighed for etablering af byrumselementer til leg, ophold og genoptræningsfunktioner. Designet af disse elementer skal udføres så der sikres æstetisk helhed med de øvrige eksisterende byrumselementer på Slagterigrunden.





Grøn struktur for Slagterigrunden

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021



Signaturforklaring

-  Bypark og offentlige grønne rum
-  Bolignære grønne rum
-  Regnvandslavninger og regnvandswadier

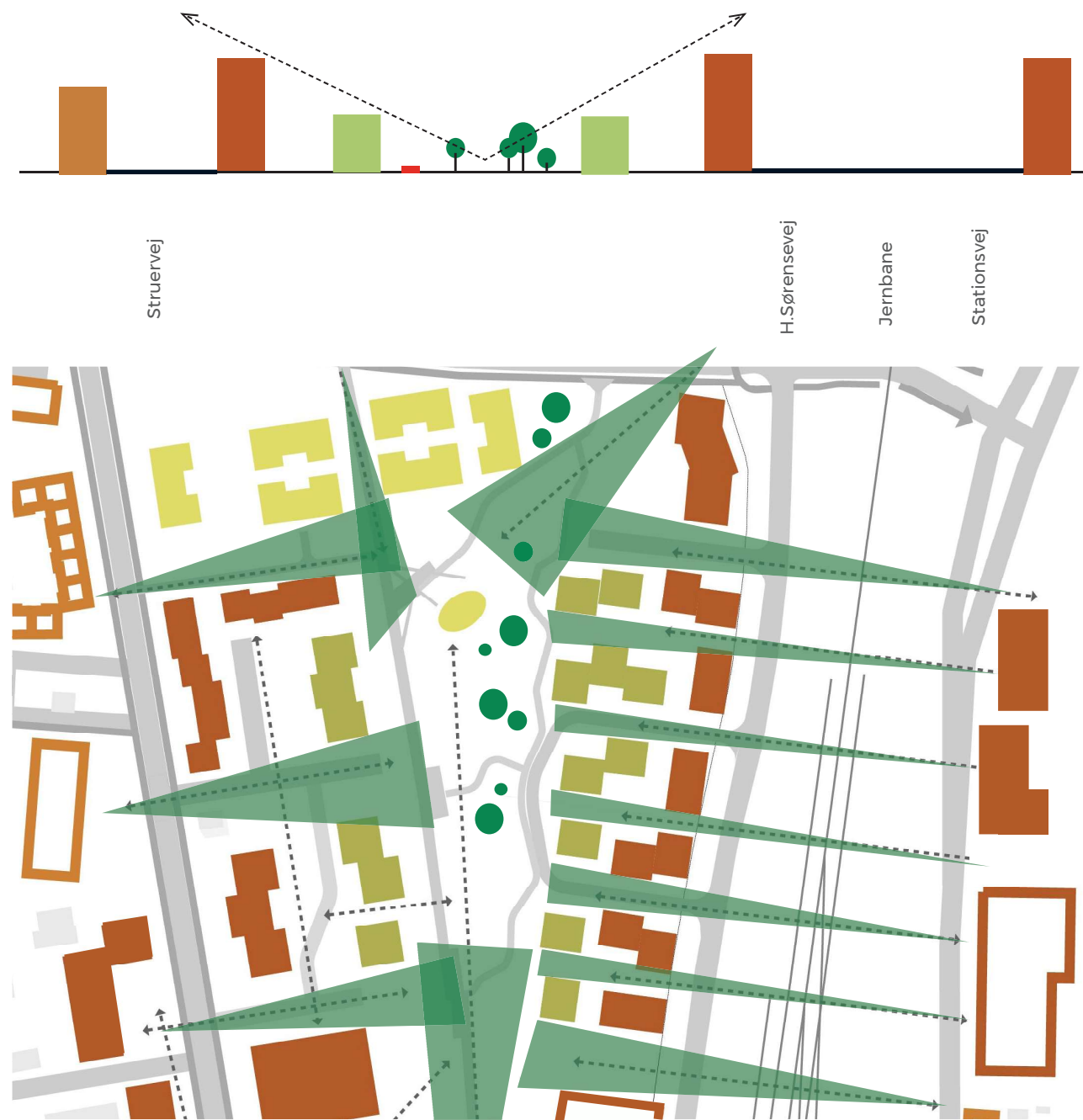
Bebyggelsesstruktur

Bebyggelse vil variere i højden alt afhængig af hvilket byrum den orienterer sig til på Slagterigrunden.

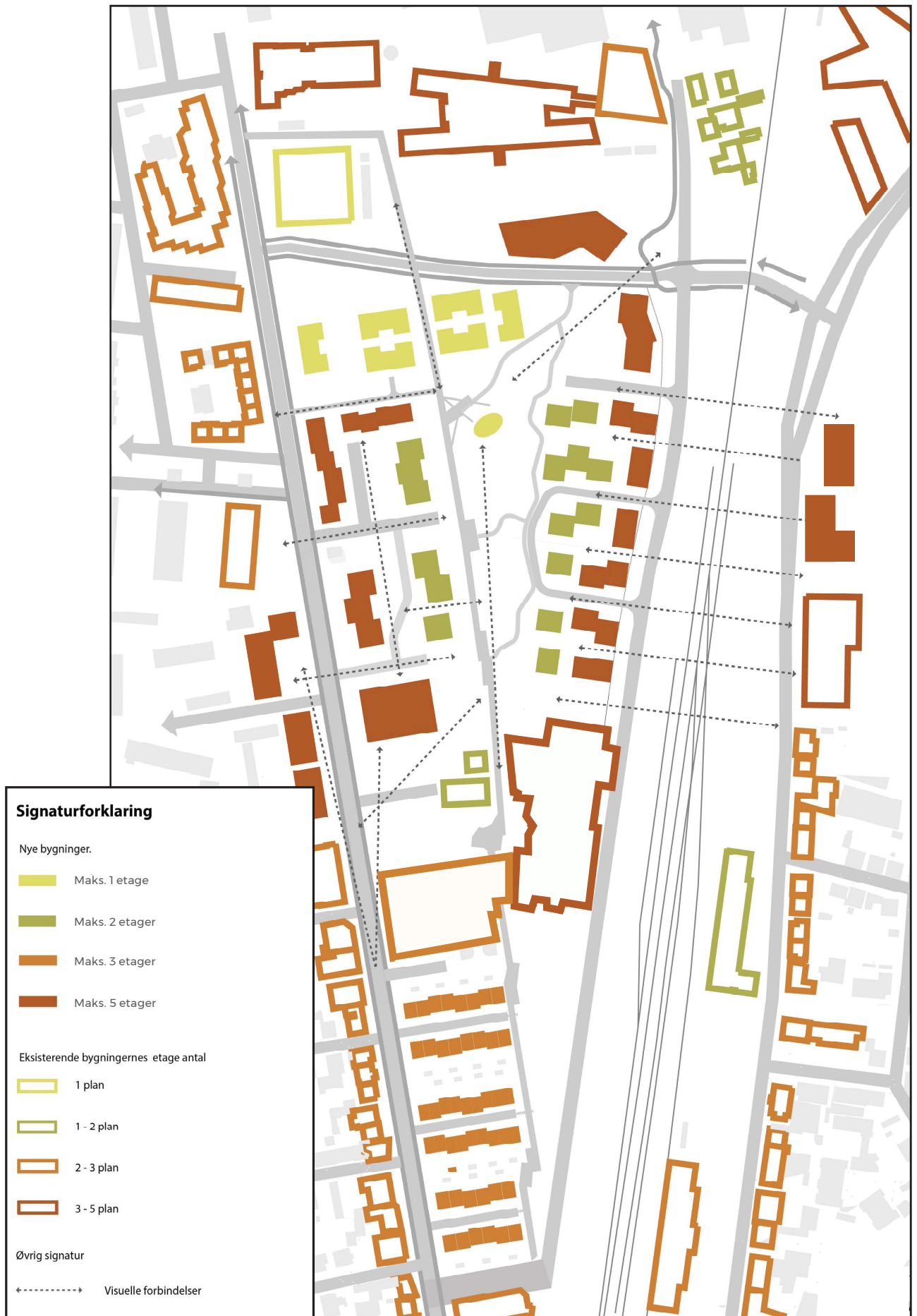
Målet er, at højden på bebyggelsen i kanten af Slagterigrunden styres af højder og sigtelinjer fra de store omkringliggende bebyggede byområder, der har en urban karakter.

Den menneskelige skala skal styre højden på bebyggelsen der orienterer sig til de interne grønne byrum i byparken hvor der er lagt vægt på den nære oplevelsen af naturen.

Der skal så vidt mulig undgås lange sammenhængende kæder af bygninger, der virker lukkede og isolerer Slagterigrunden fra resten af byen.



Visuel forbindelse til byparken



Bebyggelse ved Hjalmar Sørensens vej

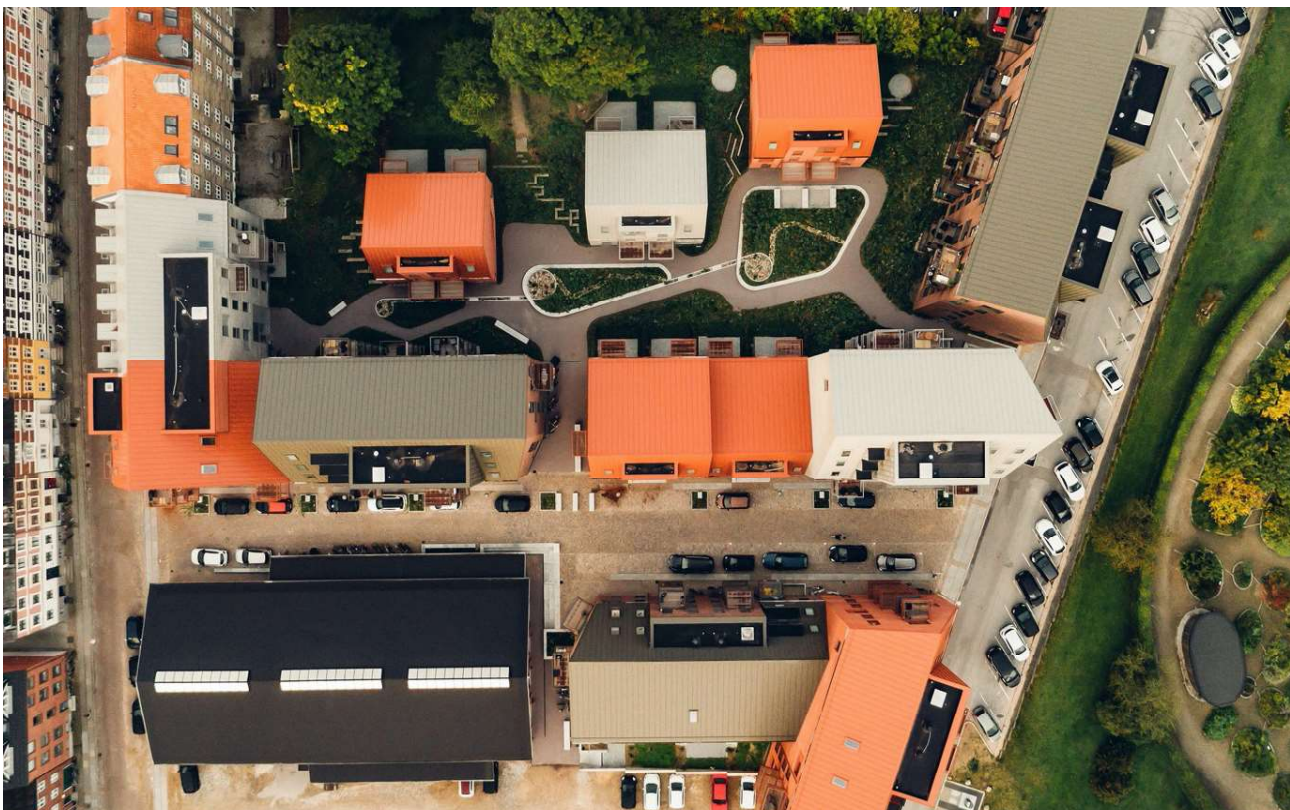
Med ny bebyggelse ud mod Hjalmar Sørensens vej, skal der sikres mellemrum mellem bygningerne, der vil åbne visuel forbindelse ud mod bebyggelsen ved Stationsvejen. Byparken skal så vidt mulig være synlig fra Stationsvej for at tiltrække flere fodgængere til området. Bebyggelsen kan have en højere etagehøjde, da det bliver synlig fra Stationsvejsområdet på lang afstand.

Bebyggelsens højde langs Hjalmar Sørensens vej kan variere. Hjørnebygningen der ligger tættest på krydset ved jernbaneoverskæringen skal markere indgang til Slagterigrunden fra den nordlige del.

Der ønskes i videst muligt omfang en varierende farvesammensætning imellem de enkelte bygningsenklaver. Facader og tagflader kan bære samme ens farve, hvilket vil gøre bygningerne visuelt højere.

Bebyggelsen langs Hjalmar Sørensens vej skal opføres til bolig med mulighed for liberale erhverv. Pga. støj fra jernbanen vil der være nødvendig med støj- og vibrationsbestandige facadestrukturer ud mod Hjalmar Sørensens vej.

Der lægges op til en ensrettet forsyningsvej i den centrale del af området med tilslutning til Hjalmar Sørensens vej. Parkeringer med fordel kan placeres langs vejen som parallel parkering, så der sikres trafikal forsyning på et minimalt areal og der undgås store parkeringsflader.



Eksempel på bebyggelsen ud mod Hjalmar Sørensens vej

Bebyggelse ud mod byparken

Bebyggelsen ud mod byparken skal sikre at oplevelsen af de grønne byrum ikke bliver påvirket af lange skygger og visuelt forholde sig til den menneskelige skala.

Bebyggelsen skal primær anvendes til boligbebyggelse. Der kan dog etableres caféer og lignende erhverv i stueetagerne i delområderne beliggende vest for den røde sti.

Det er målet at bygningerne der grænser ud mod byparken, danner en kant af lav bebyggelse, der forholder højde og skala til menneskehøjde, så ophold i de grønne byrum i byparken vil ikke opleves klemt og urbant.

Bygningerne ud mod byparken skal være udført i de naturlige materialer der kan med tiden patinere. Tage og de lodrette flader kan for eksempel udføres med sedum, grønne tage og andet materiale der harmonerer i et naturnært miljø.



Eksempel på bebyggelsen ud mod byparken

Bebyggelsen ud mod Struervej

Bebyggelsen langs Struervej skal danne rammer for nye menneskefyldte byrum med café- og udeliv. Bebyggelsen her kan placeres i varieret struktur med fremspring og tilbagetrukket facade. Højden kan variere, så der kan åbnes muligheder for sydvendte tagterrasser.

Stueetagen udformes i lette transparente materialer for at sikre et åbent og visuelt let udtryk af byrummene langs Struervej.

Der skal være fokus på videreførelse af det traditionelle arkitektur for byhuse i en moderne fortolkning. Farverne på bygningerne bør varieres for at undgå monotone byrum.

Der åbnes mulighed for etableringen af liberale erhverv, caféer, uddannelse og mindre butikker i stueetager langs Struervej. Målet er at Struervej med sine nye funktioner og byrum kan danne en aktiv og indbydende bygade med mere byliv.

Adgang til bebyggelse for de bløde trafikanter sker direkte fra Struervej og interne stiforbindelser.



Eksempel på bebyggelsen ud mod Struervej

Rammer

Eksisterende bestemmelser for rammeområde 02.C.12 (Ny bydel på Slagteriet)

Området afgrænses som vist på kortet på side 18.

For rammerne for indholdet af lokalplaner, der omfatter arealer i område 02.C.12, er følgende gældende:

Generel anvendelse

Centerområde.

Specifik anvendelse

Byomdannelsesområde.

Bebyggelsen kan indeholde en blanding af byerhverv*, boliger, uddannelse, offentlige funktioner og kultur.

*Byerhverv kan f.eks. være kontorer, butikker, kreative værksteder og andre erhverv, der kan fungere side om side med boliger - uden at skabe gener i form af f.eks. støj, lugt, tung trafik mm.

Fremtidig zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang:

Maksimal bebyggelsesprocent er 75 % af området som helhed.

Maksimalt antal etager er 5.

Maksimal højde er 18 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Med udgangspunkt i at parkeringen er fælles for bydelen fastlægges følgende parkeringsnormer*:

Genanvendte slagteribygninger: 1 plads/150 m²

Uddannelse: 1 plads/50 m²

Boliger >50 m²: 1 plads/bolig

Boliger <50 m²: 1/4 plads/bolig

Erhverv: 1 plads/100 m²

Andre funktioner: vurdering af behov

* Anlægges der flere pladser end normen, skal dette ske i parkerings- hus eller -kælder.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1145, 1151 og 1207.

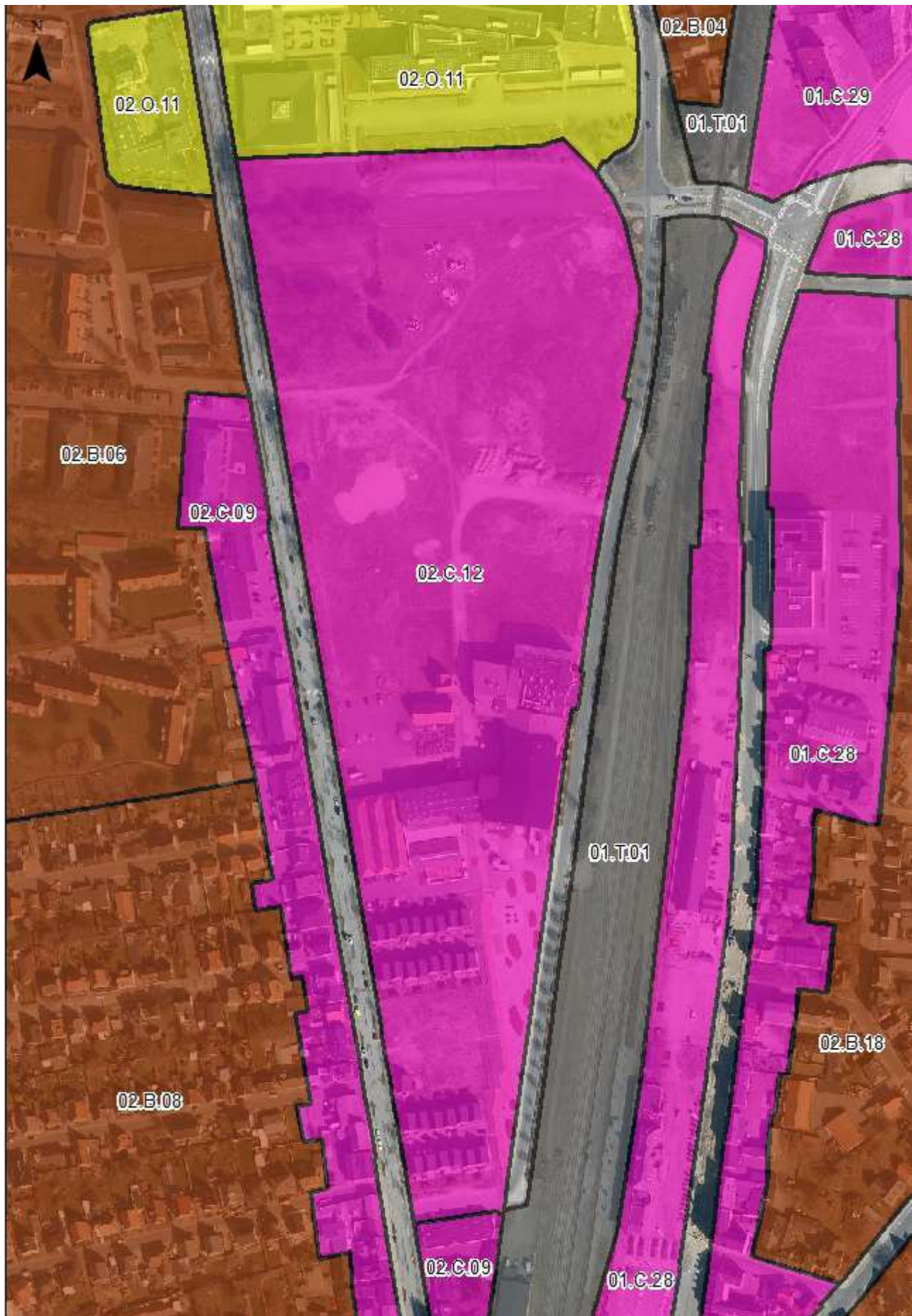
Særlige bestemmelser

Dagligvarer: Der kan etableres én butik med en størrelse på højst 800 m² bruttoetageareal.

Udvalgsvarer: Der kan etableres butikker med en størrelse på højst 100 m² bruttoetageareal.

Den samlede ramme for arealer til butikker er 2.000 m²

Støj fra jernbanen igennem Holstebro indebærer, at området er underlagt kommuneplanretningslinje 1 om støj, hvorefter en ny lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.



Kommuneplanrammer før ændringer

Eksisterende bestemmelser for rammeområde 02.C.09

Områdets eksisterende afgrænsning er vist på kortet på side 18.

For rammerne for indholdet af lokalplaner, der omfatter arealer i område 02.C.09, er følgende gældende:

Generel anvendelse

Centerområde.

Specifik anvendelse

Bydelscenter.

Fremtidig zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang:

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af området som helhed.

Maksimale antal etager er 2,5.

Maksimal højde er 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Biler: mindst 1 pr. 30 m² bruttoetageareal til butik, dog mindst 2 pr. butik og mindst 1 pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv, dog mindst 2 pr. virksomhed.

Cykler: mindst 1 pr. 100 m² bruttoetageareal op til 1000 m² bruttoetageareal.

Boliger: ikke angivet

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1017

Særlige bestemmelser

Bevaring: Struervej 11, 12A og 43

Butiksforsyning: Størrelsen på butikker til handel med dagligvarer må højst være 2.000 m² bruttoetageareal pr. butik. Størrelsen på butikker til handel med udvalgsvarer må højst være 200 m² bruttoetageareal pr. butik. Der må højst være 5000 m² butiksareal i området.

Støj fra jernbanen igennem Holstebro indebærer, at området er underlagt kommuneplanretningslinje 1 om støj, hvorefter en ny lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Nye bestemmelser for rammeområde 02.C.12 (Ny bydel på Slagteriet)

Området afgrænses som vist på kortet på side 22.

Rammens geografiske afgrænsning udvides, så der åbnes mulighed for højere bebyggelse i et mindre område vest for Struervej.

For rammerne for indholdet af lokalplaner, der omfatter arealer i område 02.C.12, foreslås følgende nye bestemmelser:

Generel anvendelse

Centerområde.

Specifik anvendelse

Byomdannelsesområde.

Bebyggelsen kan indeholde en blanding af byerhverv*, boliger, uddannelse, offentlige funktioner og kultur.

*Byerhverv kan f.eks. være kontorer, butikker, kreative værksteder og andre erhverv, der kan fungere side om side med boliger - uden at skabe gener i form af f.eks. støj, lugt, tung trafik mm.

Fremtidig zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang:

Maksimal bebyggelsesprocent er 75 % af området som helhed.

Maksimale antal etager er 5.

Bebyggelse mod byparken maks. 1-2 etager.

Maksimal højde er 18 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Infrastruktur

Med udgangspunkt i at parkeringen er fælles for bydelen fastlægges følgende parkeringsnormer*:

Genanvendte slagteribygninger: 1 plads/150 m²

Boliger >50 m²: 1 plads/bolig

Boliger <50 m²: 1/4 plads/bolig

Erhverv: 1 plads/100 m²

Andre funktioner: vurderes af behov

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1145, 1151, 1207, 1220.

Særlige bestemmelser

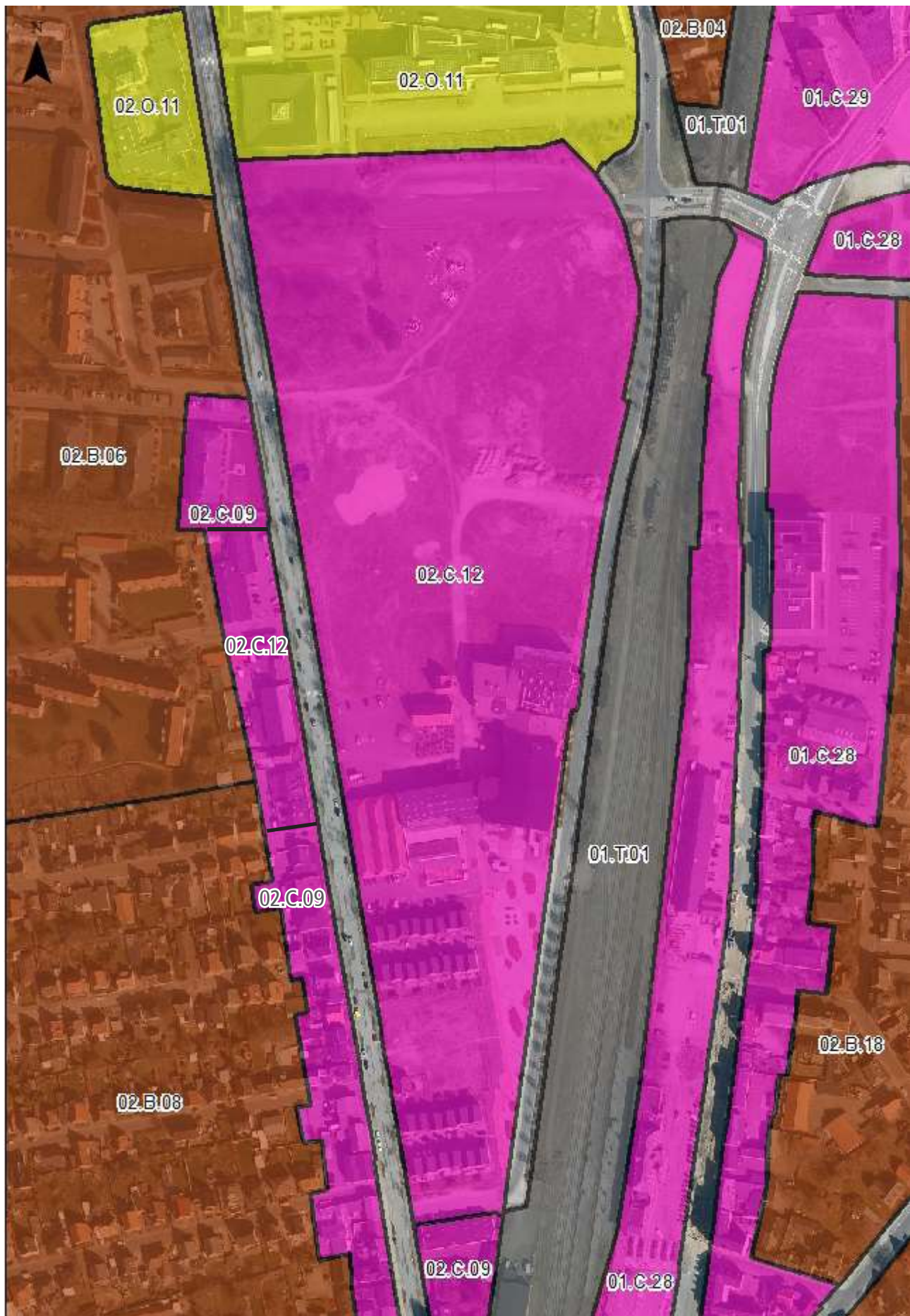
Udvalgsvarer: Der kan etableres butikker med en størrelse på højst 100 m² bruttoetageareal.

Den samlede ramme for arealer til butikker er 1.200 m²

Støj fra jernbanen igennem Holstebro indebærer, at området er underlagt kommuneplanretningslinje 1 om støj, hvorefter en ny lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Miljø

Etablering og vedligeholdelse af udenomsarealerne skal ske uden brug af pesticider eller andre kemikalier der kan udgøre en trussel mod grundvandsdannelse.



Kommuneplanrammer efter ændringer



HOLSTEBRO
KOMMUNE