

REFERAT Teknik-, miljø- og klimaudvalget d. 04-12-2025

Mødedato Torsdag d. 04. december 2025 kl. 18:00

Mødested Virtuelt

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af skitseprojekt for byggefelt 1A samt orientering om igangsætning af Lokalplan nr. 3	3
Underskriftsside (TMK).....	6

Punkt 150: Godkendelse af skitseprojekt for byggefelt 1A samt orientering om igangsætning af Lokalplan nr. 367 for del af Stævnen, byggefelt 1A, KulturØen og slagterigrunden (TMK - ØK - BY)

01.02.05-P16-1-25

Resume

Struer Kommune har besluttet at omdanne den nuværende erhvervshavn til et blandet område for boliger, erhverv og kultur. Arealerne, der medtages i denne planlægning er "Gammelhavn"/byggefelt 1A, området benævnt "KulturØen" og arealet, hvor det nuværende slagteri er placeret.

Omdannelsen indeholder ligeledes omlægningen af Godthåbsvej, der for størstedelen af området sammen med kajkanten danner afgrænsningen for den ønskede omdannelse. Afgrænsningen for planlægningen ses i bilag 1, hvor også delområder og forløb af Godthåbsvej fremgår.

Omdannelsen af byggefelt 1A forudsætter politisk godkendelse af skitseprojektet jf. vilkår i købsaftalen for byggefelt 1A. Skitseprojektet danner grundlag for den byggeretsgivende lokalplan som efterfølgende skal udarbejdes for området.

Indstilling

Administrationen indstiller

at skitseprojektet for byggefelt 1A godkendes med mulighed for tilpasninger ud fra tekniske forhold som beskrevet.

Sagsfremstilling

Struer Kommune har med udviklingsplanerne for Stævnen igangsat omdannelsen af den nuværende erhvervshavn til et blandet område for boliger, erhverv og kultur. Arealerne der for nuværende ønskes omdannet er byggefelt 1A, KulturØen og arealet, hvor det nuværende slagteri er placeret.

Struer Kommune har fra grundejer modtaget ansøgning om lokalplanlægning for arealerne på byggefelt 1A og slagterigrunden, mens kommunen selv ønsker at omdanne området benævnt "KulturØen". Skitsemapper for hhv. byggefelt 1A og slagterigrunden ses i bilag 2 og 3, mens grundlaget for KulturØen ses i skitseforslaget i bilag 4. Her skal det dog påpeges, at skitseprojektet er et mulighedsstudie, og forslaget om stiforløb ud i havnebassinet ikke bliver en del af den nuværende planlægning, idet dette ikke er endelig afklaret.

Byggefelt 1A ønskes omdannet til boligområde med tæt-lav boliger i form af rækkehuse i 1-2 etager. Arealet med det nuværende slagteri ønskes ligeledes primært omdannet til boligområde. Her ønskes forskellige boligformer såsom etageboliger i form af punkthuse i 4-6 etager og rækkehuse i 1-2 etager. Derudover ønskes på arealet ligeledes givet mulighed for etablering af bebyggelse, andelsboliger samt "Expat", hvor sidstnævnte rummer boliger samt større fællesrum fx til undervisningsformål.

Nuværende planforhold

En del af planområdet er i dag omfattet af Lokalplan 234 En bevarende lokalplan for Struer Kommune. Lokalplanens formål er bl.a. at sikre bevarelse af bebyggelse af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi.

Etablering af omdannelsen af planområdet forudsætter ny lokalplan for området.

Realiseringen af den ønskede omdannelse for planområdet forudsætter ligeledes nedrivning af en del af bygningerne i planområdet. Derfor aflyses Lokalplan 234 for den del af planområdet, hvor der ikke bibeholdes eksisterende bygninger.

Forhold til kommuneplanen

Planområdet er i kommuneplanen udlagt i flere forskellige rammer.

Lokalplanlægningen for boligerne på slagterigrunden kræver kommuneplantillæg for tilpasning af rammerne, således disse afpasses med afgrænsningerne for de enkelte delområder.

Principper for planlægningen/lokalplanområdets disponering

Byggefelt 1A disponeres med to adgangsveje, hvor fælles parkeringspladser tilknyttes. Delområdet boliger ønskes som rækkehuse i stænger af 3-5 boliger. De ønskes opført i 1-2 etager, hvor 2 af stængerne opføres med begge etageantal, hvor resten af stængerne opføres i enten 1 etage eller 2 etager. Nogle boliger har mulighed for egen carport, mens andre skal anvende de fælles pladser. Delområdet rummer stiforbindelser, der forbinder delområdet med den gennemgående promenade langs kajkanten. Affald håndteres som molokker ved de to adgangsveje. Terrænet hæves som en del af klimasikringen af delområdet.

KulturØen planlægges for bibeholdelse af to af de eksisterende bygninger til brug for Global Wind Academy og Nordvestjysk Fjordkultur samt en tilbygning til sidstnævnte. Derudover gives mulighed for en ny bygning, hvor det nuværende ”røde pakhus” er placeret, som vil danne ryggen for delområdet mod byggefelt 1A. KulturØen skal skabe plads til fælles aktiviteter på Stævnen og rummer derfor også opholdsarealer ”Kulturrummet” og ”Arbejdsrummet”, som ramme for disse aktiviteter. Der gives mulighed for midlertidige kulturaktiviteter inden for hele delområdet, dog primært på byggefeltet for ”Det røde pakhus” i perioden mellem nedrivningen af det eksisterende og før opførelse af en nye bygning. Terrænet hæves således, at terrænet uden for de eksisterende bygninger kommer til at ligge i niveau med den primære gulvkote inde i bygningerne.

På arealet med slagteriet planlægges ligeledes for boliger. Her ønskes forskellige typer af boligformer (almene, private, ejerboliger, lejeboliger), hvorfor der gives mulighed for dette i form af rækkehuse i stænger á 2-4 boliger og etageboliger i 4-6 etager. Rækkehusene planlægges som almene boliger. Derudover ønskes der mulighed for etagebebyggelse til brug for ”Expat”, som rummer boliger samt større fællesrum fx til undervisningsformål samt mulighed for andelsboliger. Terrænet falder fra den nye Godthåbsvej ned mod kajkanten, og delområdet skal derfor planlægges ud fra, at bebyggelsen placeres i forskellige niveauer på tværs af delområdet. Der tænkes planlagt to adgangsveje ind til delområdet med tilknytning til fælles parkeringspladser.

Godthåbsvej danner ”ryg” for afgrænsningen af området. Vejen udarbejdes ud fra princippet om, at færdslen vil blive blandet med personbiler, lastbiler og større modulvogne samt bløde trafikanter. Vejen etableres med grøfter til vandhåndtering og fortov og cykelsti.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Tekniske forhold

Der pågår for nuværende dialog mellem udvikleren af byggefelt 1A samt slagterigrunden og Struer Kommune i forhold afklaring af tekniske forhold vedrørende bl.a. parkering, fælles opholdsarealer, vandhåndtering, forurening, støj samt bilag IV-arter. Resultaterne af disse afklaringer kan resultere i justeringer af de endelige skitseforslag for såvel byggefelt 1A, KulturØen og slagterigrunden.

Det vurderes dog, at der for byggefelt 1A vil være tale om mindre justeringer i forhold til den politiske godkendelse af skitseprojektet.

Den videre proces

Efter udvalgets orientering om planernes igangsætning, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, som efterfølgende fremlægges til politisk behandling og offentlig høring forventeligt fra uge 16 og 4 uger frem forud for en eventuel endelig vedtagelse.

Administrationen gør opmærksom på, at der er uafklarede tekniske forhold, som kan forlænge lokalplanprocessen, hvilket kan gøre, at tidsplanen ikke kan overholdes. Udvalget vil blive orienteret, hvis tidsplanen ændres.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse 2024-05-29 nr. 572 om planlægning (Planloven), § 13 (Lokalplanpligt)

Lovbekendtgørelse 2024-05-29 nr. 572 om planlægning (Planloven), §§ 15 og 16 (Lokalplanens indhold)

Lovbekendtgørelse 2024-05-29 nr. 572 om planlægning (Planloven), § 24 (Offentliggørelse og høring)

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Kort med afgrænsning, delområder og ny Godthåbsvej

Bilag 2 - Byggefelt 1A

Bilag 3 - Slagterigrunden

Bilag 4 - KulturØEN_skitseforslag

Bilag 5 - Tidsplan - politisk behandling og høring

Punkt 151: Underskriftsside (TMK)

00.22.00-G01-9-24

Beslutning

-