

Notat

Vedrørende bebyggelsen i nyt aflastningscenter ved Holstebrovej, Ringkøbing – Lokalplan nr. 477

Formål

Notatet er udarbejdet af administrationen med det formål at få en stillingtagen til bebyggelsens facadematerialer, hvor ansøgers ønsker og administrationens faglige anbefalinger ikke er i overensstemmelse.

- Ansøger ønsker mulighed for at benytte sort beton med frilagte sten som facademateriale.
- Administrationen anbefaler, at det *ikke* bliver en mulighed at benytte sort beton med frilagte sten som facademateriale.

Resumé

I Plan- og Udviklingsstrategi sættes blandt andet fokus på forskønnelse af indfaldsveje og at nybyggeri skal forholde sig til omgivelserne – det samme gør Bypolitikken som uddyber, at ny bebyggelse skal underbygge stedets karakter og kvaliteter. Dette fokus skal være med til at sikre sammenhænge og helheder, der tydeliggør "det særlige" ved hver af kommunens byer og giver en præsentabel ankomst til hvert sted. Uden sammenhæng og helhed, kan hver matrikel og byggeri få meget forskellige udtryk. I så fald kunne ankomsten til en by komme til at fremstå ustruktureret og tilfældig - som en lidt rodet entré, uden en særlig karakter der kan vise hvor man er landet.



Ved indfaldsvejen Holstebrovej, er der en særlig mulighed for at tiltrække turister og andre gæster og byde velkommen til den smukke, gamle købstad, Ringkøbing, som kendes for sine smukke, rødmurede huse og tegltage. Ansøger har tidligere fremsendt visualiseringer og beskrivelse af projektet, som lagde op til at bebyggelsen skulle lade sig inspirere af "den kendte, røde tegl fra Ringkøbings gamle bykerne". Siden har projektet ændret sig.

Administrationen kan ikke anbefale det facademateriale, som ansøger nu ønsker at benytte til projektbebyggelsen - sort beton med frilagte sten. Dette materiale skiller sig markant ud fra de omgivelser der findes på netop dét sted, hvor byherre ønsker at bygge. Sort beton med fritlagte sten vil således ikke være med til at underbygge stedets karakter og kvaliteter. Tværtimod vil det blive en stor kontrast i området, som ligger lige ud til turisternes hovedfærdselsåre til Vestkysten.

Administrationen vurderer, at kontrasten ikke vil forskønne indfaldsvejen eller området, effekten vil snarere have modsatte virkning. Hvis den nye bebyggelse i stedet lader sig "farve" af omgivelserne og byens originale byggestil, samt de materialer og farver som findes i den historiske bymidte og ud langs Holstebrovej samt i den omgivende natur, kunne ankomsten blive en appetitvækker, der inviterede til at tage et nærmere kig på byen.

Konklusion

For at kunne færdiggøre planforslagets bestemmelser, ønskes en politisk stillingtagen til, om sort beton med frilagte sten må benyttes som facademateriale.

Plan- og Udviklingsstrategien og Bypolitikken har fokus på forskønnelse af indfaldsveje og at ny bebyggelse skal passe til sine omgivelser. Med sigte på at opfylde strategien og bypolitikken og skabe en ankomst til Ringkøbing, der er i tråd med stedets kvaliteter, anbefaler administrationen, at Byrådet beslutter, at lokalplanen udformes med bestemmelser, der giver mulighed for at:

- benytte andre primære facadematerialer end tegl, blandt andet glat beton, men ikke beton med frilagte sten.
- benytte primære facadematerialer i naturlige farver som rødlige, brunlige og grålige farvenuancer, men ikke sort.

Området og stedets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Ringkøbing, ved Holstebrovej og ringvejen.

Oversigtsfoto af området. Lokalplanområdet er stiplede med hvid kontur.



Øst og syd for planområdet ligger boligområder med villaer og rækkehuse i 1-2 etager. På sigt kommer flere rækkehuse og et boligetagebyggeri med op til 15 etager lige syd for delområde 2. På den anden side af jernbanen, vest for planområdet ligger Naturkraft og nord for ringvejen, som med voldanlægget over banen nærmest omfavner delområde 2, ligger åbne marker og landbrugsejendomme.

Planområdet har stor synlighed, fra nord ad indfaldsvejen Holstebrovej, fra vest ad ringvejen, som er turisternes hovedfærdselsåre og særligt fra toppunktet på Vestre Ringvej, som er højt beliggende grundet jernbanen.

Lokalplanområdet set fra toppunktet af ringvejen.



Området set fra Holstebrovej



Området set fra rundkørsel og ringvejen.



Holstebrovej er en af Ringkøbings primære indfaldsveje og er blandt andet kendetegnet ved at bebyggelsen, fra bymidten ud til ringvejen, er præget af boliger opført i tegl. Dette facademateriale karakteriserer også boligbebyggelsen i nærområdet, som er opført med murstensfacader i røde, brunlige og grålige farvenuancer.

Fotos fra omgivelserne og Holstebrovej som viser bebyggelsens skala, materialer og farver.



På sigt skal der opføres flere tæt-lav og åben-lav boliger i nærområdet, samt etagebyggeri syd for planområdet – bebyggelser der også forventes opført med facader i tegl.

Projektet "Engbyen"

Projektet før

I sommeren 2023 fremsendte Bygherre en projektansøgning, hvor bebyggelsen var udformet i materialer og farver der matchede omgivelserne og i projektbeskrivelsen stod anført, at "Farven fra den kendte røde tegl fra Ringkøbings gamle bykerne går igen i nye materialer" og dertil "Engbyen vil således blive et nyt ansigt for en stolt handelsby, som tager udgangspunkt i og har respekt for sin smukke placering.". Siden har bygherre ændret projektet og ønsker ikke at være låst til at skulle benytte materialer som matcher de røde tegl fra midtbyen.

Projektet nu

Ansøger ønsker nu også at have muligheden for at benytte sort beton med frilagte sten som facade-materiale. Bygherre argumenterer for, at beton med "frilagte overflader har en levetid der er meget længere end glatte facader og er langt mere robuste overfor vind og vejr".

Endvidere skriver bygherre: "Efter vores erfaringer ser vi klare æstetiske fordele ved frilagte betonelementer sammenlignet med andre alternativer, herunder glatte betonelementer."

Bygherre har fremsendt nedenstående referencebilleder af byggeri med facader i sort beton med frilagte sten, blandt andet fra Herningvej i Ringkøbing.



Byggeri på Herningvej i Ringkøbing med facader opført i sort beton med frilagte sten.



Byggeri i Grenå med facader opført i sort beton med frilagte sten.

Administrationens vurdering

Hvert sted har sin egen karakter

Selvom tegl er det dominerende facademateriale i nærområdet og Ringkøbing bymidte, anerkender administrationen, at tegl er et dyrere facademateriale. Med sigte på at kunne skabe et realiserbart projekt anbefaler administrationen, at der gives mulighed for at benytte andre primære facade-materialer foruden tegl, herunder metal, glas, træ eller glat beton, dvs. uden mulighed for frilagte sten.

Administrationen anerkender desuden, at sort beton med frilagte sten er et udmærket facade-materiale, der passer rigtig godt til bebyggelsen på Herningvej, som bygherre har fremsendt fotos af. På Herningvej er der skabt en fin "sort tråd" mellem bygningerne langs den nordlige side af vejen, og bebyggelsen matcher godt til omgivelserne, som består af industri, tungt erhverv og boksbutikker. Bebyggelsen ved Herningvej og nærområdet er, foruden den sorte farve, kendetegnet ved bygninger i stor skala, med en kasselignende udformning i bastante og tunge materialer, der stemmer godt overens med det "grove" indhold og de funktioner, som findes i industri- og erhvervsbygningerne.

Omgivelserne og bebyggelsen langs og omkring Herningvej er dog ganske anderledes fra planområdet ved Holstebrovej, som er kendetegnet ved bygninger i en mindre skala, boliger udformet med sadeltag, opført i mursten og øvrige materialer, samt i farver der stemmer overens med den blødere funktion som bolig. Planlægningen udlægger området på Holstebrovej til et aflastningscenter med mulighed for at opføre væsentlig større bygninger end de omkringliggende boliger. Den nye bebyggelse kan således blive en stor kontrast til omgivelserne, hvis ikke bygningerne, på andre måder, udformes i sammenhæng med de øvrige fællesnævner, der karakteriserer bebyggelsen i nærområdet, herunder farver og materialer.

Hvis projektet opføres som bygninger i stor skala med facader i sort beton med frilagte sten, er det administrationens vurdering, at bebyggelsen vil virke dominerende på dette sted og skille sig voldsomt ud i forhold til arkitekturen i nærområdet og bymidten. En bebyggelse med stor tyngde, i både størrelse, bastant facademateriale og sort farve, vurderer administrationen, vil fremstå uden sammenhæng med dette sted og stå i skarp kontrast til sine omgivelser. En kontrast som vil præge ankomsten til byen.

Mulighed for sammenhæng med stedet

På trods den større skala, er det administrationens vurdering, at projektets bebyggelse *kan* tilpasses stedet og omgivelserne, eksempelvis hvis de store facader opdeles og kombineres af lettere facade-materialer, herunder glat beton, i grå, røde eller brunlige farvenuancer, der stemmer overens med omgivelserne. Hermed kunne bebyggelsen komme til at underbygge stedets karakter positivt. Administrationen vurderer desuden, at der ikke er nogen større forskel på glat beton og beton med frilagte sten, hvad angår levetid, vedligehold og pris.



Et fint eksempel på tilpasning

Den seneste udbygning af Skejby Sygehus, AUH Forum, blev opført i 2021, med facader i indfarvet, glat beton, der matcher og underbygger karakteren i sygehusets ældste rødmurede bygninger, som ses nærmest i billedet.

Administrationens anbefalinger

Området og den kommende bebyggelse vil blive borgernes og turisternes første møde med Ringkøbing. Administrationen anbefaler derfor, at det med planlægningen sikres, at bebyggelsen udformes, så den underbygger stedets eksisterende kvaliteter og der skabes en præsentabel ankomst til byen. Ligesom bebyggelsen på Herningvej, bør dette projekt matche sine omgivelser, blandt andet ved at benytte materialer og farver, der stemmer overens med de bløde funktioner i nærområdet.

Administrationens anbefalinger er i tråd med Planstrategien, Kommuneplanen og Bypolitikken

Plan- og Udviklingsstrategien

Strategien har fokus på byggeriernes relation til omgivelserne og forskønnelse langs indfaldsveje.

Link til [Plan- og Udviklingsstrategien – se s. 20](#)

Kommuneplanen

Byrådet har følgende mål for Byvækst og Byudvikling, under kommuneplanens hovedstruktur:

”At omdannelse og udvikling af byerne sker med respekt for de enkelte byers kulturarv, bynære landskaber og natur.” [Link til afsnittet i kommuneplanen – se byrådets mål](#)

Bypolitikken:

Politikken har fokus på at nybyggeri underbygger stedets karakter og kvaliteter, samt forskønnelse af byernes indfaldsveje. Link til [Bypolitikken – se s. 4](#)