



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.027 Rekreativt område, Vestbjerg og Lokalplan 5-6-105 Boliger, syd for Tingvej, Vestbjerg (1. forelæggelse)

2018-026207

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 5.027,
- forslag til Lokalplan 5-6-105,
- at der ikke skal laves en miljørapport, og
- at forslagene sendes i offentlig høring i 4 uger.

Per Clausen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på godt 5 ha, hvoraf ca. 1,6 ha er udlagt til åben/lav bebyggelse, 3,2 ha er udlagt til tæt/lav- og etagebebyggelse. Den resterende del er udlagt til håndtering af regnvand. I alt vil der kunne bygges omkring 90 nye boliger i området – alt efter boligtype. Bebyggelsen til åben/lav bebyggelse får vejadgang via Tingvej, mens det øvrige lokalplanområde får vejadgang via en forlængelse af Irene Holms Vej.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 21. november 2019 og byrådet den 16. december 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 5-6-105](#)

[Kommuneplantillæg 5.027](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med planerne er at følge op på den byudviklingsplan for Vestbjerg, der blev offentliggjort sidste år. Planen giver mulighed for boligbebyggelse i den sydøstlige del af Vestbjerg som en naturlig forlængelse af den eksisterende by. Området ligger med en attraktiv beliggenhed tæt på Hammer Bakker.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger et nyt område på ca. 2,5 ha til rekreativt formål med mulighed for håndtering af regnvand i forbindelse med byudviklingen øst for landevejen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle et nyt attraktivt boligområde. Planen er opdelt, så den nordlige del af området skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse, mens den sydlige del skal anvendes til tæt/lav eller etageboligbebyggelse i op til 2 etager. Baggrunden for disponeringen af området er et ønske om at skabe et blandet boligområde med forskellige boligtyper.

Lokalplanen udlægger desuden et areal til rekreative formål vest for landevejen. Dette område skal primært bruges til håndtering af regnvand fra lokalplanområdet og indrettes med et naturligt og rekreativt udseende. Da området ligger i en afstand af ca. 6,2 km fra lufthavnen, skal det forventes, at den våde del af regnvandsbassinet kun må være ca. 300 m² af hensyn til trækkende fugle, som udgør en risiko for flysikkerheden. Bassinet skal derfor indrettes, så det ikke tiltrækker fugle.

Lokalplanen indeholder forskellige bestemmelser om den nye bebyggelses arkitektur. I området med tæt/lav eller etagebebyggelse ønskes at sikre en vis variation i det arkitektoniske udtryk samtidig med, at bebyggelsen skal fremstå harmonisk. Lokalplanen indeholder bestemmelser om forskydning af bygningskroppe med mere end 4 boligenheder. Desuden skal der være en visuel variation og detaljering i bygningens arkitektur ved f.eks. materialeskift. Der er bestemmelse om, at udvendige trapper skal indgå som en del af bygningens arkitektur.

Området med åben/lav bebyggelse indeholder bestemmelse om, at tage skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag. Baggrunden herfor er et ønske om, at området skal passe arkitektonisk sammen med det eksisterende område mod vest. Såfremt der ønskes helvalmede tage, skal disse udføres i skifer eller tagpap.

For at skabe et grønt udtryk i området og samtidig sikre hastighedssænkende foranstaltninger, er der bestemmelse om indretning af indsnævring af vejene. Ved disse indsnævring skal der plantes karaktergivende træer. Planen indeholder desuden bestemmelser om bevaringsværdig beplantning og ny beplantning.

Der ønskes med lokalplanen at skabe en god overgang mellem lokalplanområdet og områdets naboarealer, hvorfor der er indført bestemmelser om kantzoner, inden for hvilke beplantningen skal have et bestemt udtryk, og/eller der skal sikres mulighed for en trampesti. Syd for lokalplanområdet er der registreret beskyttet natur, som kantzonen også skal være med til at beskytte.

I det nordlige område op mod Tingvej er der mulighed for etablering af en støjvold. Området skal ellers have udtryk af høj skov, som giver et godt samspil med Hammer Bakker.

Gennem området er sikret fortove/stiforbindelser, som skal koble området godt sammen med den øvrige by og skabe et godt internt stinetsværk.

Lokalplanen sikrer områder, som skal friholdes for bebyggelse, og som skal kunne fungere som fælles udendørs opholdsarealer.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til delområde A skal ske fra Tingvej via en ny boligvej, som får navnet Aksel Andersens Vej. Vejadgang til delområde B, C og D skal ske via en forlængelse af Irene Holms Vej. Vejforlængelsen fastholder navnet Irene Holms Vej.



Ejer har ønsket at navngive den nye vej efter landmand Aksel Andersen, som døde for nogle år siden. Vejen er siden 1800-tallet blevet anvendt af landmænd på gården Høgholt. Familien Andersen har i generationer ejet gården, og den seneste ejer i denne familie var Aksel Andersen, som anvendte vejen i forbindelse med drift af gårdens marker.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 14-010 Tankstation, Vestbjerg for det område, der er omfattet af lokalplan 5-6-105.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 5.027, Rekreativt område, Vestbjerg

Udkast til Lokalplan 5-6-105 Boliger, syd for Tingvej, Vestbjerg