



**Punkt 3.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.028 og Lokalplan 5-6-104 Center-, bolig- og rekreativt område, Syd for Mejlstedvej, Vestbjerg (1. forelæggelse)**

2018-026217

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 5.028.
- forslag til Lokalplan 5-6-104.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 5 uger (grundet juleferie)

Jan Nymark Thaysen og Ole Risager var fraværende.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 11,4 ha. Området er centralt beliggende i Vestbjerg, og umiddelbart nord for lokalplanområdet findes byens eksisterende centerområde, som med denne plan udvides mod syd. En stor del af området forventes at blive anvendt til boligformål (ca. 120 nye boliger alt efter boligtype og hvilken anvendelse området får).

Den sydlige del af lokalplanområdet skal anvendes til håndtering af regnvand. Inden for området skal en del af den eksisterende beplantning bevares, og der skal plantes nyt langs Mejlstedvej, som i højere grad åbner området op. Der bliver sikret en ny rekreativ øst-vest-gående stiforbindelse i den sydlige del af lokalplanområdet.

### Tidsplan

*Forventet endelig godkendelse*

Planen forventes godkendt primo 2020.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 5-6-104](#)

[Kommuneplantillæg 5.028](#)



### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Planlægningen for området skal ses som en realisering af den byudviklingsplan for Vestbjerg, der blev godkendt i byrådet sidste år. Dele af området anvendes i dag til fodboldbaner, klubhus, nedlagt skole, tennisbaner og lignende. Idrætsrelaterede funktioner forventes fremover samlet i den nordlige del af Vestbjerg, hvor byens skole og hal er placeret. Dette for at opnå større synergieffekt mellem de forskellige funktioner. Flytningen af disse aktiviteter giver mulighed for at byomdanne denne del af byen.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at ændre en smule på den geografiske udstrækning af rammeområde 5.6.C1. Rammens afgrænsning er udvidet lidt mod syd. Dette giver bedre mulighed for, at en dagligvarebutik vil kunne placere sig i området. Der er ikke ændret på kommuneplanrammens bestemmelser.

### Lokalplanens indhold



Lokalplanområdet skal delvis anvendes til centerformål i tilknytning til eksisterende centerområde. Som opfølgning på byudviklingsplanen er etableret helleanlæg til mere sikker forbindelse på tværs af Mejlstedvej, som skal knytte centerområdet bedre sammen.

I lokalplanområdet kan bygges tæt/lav og etageboliger i 2 etager (maks. 8,5 m), som skal opføres i nutidig arkitektur samt i en arkitektur der passer ind i konteksten. I området mod vest er der fokus på at etablere bebyggelse i en gårdstruktur til erstatning for den gård, der er nedrevet. Den centrale del af lokalplanområdet kan anvendes til centerformål og skal være med til understøtte den centerdannelse, der i forvejen findes nord for Mejlstedvej.

Bebyggelse i lokalplanområdet skal give mulighed for udsigtskig fra Mejlstedvej og mod syd, derfor er der udpeget områder, som skal friholdes for bebyggelse.

Der er i lokalplanen fokus på, at boligveje skal kunne anvendes til andet og mere end afvikling af biltrafik. Vejene skal i stor udstrækning indrettes som shared space. Dette kan betyde, at det er nødvendigt at samle parkering i mere centrale parkeringsløsninger.

Der er udarbejdet en overordnet model for, hvordan områdets terræn skal bearbejdes, som kan ses på Kortbilag 3. Området ligger på kanten mellem 2 landskabstyper, og der er i forbindelse med realisering af planen mulighed for at bearbejde terrænet i området. Overskudsjord fra byggemodning kan placeres på skrænten for at forlænge denne. Dog sådan at skrænten får et naturligt forløb og udseende. I den østlige del er der terrænforskel mellem lokalplanområdet og naboområdet mod øst. Derfor er der fokus på at minimere indkigsgener.

Inden for området skal en del af den eksisterende beplantning bevares, og der skal plantes nyt langs Mejlstedvej, som i højere grad åbner området op.

Den sydlige del af lokalplanområdet skal anvendes til håndtering af regnvand fra en større del af Vestbjerg under hensyntagen til, at området af hensyn til flysikkerhed ikke må tiltrække fugle. Området skal indrettes som et rekreativt og aktivt areal med et naturligt præg.

Det forventes, at der vil blive oprettet 4 nye vejadgange til Mejlstedvej, hvoraf den ene kun skal bruges som vareindlevering til dagligvarebutik. Den østlige del af lokalplanområdet får vejadgang fra eksisterende vej Niels Lyhnes Vej.

Der bliver sikret en ny rekreativ øst/vest-gående stiforbindelse i den sydlige del af lokalplanområdet. Denne sti skal på sigt løbe hele vejen langs den sydlige del af Vestbjerg. Nord/syd-gående stiforbindelser skal sikre gode forbindelser ned mod det rekreative område mod syd og mod nord mod det eksisterende centerområde.

### **Navngivning af nye veje**

Det forventes, at der bliver behov for 3 nye vejnavne i lokalplanområdet. Fordelingen af vejnavne er ikke endelig besluttet. Vejadgang til delområde D og E sker via en vejforlængelse af eksisterende boligvej Niels Lyhnes Vej.

Navnene bygger videre på et princip i Vestbjerg med at navngive efter romanfigurer af forfattere. I forslaget til vejnavne bruges kvindelige romanfigurer i bøger skrevet af Peter Høeg, Tove Ditlevsen og Astrid Lindgren.

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

### **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. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

### **Økonomi**

Den vestlige del af lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejerne forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejerne imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet, har ejerne fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen for det privatejede område skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Den østlige del af lokalplanen er kommunalt ejet, og derfor kan kommunen forvente at få indtægt ved salg af arealet. Del af indtægten er dog lovet til projekt i byen omhandlende udvidelse af hallen. Endvidere vil der være udgifter forbundet med klargøring af området til salg. Det forventes desuden, at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på dele af Mejlstedvej.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 5.028 for centerområdet i Vestbjerg

Udkast til Lokalplan 5-6-104 Center-, bolig- og rekreativt område, Syd for Mejlstedvej, Vestbjerg