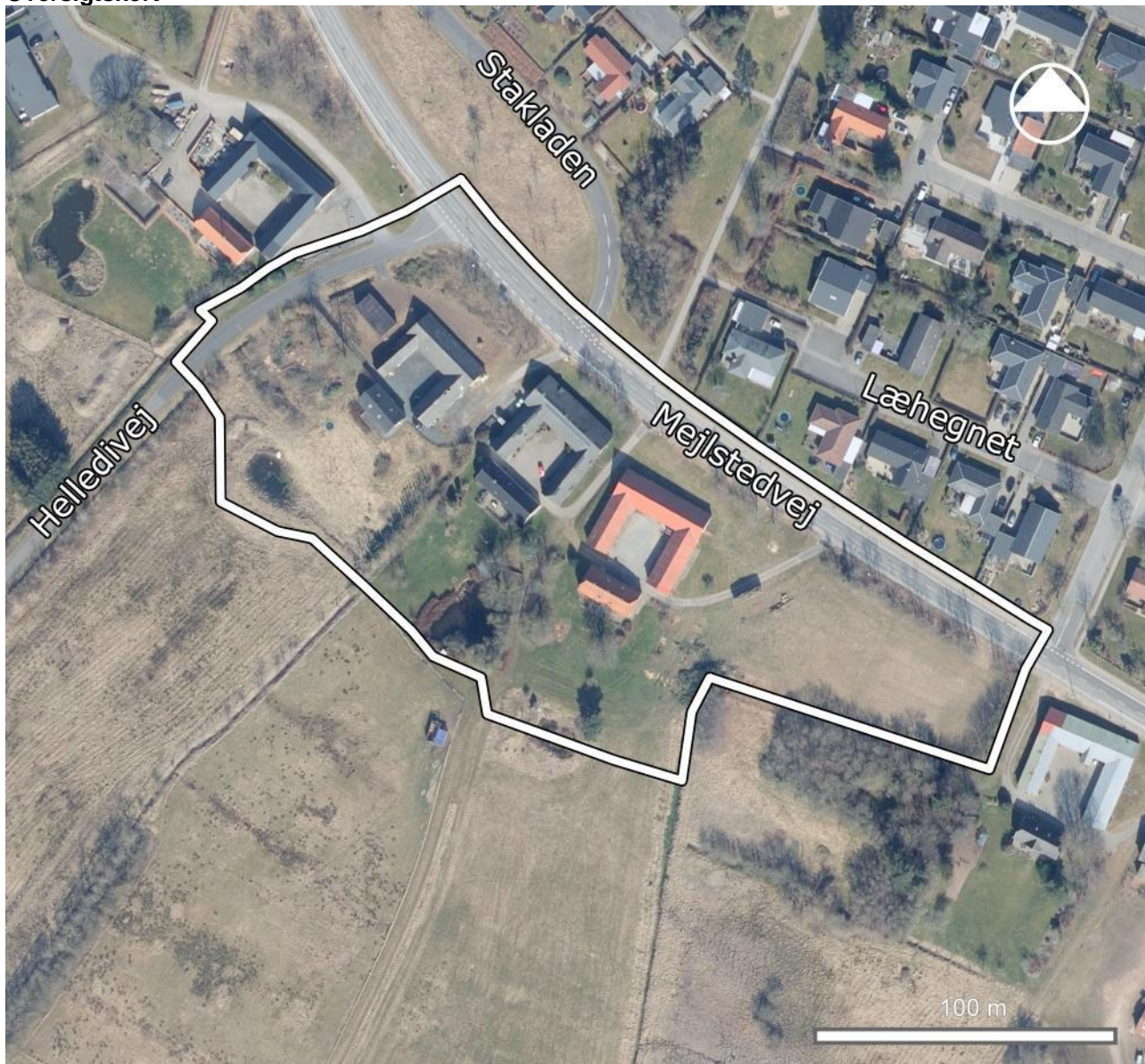


## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planlægningen

Lokalplanområdet ligger syd for Mejlstedvej i Vestbjerg. Området er udlagt til boligområde i en kommuneplanramme med mulighed for tæt-lav boliger, men det udgøres i dag af 3 nedlagte landbrugsejendomme. Med lokalplanen kan området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, hvor bogligstrukturen primært skal have afsæt i den gamle gårdbebyggelse. Området ligger i landzone og overføres med lokalplanen til byzone.

### Oversigtskort



Luffoto over planområdet.

### Tidsplan

Forventet endelig godkendelse:

By- og Landskabsudvalget i møde den 22. juni 2023 og byrådet i møde den 14. august 2023.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 5-6-107](#)

## Formål og baggrund

Med et ønske fra en privat bygherre om at opføre tæt-lav boliger er der igangsat en lokalplan. I byudviklingsplanen for Vestbjerg er det målet, at hele strækningen langs Mejlstedvej skal omdannes til et bynært boligområde. Området skal omdannes med respekt for den oprindelige gårdstruktur, landskabstræk og karakteristiske beplantning. Dette er afsættet for lokalplanens formål og bebyggelsesprincipper.

En del af Mejlstedvej og Helledivej er medtaget i lokalplanen for at overføre området fra landzone til byzone sammen med den øvrige del af lokalplanområdet.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i to delområder for henholdsvis de 3 gårde (delområde A) og for en del af Helledivej og Mejlstedvej, som skal overføres til byzone (delområde B).

Disponering af området er udført med vægt på følgende:

- at skrænten friholdes for byggeri og fortsat er synlig i området,
- at området har et begrønnet udseende,
- at bebyggelsen afspejler den eksisterende gårdstruktur,
- at der etableres fælles udendørs opholdsarealer mellem boligerne i form af gårdrum,
- at arealerne syd for skrænten friholdes til regnvandsbassiner og friarealer,
- at der er udsigtsskig mellem bebyggelsen fra Mejlstedvej og mod syd over engarealerne.

Lokalplanen udlægger et byggefelt langs Mejlstedvej, hvor indenfor der må opføres tæt-lav boliger i maks. 1½ etage i et omfang, der svarer til en bebyggelsesprocent på 35 for delområde A. Byggefeltet er placeret i en afstand fra vejen, således at facaderne ikke er støjbelastet.

De 3 eksisterende gårde ligger tæt og især længerne på staldbygningerne danner rum og kig imellem sig. For at sikre at gårdstrukturen videreføres i en ny bebyggelse, skal bebyggelsen opføres som længehuse, bestående af 4, 3 eller 2 længede gårdbebyggelser, centreret om et gårdrum. Gårdrummet skal udgøre bebyggelsens fælles udendørs opholdsareal. Udgangspunktet for bebyggelsens arkitektur er de eksisterendes gårdes form, farver og materialer.

De eksisterende gårde er placeret nord-øst for en skrænt, som løber parallelt med Mejlstedvej. Skrænten indikerer overgangen mellem den bymæssige bebyggelse og de lave enge syd for byen. Skrænten er ikke så markant i dette område, som andre steder langs Mejlstedvej. Den udgør mere en skråning og gårdenes haver, som går over i engarealerne. Lokalplanen fastholder, at bebyggelsen placeres nord for skrænten og de eksisterende haver anvendes til friarealer, som fremstår som åbne naturarealer. Dette skal sikre sammenhæng med engarealet syd-øst for lokalplanområdet, og udgøre overgangen fra de åbne arealer til bebyggelsen.

Der er mulighed for at etablere regnvandsbassiner på friarealerne, dog med en respektafstand til lokalplanområdets 3 søer og engarealet mod syd, som alle er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen udpeger eksisterende beplantning, som skal bevares. Beplantning langs Mejlstedvej skal afgrænse boligområdet mod vejen, men også indramme kig fra Mejlstedvej ud over engene.

Vejadgang skal ske fra Helledivej og Mejlstedvej med én overkørsel ved hver vej. Dette giver mulighed for en forbindende vej igennem lokalplanområdet.

Som en del af byudviklingsplanen for Vestbjerg blev det fastlagt, at der skal være en rekreativ stiforbindelse syd om Vestbjerg. Stien anlægges i takt med, at der planlægges for ejendommene syd for Mejlstedvej. Derfor fastlægges lokalplanen, at der skal etableres en sti som forløber langs kanten af engene i den sydlige del af delområde A. Der skal desuden etableres en nord-syd gående sti inden for delområde, som forbinder Mejlstedvej med den rekreative sti.

## 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 planlægningen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening i henhold til loven. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Samlet set vurderes det, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Screeningen viser, at planlægningen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende emner:

- Beskyttet natur §3. I planområdets sydlige del er tre søer og området ligger på grænsen til to ferske enge. Disse er alle omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Planen sikrer de 3 søer.
- Beskyttede dyrearter. Området er undersøgt for bilag IV-arter. Området vurderes ikke at udgøre raste- og yngleområder for flagermus, eller have væsentlig indvirkning på potentielt forekommende bilag IV-padder.
- Landskab. Der skal være opmærksomhed på eventuelle terrænændringer. Området er meget synligt fra det åbne land og vil udgøre en ny bykant på eksisterende bakkefod, hvorfor det skal overholde kommuneplanens retningslinje om byernes kant og byggeri på byernes skrænter. Overgangen skal modvirke, at bebyggelsen virker bastant mod det åbne land. Ved ny planlægning bør byernes kant ud mod det åbne land ikke ligge lavere end eksisterende bakkefod.
- Kulturhistoriske værdier. Arkitekturen bør afspejle gårdstrukturen og fortolke gårdenes udtryk til et nutidigt byggeri.
- Arkæologiske værdier. Der er stor sandsynlighed for at træffe skjulte fortidsminder i forbindelse med fremtidigt byggeri. Museet vil derfor opfordre til, at der forud for byggeri på arealet, udføres en større, arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder.
- Bymiljø. Området er oplagt for tæt-lav boligbebyggelse, der skal dog sikres åbenhed og luft mellem boligerne, så området afspejler tætheden i en åben by som Vestbjerg, fremfor den tætte storby.
- Fremkommelighed. Der skal sikres god tilknytning til den eksisterende by og gode adgangsforhold internt i lokalplanområdet. Mejlstedvej udgør en potentiel barriere mellem lokalplanområdet og den eksisterende by.
- Støj. Såfremt boliger placeres i en afstand fra Melstedvej og Helledivej, som beskrevet i lokalplanen, vil støjgrænser for vejtrafikstøj være overholdt.
- Grundvand. Der vil skulle tages hensyn til den private vandindvindingsboring tilknyttet gårdene, såfremt en af gårdene ikke nedrives eller kobles på alment vandværk. Nye ejendomme skal forsynes af alment vandværk, Vestbjerg Vandværk. Vandværkets forsyningskapacitet er begrænset. Grundvandet vurderes at stå højt i den sydlige del af området. Der kan være behov for grundvandssænkning.
- Vandstandsstigninger. Der er potentielt risiko for oversvømmelse i den sydlige del af lokalplanområdet som følge af højtstående grundvand.

Desuden vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) negativt, og at planlægningen ikke kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Hele miljøscreeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale plan.

### **Økonomi**

By og Land har vurderet, at realiseringen af planlægningen udløser behov for etablering af fortov langs sydsiden af Mejlstedvej, og østsiden af Helledivej på en strækning på ca. 280 m. Det er en forlængelse af eksisterende fortov langs Mejlstedvej. Fortovet vil sikre en trafiksikker forbindelse for gående langs Mejlstedvej, og behovet udløses af de flere beboere, der kommer i området.

Infrastrukturforbedringer, herunder etablering af fortov langs Mejlstedvej og Helledivej, vil blive søgt finansieret gennem vejbidrag (lov om offentlige veje §49, stk. 2). Såfremt vejbidrag ikke vil kunne finansiere alle infrastrukturforbedringerne, vil konto til udmøntning af lokalplaner, som er på budget 2023-26, blive anvendt.

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. Realiseringen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.