



Punkt 3.

Vestbjerg, Højgården, Boliger. Kommuneplantillæg 5.017 og Lokalplan 5-6-103 (1. forelæggelse)

2014-003035

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Formål

Formålet med planerne er at give mulighed for at opføre boliger på hjørnearealet mellem Stråtaget og Mejlstedvej i Vestbjerg. Her har tidligere været en gård, som nu er revet ned. Arealet er derfor tomt i dag.

Vestbjerg ligger på en bakkeø, og lokalplanområdet ligger på kanten af bakkeøen. Der er derfor et relativt stort terrænspring indenfor lokalplanområdet.

Nedenfor bakkeskrænten skal der etableres fælles opholdsarealer og anlægges en regnvandssø til brug for hele lokalplanområdet. Disse ligger udenfor kommuneplanens rammer og i landzone. Kommuneplantillægget udvider rammeområde 5.6.B1 Stråtaget m.m. med knap 1,2 ha, så disse arealer og en ekstra byggemulighed kommer med.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge 12-14 parcelhuse øverst på bakkeskrænten. Husene kommer til at udgøre den nye bykant og vil derfor være meget synlige fra arealerne syd for.

Bag parcelhusene kan der opføres tæt-lav bebyggelse, enten i form af mindre parceller eller som en samlet bebyggelse.

Vejadgang skal ske fra Stråtaget.

Lokalplanen stiller desuden krav til, at læhegnet langs Mejlstedvej bevares.

Kommuneplanen

Planerne følger de overordnede visioner for kommuneplanens hovedstruktur. Vestbjerg er udpeget som en af oplandsbyerne med særlige vækstpotentialer, og her er begrænsede byggemuligheder i dag.

Min. 10 % af delområde B i lokalplanen, som er tæt-lav boliger, skal udlægges til fælles udendørs opholdsareal, jf. lokalplanens § 7.1. Det er lidt mindre end kommuneplanens retningslinjer for fælles udendørs opholdsareal i forbindelse med nyudlæg til boliger. For tæt-lav boliger skal, jævnfør kommuneplanen, min 15 % af et områdes areal udlægges til fælles udendørs opholdsareal.

Baggrunden herfor er, at hele lokalplanområdet ses under ét. Området nedenfor bakkeskrænten, lokalplanens delområde C, er udlagt til ét stort fælles opholdsareal, som kan bruges af alle beboere indenfor lokalplanens område.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Kommunen har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslagene *ikke* skal miljøvurderes, idet forslagene ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet". Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

Økonomi

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



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 5.017 for boliger i Vestbjerg

Forslag til Lokalplan 5-6-103 Boliger, Højgården, Vestbjerg