

## 8. Anmodning om igangsættelse af plangrundlag for boligformål ved Ådraget, Spjald 22-023293

### Sagsfremstilling

Formålet med dagsordenen er, at igangsætte planlægning for et område til boligformål ved Ådraget i Spjald.



Luftfoto. Projektområdet matrikel 18c, Den vestlige Del, Brejning ved Ådraget i Spjald.

### Ansøgning

Ansøger anmoder om, at få udarbejdet et plangrundlag for matrikel 18c, Den vestlige Del, Brejning ved Ådraget 8 i Spjald. Projektområdet ligger i periferien af Spjald i den nordvestlige del af byen og udgør et areal på 22.653 m<sup>2</sup>.

Der søges om mulighed for at opføre boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse i maksimalt 2 etager. Der ønskes en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % for åben-lav bebyggelse og maksimalt 40 % for tæt-lav bebyggelse. På situationsplanen er der udlagt parceller til åben-lav bebyggelse i

varierede størrelser mod nord og vest samt tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse midt i området og mod syd. Der er udlagt to grønne områder og stiforbindelse til naturstien ved jernbanetracéet. Se bilag.

## **Planforhold**

Projektområdet er omfattet af kommuneplanramme 41bo003, der fastsætter områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte projekt rummer både åben-lav og tæt-lav bebyggelse, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen og derfor vil kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Området er ikke omfattet af en lokalplan, og det ansøgte kræver derfor udarbejdelse af en lokalplan.

## **Området**

Projektområdet ligger i periferien af Spjald i den nordlige del af byen, og er i dag landbrugsjord. Projektområdet er beliggende op til et villakvarter primært med boliger i et plan. Kvarteret har karakter af, at være helstøbt, åbent og attraktivt med grøn beplantning og fællesarealer. Villakvarteret er kendetegnet af forholdsvis store parceller.

Projektområdet afgrænses mod nord af et nedlagt jernbanetracé, Ørnhøj Banetracé. Tracéet er i dag en natursti for området og langs tracéet er tæt bevoksning med store træer. Mod vest og mod syd ligger projektområdet ud til det åbne landskab og marker.

Adgang til planområdet sker naturligt i forlængelse af Ådraget.

## **Vurdering og anbefaling**

Administrationen anbefaler, at området videreudvikles som et åbent og sammenhængende villakvarter med fortrinsvis store parceller, og plads til større boliger med luft og åbenhed mellem husene. Det nye boligområde bør være en fortsættelse af denne åbne bebyggelsesstruktur, således at områdets kvaliteter fastholdes. Administrationen vurderer, at området vil få en anden karakter, hvis der i projektområdet planlægges for en kombination af åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Dette vil blandt andet skabe øget trafik i hele området. En fortætning med tæt-lav bebyggelse i netop dette område, er imod de intentioner som fremgår af kommuneplanen, hvor området er udlagt til åben-lav bebyggelse. Det er vigtigt at fastholde enkelte områder til udelukkende større parceller, så der er en variation i kvartererne i byen.

Der har været dialog med ansøger om, at administrationen anbefaler åben-lav bebyggelse, men ansøger fastholder trods argumenterne en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Administration har lavet en registrering af udbuddet af tæt-lav bebyggelser i Spjald og deres placering. Registreringen viser der er flere tæt-lav bebyggelser i Spjald samt ansøgninger om planlægning for nye tæt-lav bebyggelser undervejs.

Flere steder i byen er der allerede en kombination af tæt-lav og åben-lav boliger samt flere uudnyttede lokalplanlagte områder til tæt-lav. Se kort.



- Eksisterende tæt-lav bebyggelser
- Nye tæt-lav bebyggelser som er igangsat
- Uudnyttede lokalplanlagte områder til tæt-lav
- Uudnyttede områder i kommuneplanen til åben-lav
- Udstykninger på minimum 1.500 m<sup>2</sup>

*Luffoto. Registrering af eksisterende og igangsatte tæt-lav bebyggelser, store udstykninger og uudnyttede områder.*

Den overordnede vurdering af Spjald som bysamfund er, at det er en by i udvikling. Det er helt særligt for Spjald - i forhold til byens størrelse, at byen har et varieret udbud af boformer. Der er lejlighedsbebyggelser, tæt-lav boligbebyggelser, enfamiliehuse på mindre parceller, villakvarterer, enfamiliehuse på store udstykninger og enfamiliehuse udstykket på store grunde med mulighed for dyrehold.

I Spjald er der mulighed for, at kunne tilbyde store udstykninger på op til 1.500 m<sup>2</sup>. Kvarteret som ligger øst for projektområdet er en udstykning, hvor det af lokalplanen fremgår, at grundene mindst må have en størrelse på 1.500 m<sup>2</sup>. Administrationen anbefaler, at bebyggelsesstrukturen videreføres med henblik på, at kvarteret for Ådraget fremstår sammenhængende og ensartet i en byplanmæssig kontekst. Det er én af de få områder, hvor det er muligt, at planlægge for store grunde på op til 1.500 m<sup>2</sup>. Administrationen anbefaler, at der alene planlægges for åben-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanen, med en maksimal grundstørrelse på 1500 m<sup>2</sup>. På store grunde bør der tillades et maksimalt bebygget areal på 350 m<sup>2</sup>, for at undgå ekstremt store boliger.

Det vurderes, at der på den fremsendte situationsplan ikke er tilstrækkelig plads til udenomsarealer, som opholdsarealer og parkering i tilknytning til de skitserede dobbelthuse. Antallet af dobbelthuse vurderes, at være for stort. Dobelthusene er placeret med stor forskellighed og har ikke tilstrækkelig kvalitet i deres placering på grunden. Det vurderes endvidere, at de grønne arealer bør samles til ét fælles opholdsareal, så anvendelsesmulighederne og kvaliteten øges. Det kan overvejes, at arbejde med særlig beplantning som et karaktergivende element for området.

### **Administrationen anbefaler, at planlægningen kan igangsættes under forudsætning af:**

- At der kun planlægges for åben-lav boliger.
- At der sikres tilstrækkelige opholdsarealer og parkeringspladser.
- At der etableres et fælles opholdsareal.
- At den maksimale grundstørrelse bliver på 1.500 m<sup>2</sup>.
- At der på grundene tillades et maksimalt bebygget areal på 350 m<sup>2</sup>.
- At disponeringsplanen tilrettes i overensstemmelse med ovenstående.

### **Forkortelse af planprocessen**

Godkendes administrationens anbefaling og indstilling vedrørende åben-lav boliger på området, skal der ikke udarbejdes et kommuneplantillæg. Projektet vil da være i overensstemmelse med kommuneplanen. Planprocessen vil blive væsentlig forkortet, da sagen derved kan afsluttes i Teknik- og Miljøudvalget.

### **Lovgrundlag og juridisk vurdering**

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger

### **Effektvurdering**

Planlægningen vil understøtte kommuneplanens målsætninger og retningslinjer om byvækst og byudvikling i lokalcenterbyer.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender at:

- Planlægningen for et område til boligformål ved Ådraget i Spjald igangsættes for ansøgers regning og risiko.
- Ovenstående forudsætninger for igangsætning af planlægningen godkendes.

Godkender udvalget at der også kan planlægges for tæt-lav boliger, skal sagen videresendes til økonomiudvalget.

### **Bilag**

Forslag til situationsplan

Ansøgning

### **Beslutning**

Teknik- og Miljøudvalget godkendte administrationens indstilling.