

14: Anmodning om igangsættelse af plangrundlag for boligformål ved Birkvej, Skjern

Sagsnr: 23-010746

Sagsfremstilling

Formålet er at få politisk beslutning om, hvorvidt planlægningen for et nyt boligområde med ca. 160 boliger ved Birkvej, Skjern, skal igangsættes.

Ansøgning

Der er søgt om mulighed for at opføre en blanding af rækkehuse (tæt-lav), etageboliger og parcelhuse (åben-lav). Midt i området ønskes åben-lav bebyggelse i 1,5 etage, og mod vest og øst boliger i op til tre etager. I den nordlige del foreslås tæt-lav eller åben-lav bebyggelse på små grunde.



Figur 1: Kortet viser den ansøgte afgrænsning. Den hvide striplet linje viser planområdets afgrænsning, den blå striplet linje viser støjafstanden, der skal overholdes og gåstien er markeret med orange.

Området

Området ligger i den sydlige udkant af Skjern og er i dag åbent markareal. Det grænser op til værdifuld natur beskyttet af både national og international lovgivning, bl.a. levesteder for truede arter. Mod nord ligger et villakvarter med ensartet åben-lav bebyggelse og store fællesarealer. Desuden er det ansøgte areal præget af 6 nord-sydgående læhegn. Syd for området er der adgang til naturskønne omgivelser i form af Skjern Å og Skjern Enge. Ganer Å løber vest fra projektområdet. Området mod sydøst er i dag udlagt til camping, mens Skjern Paper A/S er placeret øst for området.

Planforhold

Projektet kræver ændring af den gældende kommuneplan, da det meste af området i dag ikke er omfattet af rammer. En mindre del i vest er dog udlagt til boligformål og rekreative formål (tidligere renseanlæg i Skjern). Et kommuneplantillæg og en lokalplan er nødvendige for at realisere projektet.



Figur 2: Kortudsnit viser

kommuneplanrammer i Forslag til Kommuneplan 2025-2037

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og byzone. Ved lokalplanlægningen ønskes hele området overført til byzone.

-

Miljøvurdering

I forbindelse med planlægningen skal der gennemføres en screening af planforslaget samt en screening af det konkrete projekt (VVM).

En miljøscreening skal gennemføres, både for planen og det konkrete projekt (VVM). Kommunen har allerede vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-området ved Skjern Å negativt. To eksisterende skovbyggelinjer begrænser mulighederne for bebyggelsen, men kommunen vil undersøge muligheden for at reducere skovbyggelinjen helt op til skoven for at skabe en sammenhængende disponeringsplan.



Figur 3: Kortudsnit viser lokalplanafgrænsning samt naturbeskyttelsesområder, heraf mose (gul), eng (grøn), overdrev (rød) og sø (blå)

Vand, klima og grundvand

Området er lavtliggende barmarksareal med højtstående grundvand. Desuden er der risiko for oversvømmelse, hvor Gøner Å hyppigt oversvømmes. Derfor er det nødvendigt med:

- En vandhåndteringsplan
- Et tillæg til spildevandsplanen
- Fastsættelse af bygge-koter (minimum 3,5 meter)

Vejadgang

Primær adgang planlægges fra nord som en forlængelse af Amagervej. Da veje kan placeres tættere på skoven end boliger, muliggør dette en optimal disponering af bebyggelsen i forhold til skovbyggelinjer. For at sikre en god tilgængelighed til de enkelte boliger og grunde etableres 4 nord-sydgående veje. Disse veje anlægges med tilstrækkelig bredde til at kunne håndtere både almindelig trafik, renovationskørsel og vendepladser, hvilket sikrer en smidig trafikafvikling. Derudover suppleres vejstrukturen af stiforbindelser, der skaber trygge og effektive adgangsveje for fodgængere og cyklister. I forbindelse med projektet nedlægges den eksisterende Birkvej.



Figur 4: Kortudsnit viser områdets afgrænsning samt fordeling af veje

Administrationen anbefaler, at planlægningen kan igangsættes under forudsætning af:

- At der tages højde for klimaændringer med en vandhåndteringsplan, herunder at der indarbejdes regnvandshåndtering i planområdet og en minimumskote på 3,5 ved bebyggelse.
- At der ansøges om et spildevandstillæg til spildevandsplanen.

Den videre proces

Administrationen anbefaler, at planen sendes i offentlig høring i to uger.

Lovgrundlag og juridisk vurdering

Lov om planlægningen

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

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Effektvurdering

Realiseringen af planen vil bidrage positivt til byens boligtilbud, da den muliggør et varieret udbud af boligtyper i nærhed til et unikt naturområde. Dette styrker både bosætningsmulighederne og den samlede byudvikling.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Økonomiudvalget godkender at:

1. Planlægningen for et område til boligformål ved Birkvej i Skjern igangsættes for ansøgers regning og risiko, med udgangspunkt i at ovenstående forudsætninger for planlægningen godkendes.
2. Planlægningen sendes ud i foroffentligt høring i to uger.

Bilag

Ingen bilag.

Beslutning

Et flertal i Teknik- og Miljøudvalget anbefaler administrationens indstilling godkendt.

Niels Rasmussen kunne ikke tilslutte sig flertallets anbefaling.