

REFERAT Plan- og Vejudvalget 2022-2025 d. 04-02-2025

Mødedato Tirsdag d. 04. februar 2025 kl. 12:00

Mødested D116

Mødedeltagere Martin Jakobsen, Lars Hansen, Helga Sandorf Jacobsen, Helle Præsius
Busk, Jan Beck-Nielsen, Morten Riis Skydsgaard, Søren Thomsen

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af optagelse af sti fra Åhavevej til Remstrup Å som offentlig sti, Silkeborg.....	4
3. Drøftelse og beslutning om indførelse af Flextur-knudepunkter.....	6
4. Drøftelse og beslutning om trafikinvesteringsplan 2025-2035.....	9
Lukket: 5. Drøftelse og beslutning om areal og rettighedserhvervelse strækning af Silkeborgvej i Skovbo, Silkeborg.....	11
6. Godkendelse af anlægsbevilling for Trafiksikkerhedsprojekter 2025.....	12
7. Godkendelse af anlægsbevilling til fortovsrenovering samt nye fortove.....	14
8. Godkendelse af kondemnering, Hovedgaden 44, 8654 Bryrup.....	16
9. Drøftelse og beslutning om godkendelse af byggeri, Ågade 16, 8600 Silkeborg.....	18
10. Drøftelse og beslutning om forbud mod nedrivning, Teglgade 9 i Ans.....	21
11. Drøftelse og beslutning om igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for Linågyden 8, Lysbro.....	25
12. Godkendelse af igangsætning af Lokalplan 10-041 for teknisk anlæg på Solbakkevej 36A.....	30
13. Orientering om status for byudvikling i Lysbro.....	34
14. Beslutning om byudvikling på adressen Funderholmevej 1C og 1D, Lysbro, 8600 Silkeborg.....	37
15. Orientering om status for statsligt udpegede energiparker.....	41
16. Orientering om trafikkapacitet Eriksborg.....	44
17. Til orientering.....	47
18. Underskriftsside.....	48

Punkt 1: 1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Dagsorden godkendt.

Beskrivelse af sagen

Dagsordenen skal godkendes.

Punkt 2: 2. Godkendelse af optagelse af sti fra Åhavevej til Remstrup Å som offentlig sti, Silkeborg

24/35544

Resume

Vestre Landsret har 25. november 2024 afsagt dom om, at ejerne af ejendommene Åhavevej 50 og 52 ikke kan få ejendomsdom til stiareal mellem ejendommene Åhavevej 45 og 47. Stien er derfor fortsat uden en formel ejer, det vil sige "herreløst". Byrådet besluttede 20. juni 2022 at udsætte beslutningen i sagen indtil sagen var afgjort ved domstolene. Stien har siden 1889 været registreret som et stiareal til Remstrup Å. På baggrund af landsrettens ejendomsdom ønskes godkendt, at stien skal være en offentlig sti.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at det godkendes, at stien fra Åhavevej til Remstrup Å mellem ejendommene Åhavevej 45 og 47 optages som en offentlig sti.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

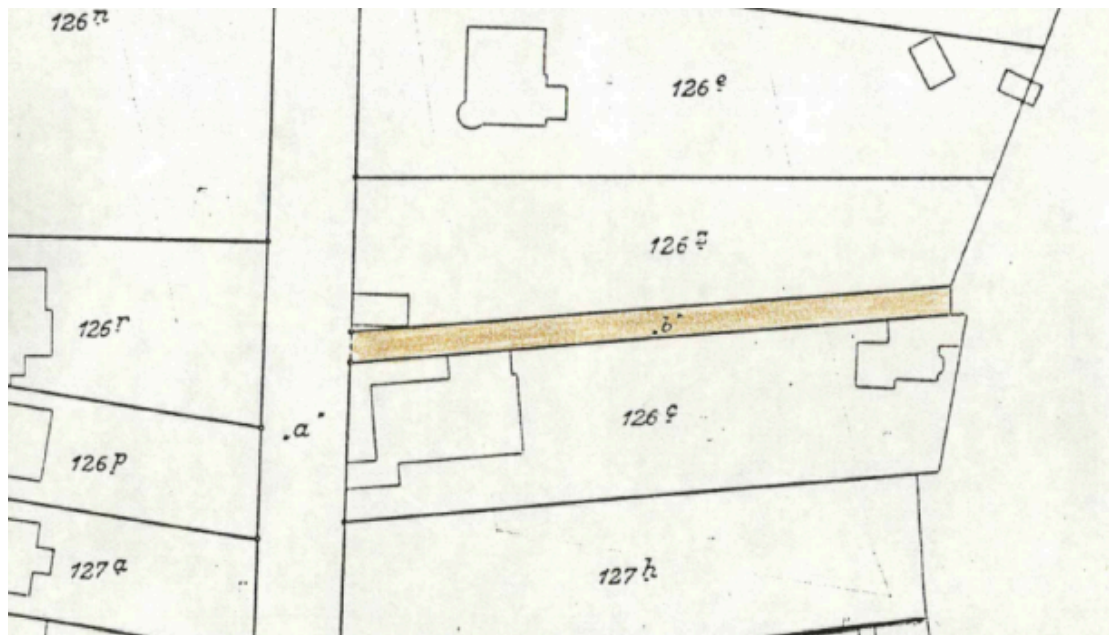
Indstillingen anbefales.

Jan Beck-Nielsen (I) stemte imod.

Beskrivelse af sagen

Arealet er i 1889 registreret i matriklen som et vej-/stiareal med betegnelsen litra "b". Arealet er på 242 m² heraf vej 242 m². Betegnelsen er i dag 7000b. I stien ligger offentlige regnvandsledninger.





Det fremgår af Vestre Landsret dommen, at ejere af Åhavevej 50 og 52 i en længere årrække har anvendt stiareal til færdsel fra Åhavevej mod Remstrup Å og har haft en ret til færdsel og ophold på stien, men der er ikke vundet ejendomshævd på arealet.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der er en offentlig interesse i mulighed for adgang til Remstrup Å ad denne sti. Det gælder, selvom der er adgang til Remstrup Å andre steder i området. Beslutningen træffes med hjemmel i vejlovens § 15, der giver mulighed for at bestemme hvilke private fællesstier, der skal optages som kommunestier. Beslutningen foretages efter et skøn over stiens betydning for den almindelige færdsel. Stien opfylder kriterierne som en privat fællessti, der er den almindelige status forud for en formel optagelse som offentlig sti. Når kommunen træffer beslutning om optagelse som offentlig sti efter vejlovens § 15 overgår ejendomsretten til Silkeborg Kommune.

Borgerinddragelse

Der er forud for retssagen foretaget høring af ejerne af Åhavevej 45, 47, 50 og 52. Ejeren af ejendommen Åhavevej 47 har ikke noget i mod, at stiareal bliver offentlig sti. Advokat Torben Krath har inden domsprocessen afgivet et hørings svar på vegne af ejerne af Åhavevej 50 og 52. Det handler blandt andet om ugyldighed, at arealet ikke kan optages til offentlig stiareal og kommunens manglende begrundelse for at kræve arealet optaget som offentlig sti. Ejerne har under retssagen afgivet forklaringer i landsretten om deres brug af arealet.

Økonomi

Hvis stien optages som offentlig varetages drift og vedligeholdelse af Silkeborg Kommune. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at den fremtidige drift af stien vil koste ca. 10.000 kr. årligt.

Bilag

Bilag 1 - Dom afsagt den 25. november 2024

Punkt 3: 3. Drøftelse og beslutning om indførelse af Flextur-knudepunkter

24/29621

Resume

På dagsordenen til Plan- og Vejudvalgets møde den 3. december 2024 blev sag 4 udsat. Denne dagsorden erstatter sag 4, da den var fejlbehæftet.

I forbindelse med Midttrafiks harmonisering af Flextrafikken blev det muligt for kommunerne at oprette både Flextur-knudepunkter og Plustur-knudepunkter.

Plan- og Vejudvalget skal tage stilling til, om Silkeborg Kommune skal oprette Flextur-knudepunkter.

Siden 2021 har borgerne i Silkeborg Kommune kunnet bestille Plustur til de 7 Plustur-knudepunkter. Å

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at drøfte og beslutte om der skal oprettes Flextur-knudepunkter ved de 7 Plustur-knudepunkter fra køreplansskiftet i sommeren 2025.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Indstillingen godkendt, idet der oprettes 7 flextur-knudepunkter ved de 7 plus-knudepunkter. Seniorseniorrådets henvendelse fra april 2024 vedlægges protokollen, ligesom de fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Hensigten med Midttrafiks harmonisering var at gøre Flextrafikken mere ensartet i hele Region Midtjylland med ensartede kørselsstilbud og takster - for derved at gøre Flextrafikken mere gennemskuelig for kunderne.

Flextur er her kan kunden bestille ture til/fra adresse uden sammenhæng med den kollektive trafik. Flextur kan bestilles alle dage i tidsrummet kl. 06.00-24.00 (undt. 24/12 og 31/12).

Hvis kunden i stedet for at blive afhentet på adressen, vælger sig til et Flextur-knudepunkt, betaler kunden en lavere takst.

Plustur er her skal kunden bestille turen mellem en adresse og et Plustur-knudepunkt i forbindelse med en bus- eller togrejse på Rejseplanen.dk

Forskellen på Flextur-/Plustur-knudepunkter har givet anledning til mange spørgsmål og forvirring.

Derfor anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at Plan- og Vejudvalget tager stilling til, om der skal indføres Flextur-knudepunkter i Silkeborg Kommune.

Flextur har 3 takstniveauer:

- Standard takst er alle flexture mellem 2 vilkårlige adresser udenfor Flextur-byzone
- Lav takst - til/fra Flextur-knudepunkter (dog kun for de første 20 km)
- Høj takst er gålder alle flexture til/fra adresse i Flextur-byzone

Flexture til høj takst er selvfinansierende, så disse ture indgår ikke i byrdefordelingen med kommunerne.

Midttrafiks oversigt over gældende takster og minimumsbetaling pr. tur findes i bilag.

Å

Hvis Plan- og Vejudvalget vil indføre Flextur-knudepunkter i Silkeborg Kommune, bør disse placeres de samme steder, som de nuværende Plustur-knudepunkter er:

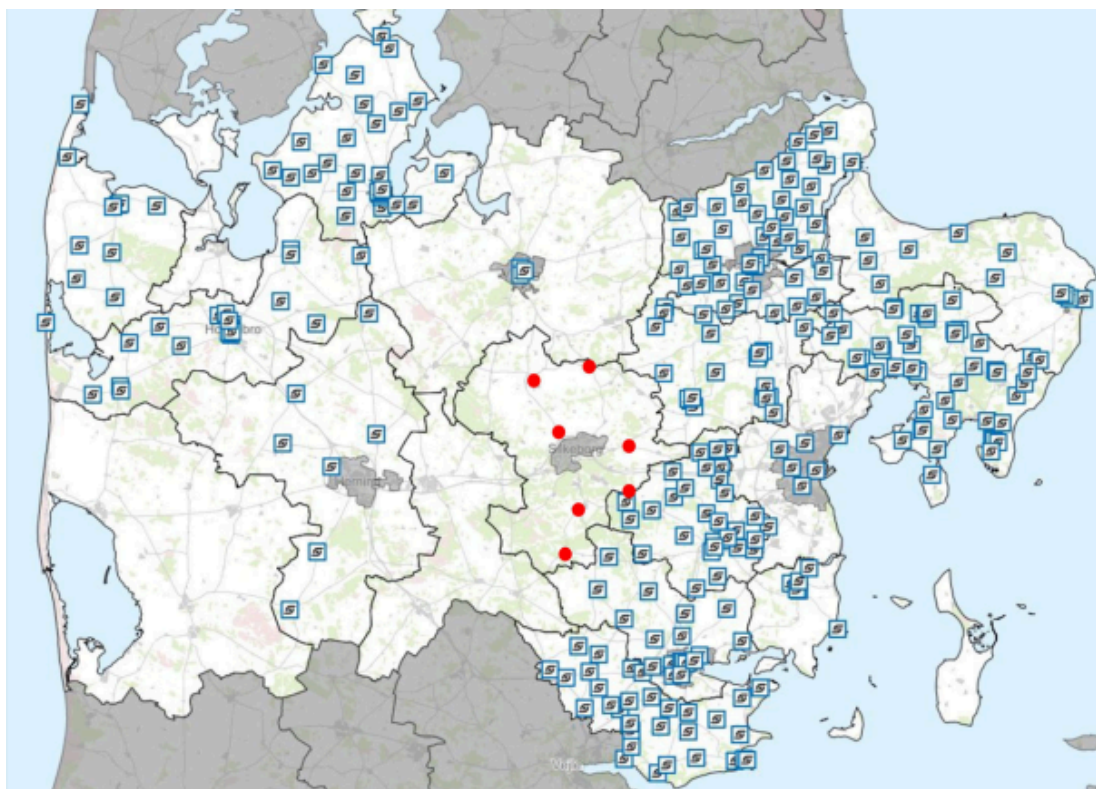
- Ans rutebilstation
- Kjellerup " Trafikknudepunkt ved rutebilstation
- Skalkær " stoppesteder p Viborgvej
- Voel " stoppesteder p HjortgÅrdsvej (flyttes til nyt Trafikknudepunkt p Soringvej).
- Laven togstation
- Them " Trafikknudepunkt ved Them Centret
- Bryrup rutebilstation

Å

Kortet herunder viser Plustur-knudepunkter i Silkeborg Kommune med rÅ,de prikker.Å Å Å Å Å Å Å Å Å Å Å

De blÅ symboler viser, hvor der er oprettet Flextur-knudepunkter i 2024.

De grÅ zoner viser byzoner for Flextur, hvor den hÅ,je takst er gÅldende for bÅde interne som ture ind og ud i zonen.



Som det fremgÅr af kortet, sÅ er der stor forskel pÅ, hvordan de enkelte kommuner har valgt at tilbyde Flextur med hensyn til Flextur-knudepunkter og byzoner. I nedenstÅende skema er oplyst, hvordan bestilling af Flexture til/fra knudepunkter har vÅret i sammenlignelige kommuner i 2024:

Kommune:	Antal Flexture	Heraf til/fra knudepunkter
Randers	5.084	80 %
Viborg	5.008	24 %
Herning	2.724	32 %

Å

Der har tidligere vÅret rejst spÅrgsmÅl, om hvorvidt Silkeborg Kommune skulle indfÅ,re et Flextur-knudepunkt ved Regionshospitalet Silkeborg. Det blev besluttet ikke at indfÅ,re dette primÅrt pÅ grund af sygehusets centrale placering i byen.

Å

Vurdering af konsekvenser

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at indførelse af Flextur-knudepunkter vil give kunderne et bedre tilbud til en lavere takst. Flexturen koster det samme, men Silkeborg Kommune skal betale en større andel af turens pris. Antallet af Flexture forventes at stige, hvis der indføres Flextur-knudepunkter.

Kunderne har også mulighed for at bestille Flexture på strækninger og tidspunkter, hvor der er busbetjening. Derfor kan oprettelse af Flextur-knudepunkter betyde mindre brug af den allerede fungerende og rutebundne kollektive trafik, og dermed lavere indtægter i busserne. F.eks. vil en kunde kunne bestille en Flextur fra et Flextur-knudepunkt i Bryrup til Silkeborg Trafikterminal eller Regionshospitalet til lav takst, da Silkeborg midtby ikke indgår i Flextur-byzonen.

Teknik- og Miljøafdelingen kan ikke anbefale, at der bliver indført Flextur-knudepunkter i Silkeborg by. I 2024 blev Flextur-byzonen reduceret, så det er muligt for kunderne at komme ind til f.eks. Silkeborg Trafikterminal og Regionshospitalet til 8 kr./ km. i stedet for 17 kr./km.

I bilag findes priseksempler og statistik for Flextur.

Borgerinddragelse

For kunder vil indførelse af Flextur-knudepunkter betyde billigere ture, når de rejser til/fra Flextur-knudepunkter " prisen for andre flexture er uændrede.

Økonomi

Silkeborg Kommunes udgift til Flextur vil stige, da kundens andel af betaling for Flexturen vil falde fra 8 til 3 kr. pr. km, når turen går til/fra et knudepunkt. Desuden forventes antallet af Flexture at stige, hvis der indføres Flextur-knudepunkter.

Teknik- og Miljøafdelingen har anmodet Midttrafik om at vurdere, hvor meget udgiften til Flextur vil stige ved indførelse af Flextur-knudepunkter. Midttrafik har oplyst, at de ikke kan komme med en vurdering, da det afhænger af mange forhold.

Der går typisk 1-2 år før den fulde effekt kan vurderes, når der sker ændringer i den kollektive trafik. Derfor har vi endnu ikke set den fulde effekt af Midttrafiks harmonisering i 2023 og heller ikke af den ændrede byzone for Silkeborg, som blev indført i 2024. Fra 2. halvår 2023 til 2024 steg antallet af flexture med 27 %.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at indførelse af knudepunkter på sigt vil betyde, at antallet af ture vil øges til ca. 8.000 ture årligt, og at ca. 30 % vil være til/fra knudepunkter. Derfor vurderes det, at udgiften til Flextur gradvis i de kommende år vil stige fra 0,5 mio. kr. til 1,0 mio. kr. årligt.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at udgiften kan afholdes indenfor bevilling 24.

Bilag

Bilag 1 - Gældende takster for Flextur

Bilag 2 - Eksempler på Flexture

Bilag 3 - Sag 3 - Seniorrådets brev af 4. april 2024

Bilag 4 - Sag 3 - Flextur og Knudepunkter

Punkt 4: 4. Drøftelse og beslutning om trafikinvesteringsplan 2025-2035

22/15572

Resume

Forslag til trafikinvesteringsplan 2025-2035 for vej- og trafikområdet er udarbejdet. Trafikinvesteringsplanen er en samlet oversigt over det kommende investeringsbehov på baggrund af planlagte projekter. Planen tager udgangspunkt i vej- og stiprojekter indeholdt i Kommuneplan 2020–2032, budget 2025 for bevilling 25, vej- og trafikplaner samt de almene anlæg.

Trafikinvesteringsplanen bliver præsenteret for Plan- og Vejudvalget to gange om året. Dette er med henblik på drøftelse af justeringer eller ønsker til planen. Planen er vedlagt som bilag.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at trafikinvesteringsplanen godkendes
- at eventuelle ændringer til planen besluttet med henblik på det videre arbejde

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Indstillingen godkendt med justeringer, hvor

- Projektet vedr. Præstevangen ønskes fremrykket, hvorimod Iller Damvej/Søndermarksgade-projektet kan skubbes.
- Projektet vedr. cykelstien i Gjern prioriteres
- Der ønskes en sag vedr. Ring 3 (Hårup) samt Vestre Højmarksvej
- Broerne ved Tvilum & Sørelvej fremrykkes.
- Projektet vedr. Skoletorv afventer indtil der forelægger en evaluering

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Investeringsplanen er udarbejdet på baggrund af anlægsbudgettet for 2025-2028. Planen tager primært afsæt i Kommuneplan 2020-2032, men også trafikikkerhedsplanen, cykelhandlingsplanen, supercykelstikatalog, belyningsstrategi, mindre anlæg samt undersøgelser vedrørende veje, mv. Trafikinvesteringsplanen giver et samlet overblik over projekter fra sektorplanerne og estimerer omkostningerne. Selve investeringsplanen er vedlagt som bilag og er inddelt i fem kategorier:

1. Land – Veje
2. By – Veje og parkering
3. Cykelstier og lette trafikanter
4. Almene anlæg
5. Anlæg til overvejelse

Budgettal angivet i årene 2025-2028 tager udgangspunkt i sidste nye budget samt prioriterede forslag til Budget 2025. Budgettal angivet i årene 2028-2035 beror på estimeringer, der er foretaget på baggrund af skønnede kilometerpriser. Kilometerpriserne er følgende:

- Gennemfartsvej: 20 mio. kr. pr. km.
- Større vej/fordelingsvej: 10 mio. kr. pr. km.
- Cykelstier: 4 mio. kr. pr. km.
- Cykelfaciliteter: 0,6 mio. kr. pr. km.

Ved nogle af projekterne er der i parentes angivet KP20. Dette indikerer, at vejanlægget fremgår af kommuneplanen fra 2020, som samtidig er kommunens overordnede trafikplan.

Grundet væksten i Silkeborg Kommune, bør der afsættes 80-100 mio. kr. om året til nye veje- og stianlæg.

Trafikinvesteringsplanen gennemgås på udvalgmødet med henblik på input til det videre arbejde.

Borgerinddragelse

Borgerinddragelse sker i forbindelse med realisering af planerne og projekterne.

Bilag

Bilag 1 - Trafikinvesteringsplan 2025

Bilag 2 - Sag 4 - Drøftelse og beslutning om trafikinvesteringsplan 2025-2035

Punkt 5: Lukket: 5. Drøftelse og beslutning om areal og rettighedserhvervelse strækning af Silkeborgvej i Sorring - (Lukket punkt)

24/34512

Punkt 6: 6. Godkendelse af anlægsbevilling for Trafiksikkerhedsprojekter 2025

25/378

Resume

Godkendelse af anlægsbevilling på 9 mio. kr. på opstart eller færdiggørelse af realisering af 10 projekter af de 51 prioriterede projekter i Trafiksikkerhedsplan 2023.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at anlægsbevilling på 9 mio. kr. til trafiksikkerhedsprojekter godkendes.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

Hensigten med Trafiksikkerhedsplanen har været at udpege de trafikale problemsteder i Silkeborg Kommune, hvor en sikkerhedsmæssig indsats er mest påkrævet, og uhelds-, trygheds- og hastighedsbilledet er værst og dermed de lokaliteter, som bør prioriteres højest.

Projekterne er således prioriteret i forhold til hinanden ud fra en vurdering af hvilke projekter, der giver den største gevinst for trafiksikkerheden, hastigheden og trygheden i forhold til prisen for hvert projekttiltag.

I Trafiksikkerhedsplanen opdateres det løbende, hvilke projekter der er udført. Desuden informeres der, om projekter afventer eller påvirkes af f.eks. ny planlægning, andre projekter, forsøg eller vil blive revurderet i ny revision af Trafiksikkerhedsplanen.

Flere af de 51 projekter er blevet udført eller påbegyndt.

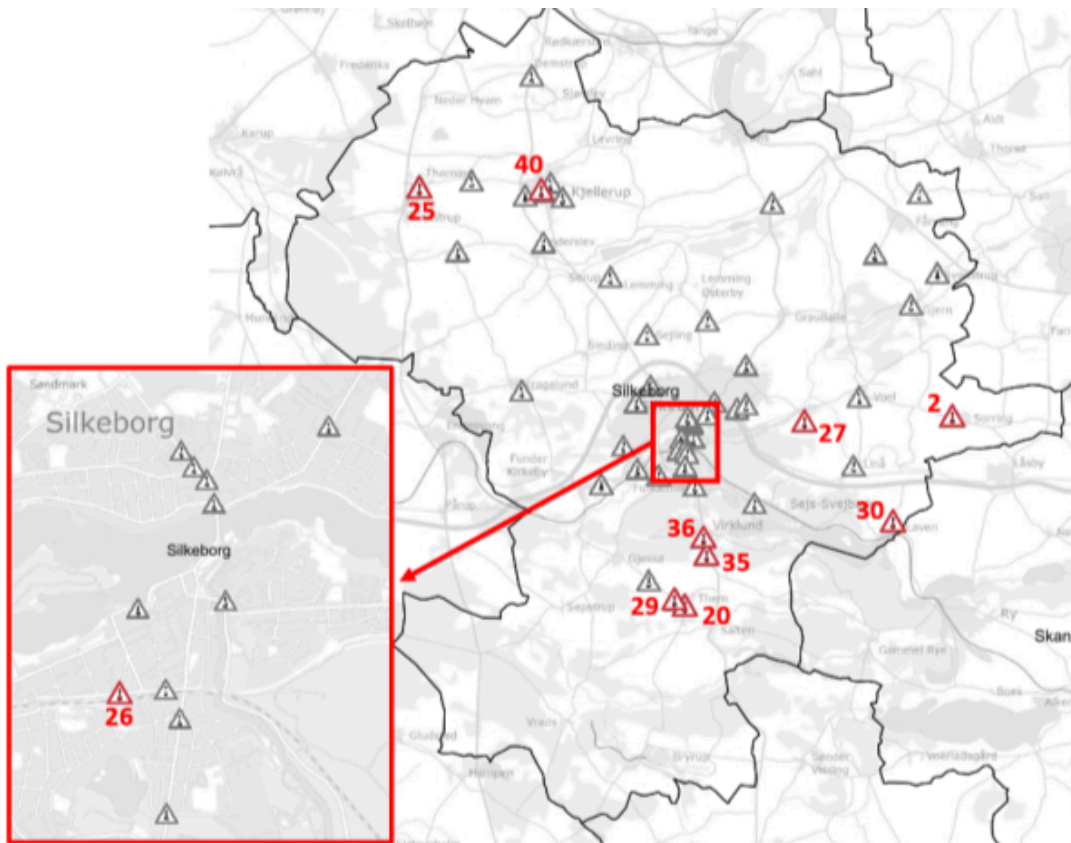
Se evt. mere i Trafiksikkerhedsplan 2023 på:

<https://silkeborgsektorplaner.viewer.dkplan.niras.dk/plan/98#/30963>

Det forventes, at nedenstående lokaliteter påbegyndes med indledende dialog eller deres realisering igangsættes og flere afsluttes i 2025 i henhold til de løsninger, der er foreslået under lokaliteterne i trafiksikkerhedsplanen:

- Silkeborgvej strækning øst for Industrivej (Sorring). Projekt 2.
- Silkeborgvej/Tømmerbyvej i Them. Projekt 20
- Smedebakken – Blichersvej – Vattrupvej i Thorning. Projekt 25.
- Drewsensvej ved Banegården. Projekt 26.
- Dybdalen ved Resenbro. Projekt 27.
- Rustrupvej i Them By. Projekt 29.
- Møllerupvej ved Laven. Projekt 30.
- Horsensvej mellem Virklund og Rodelund. Projekt 35
- Virklundvej i sydlige ende af Virklund. Projekt 36.
- Grønningen/Søndergade/D. Christensens Vej. Projekt 40

Der kan ske justeringer i projekternes indhold. De 10 lokaliteter ses på kort, hvor numrene refererer til deres prioritetsnummer i Trafiksikkerhedsplan 2023.



Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelse af Trafiksikkerhedsplan 2023 blev f.eks. Lokalråd, Cyklistforbundet i Silkeborg, Ældrerådet, Handicaprådet samt samarbejdspartnere i Trafiksikkerhedsudvalget orienteret.

Ved realisering af de enkelte projekter orienteres lokalråd og eventuelt tilstødende grundejere og andre.

Økonomi

Økonomistaben oplyser, at anlægsbevilling på 9,0 mio. kr. til trafiksikkerhedsprojekter i 2025 kan gives på bevilling 25 Veje med rådighedsbeløb indenfor budgettets rammer i 2025.

Punkt 7: 7. Godkendelse af anlægsbevilling til fortovsrenovering samt nye fortove

24/6247

Resume

Byrådet har bevilget 2 mio. kr. i hvert af årene 2025, 2026, 2027 og 3 mio. kr. i 2028 til forbedring af kommunens fortove. Administrationen er ved at udpege de mest nedslidte strækninger. Strækningerne prioriteres ud fra hvor de ligger og hvor mange, der benytter dem. Med anlægsbevillingen er der samlet midler til løbende at vedligeholde under halvdelen af fortovene i kommunen. Det er derfor fortsat nødvendigt at nedlægge fortove, hvor der f.eks. er fortov i begge sider af vejen og få brugere.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at anlægsbevilling på i 2 mio. kr. til renovering af nedslidte fortove godkendes.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

Baggrund og behov

Kommunens fortove er generelt i en dårlig tilstand med et stort efterslæb på vedligeholdelsen. Der er mange strækninger, hvor fliserne er slidte, ujævne og i nogle tilfælde utrygge at færdes på for gangbesværede. Det er derfor nødvendigt at forbedre fortovenes tilstand.

Der er ca. 486 km belagte fortove i Silkeborg Kommune. Hvis de allerede udtjente fortove skulle skiftes nu, ville det koste ca. 50 mio. kr.



Billederne viser eksempler på et udtjent og et renoveret fortov.

Bevilgede midler

Byrådet har bevilget 2 mio. kr. i hvert af årene 2025, 2026 og 2027 og 3 mio. kr. i 2028 til forbedring af fortovene. Disse midler skal bruges til at udskifte og rette op på fliserne. Selvom denne bevilling er en god start, er det vigtigt at bemærke, at den sammen med vejdriftens midler kun dækker vedligeholdelse af under halvdelen af kommunens fortovsstrækninger. Der er i alt behov for 14 mio. om året.

Prioritering af strækninger

Vi er i øjeblikket ved at udpege de strækninger, der har det største behov for forbedring. Prioriteringen vil blive baseret på en vurdering af fortovenes nuværende tilstand, trafikmængden, og hvorvidt strækningen udgør en sikkerhedsrisiko for fodgængere. Der vil også blive taget hensyn til områder med høj fodgængertrafik, såsom nær skoler, ældrecentre, indkøb og offentlige transportknudepunkter.

Nogle af de første strækninger i 2025 vil være Skovbrynet i Them, Vinderslevholmvej i Vinderslev, Rugvænget i Silkeborg, Silkefyrren i Kjellerup og trappen ved Gesnersvej i Silkeborg.

Borgerinddragelse

Berørte borgere bliver orienteret i forbindelse med de konkrete arbejder.

Økonomi

Økonomistaben oplyser, at anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. kan gives på bevilling 25 Veje med rådighedsbeløb indenfor budgettets rammer.

Driftsbudgettet til fortove er på 3,4 mio. kr. i 2025.

Der er behov for i alt 14 mio. kr. om året til at fastholde fortovenes tilstand.

Punkt 8: 8. Godkendelse af kondemnering, Hovedgaden 44, 8654 Bryrup

25/395

Resume

Teknik- og Miljøafdelingen varetager opgaven med tilsyn af og kondemnering af sundhedsskadelige boliger i forbindelse med Byfornyelsesloven. Lejer af lejemålet Hovedgaden 44, Bryrup har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med mistanke om sundhedsfare i forbindelse med skimmelangreb. Der er efterfølgende foretaget tilsyn af boligen med henblik på vurdering af omfanget.

Den udarbejdede rapport konkluderer, at der er tale om en sundhedsskadelig bolig, hvor det vurderes, at de registrerede forhold ikke kan udbedres forsvarligt, mens boligen er beboet.

Plan- og Vejudvalget skal tage stilling til, om der skal nedlægges forbud mod beboelse i lejemålet efter Byfornyelseslovens kapitel 9: Kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at forbud mod beboelse og ophold i boligen godkendes.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Lejer af lejemålet har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med bekymringer for sit helbred, på baggrund af mistanke om skimmelsvamp i boligen. Det drejer sig om et rækkehus i to etager på 150 m². Facaden fremstår i røde tegl og med saddeltag beklædt med eternit tagplader.



Teknik- og Miljøafdelingen foretog 3. september 2024 besigtigelse af lejemålet for at klarlægge omfanget af skimmelforekomsten. Det blev ved besigtigelsen vurderet, at der skulle foretages en opfølgende besigtigelse, da omfanget var større end først antaget. Den opfølgende besigtigelse blev foretaget 11. september 2024.

Ved besigtigelserne blev der foretaget luftprøver, aftryksprøver og DNA-test, der blev sendt til analyse i et laboratorium. I prøverne blev der konstateret høje koncentrationer af levedygtige skimmelsporer, herunder blandt andet Cladosporium, Penicillium og Chaetomium globosum. Alle tre skimmelararter kan være sundhedsskadelige og allergifremkaldende ved kontinuerlig eksponering. Se vedlagte besigtigelsesrapport – bilag 1.

Undersøgelserne viser, at ophold i lejemålet er forbundet med sundhedsfare, og ud fra rapporten anbefales det:

- At forbud mod ophold i bygningen træder i kraft hurtigst muligt, da sundhedsfare vurderes at være nærliggende, jf. Byfornyelseslovens § 76 stk. 1.

Lovgivning

Når der er tale om sundhedsfare i forbindelse med beboelse og ophold, skal sagen behandles i henhold til Byfornyelseslovens kapitel 9: Kondekning af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum. Her er det fastsat, at kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med ejendomme, der benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod beboelse og ophold, jf. Byfornyelsesloven § 76. stk. 1. Endeligt forbud skal træffes efter Forvaltningslovens regler om partshøring.

Økonomi

Sagen er ikke omfattet af genhusning eller indfasningsstøtte, da tidligere lejer allerede er fraflyttet boligen.

Bilag

Bilag 1 - Besigtigelsesrapport, Hovedgaden 44 8654 Bryrup

Punkt 9: 9. Drøftelse og beslutning om godkendelse af byggeri, Ågade 16, 8600 Silkeborg

24/25241

Resume

Teknik- og Miljøafdelingen har efter Plan- og Vejudvalgets beslutning fra 8. oktober 2024, hvor udvalget besluttede ikke at godkende et byggeri på Ågade 16, grundet for store gener for de omkringboende, behandlet et tilrettet projekt fra bygherre. Sagsfremstilling med beslutningsprotokol fra mødet 8. oktober 2024 er vedlagt som bilag.

Der har efter mødet i Plan- og Vejudvalget været dialog mellem bygherre og Teknik- og Miljøafdelingen, hvorefter bygherre har foretaget tilretninger af projektet. Teknik- og Miljøafdelingen har efterfølgende genoptaget sagsbehandlingen, og sendt det tilrettede projekt i en ny partshøring. I den forbindelse har Teknik- og Miljøafdelingen modtaget 6 indsigelser.

Indsigelserne har været sendt til kommentering ved bygherre. Tegningsmaterialet af det reviderede projekt, de samlede indsigelser samt bygherres kommentarer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at det tilrettede projekt drøftes,
- at der på baggrund af drøftelsen, træffes beslutning om godkendelse af byggeriet.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Udvalget besluttede at godkende det tilrettede projekt ud fra en helhedsbetragtning.

Jan Beck-Nielsen (I) stemte blankt.

Beskrivelse af sagen

Bygherre Frank Hyrsting har efter Plan- og Vejudvalgets tidligere behandling af byggeansøgningen om opførelse af et nyt enfamiliehus i 2 etager med udnyttet tagetage på Ågade 16 i Silkeborg, foretaget en række tilretninger af projektet.

Tilretningerne er foretaget for at imødekomme begrundelserne for udvalgets tidligere beslutning, om ikke at godkende det ansøgte projekt. Udvalget besluttede følgende:

” Udvalget besluttede, ikke at godkende det ansøgte byggeri, fordi højden bliver for markant mod gaden, der skal skabes gaderum og åbenhed, byggeprocenten overskrides meget, indblikket til naboerne bliver for væsentlig og skyggegener skal mindskes.”

Beslutningsprotokollen fra mødet 8. oktober 2024 er vedlagt sagen som bilag.

Tilretninger af projektet

Bygherre har efter udvalgets beslutning, i dialog med Teknik- og Miljøafdelingen, foretaget en række tilretninger af projektet. Alle med henblik på at imødekomme Plan- og Vejudvalgets tidligere beslutning. Tilretningerne er af bygherre beskrevet herunder, i relation til de enkelte punkter i udvalgets beslutning fra 8. oktober 2024 (markeret med kursiv):

- ”... fordi højden bliver for markant mod gaden, der skal skabes gaderum og åbenhed”

Tilretning: Taghældning er tilrettet, så facadehøjden sænkes ca. 700 mm.

- ”Indblikket til naboerne bliver for væsentlig”

Tilretning: Vindue på 1. sal mod syd, tilrettes i bredden svarende til nuværende vinduesbredde i kvist på eksisterende ejendom. Tilretning sker med blændparti, som "sikre" at indbliksmuligheder begrænses. Vindue på 2. sal mod syd, reduceres i sin nuværende form, men samtidig så BR18 krav om udsyn, dagslys og redningsåbninger, overholdes. Tilretning sker med blændparti, som "sikre" at indbliksmuligheder begrænses.

- ”Byggeprocenten overskrides meget”

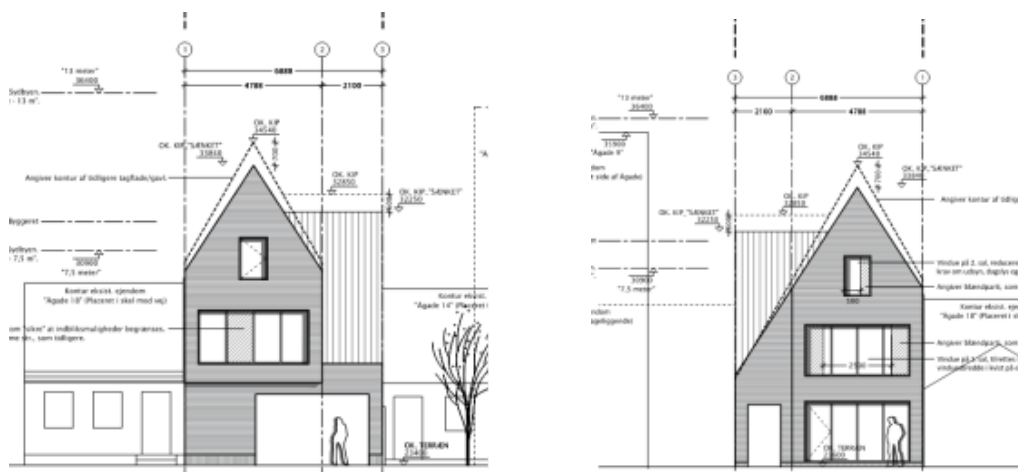
Tilretning: Bruttoetagearealet ændres fra 168 m² til 163,5 m² = Samlet bebyggelsesprocent 163,5 m² x 100 / 334 = 49 %.

- ”Skyggegener skal mindskes”

Tilretning: Der er ingen skyggegener, som solanalyser ligeledes konkludere.

Teknik- og Miljøafdelingen har vurderet, at tilretningerne imødekommer Plan- og Udvalgets tidligere beslutning tilstrækkeligt til, at sagsbehandlingen har kunnet genoptages. I den forbindelse har sagen været i en fornyet parthøring i samme høringskreds som tidligere. Høringsperioden har været fra den 9. til den 16. januar 2025. Teknik- og Miljøafdelingen har vurderet, at høringsperioden godt kunne afkortes, da der ikke er tale om et helt nyt projekt, men enkelte tilretninger.

Tegningsmateriale af det ændrede projekt, hvor tilretningerne ligeledes er beskrevet, er vedlagt som bilag. Se udklip af facader mod hhv. vej og have herunder.



Facade mod vej og facade mod haven efter tilretninger.

Partshøring

I forbindelse med partshøringen har Teknik- og Miljøafdelingen modtaget 6 indsigelser fra de hørte ejendomme, samt Ågade 12, der ikke har været omfattet af høringskredsen. Det er dog Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at indsigelsen fra nr. 12 skal tages med i behandlingen, men at indholdet vil blive vægтет ud fra, at de oprindeligt ikke er blevet hørt. De samlede indsigelser har efterfølgende været til kommentering ved bygherre. De samlede indsigelser og bygherres bemærkninger er vedlagt som bilag.

I indsigelserne er der fokus på gener i form af indblik og skygge, manglende arkitektonisk tilpasning til områdets karakter, udfordringer med parkering i integreret garage og udfordringer med vejforhold. Flere af punkterne er

gentagelser fra tidligere høringer, mens der også er kommet uddybende bemærkninger til forholdene. Bygherre har i bemærkningerne til indsigelserne opdelt dem i 5 hovedemner: indblik, skyggeforhold, vejrforhold, parkering og arkitektur. Herunder følger Teknik- og Miljøafdelingens overordnede vægtning af indsigelserne.

Indsigelserne vedrørende skygge- og indbliksgener og byggeriets manglende tilpasning til områdets karakter, i form af byggeriets omfang, relaterer sig til de generelle kriterier i bygningsreglementet, som Teknik- og Miljøafdelingen skal tage hensyn til i helhedsvurderingen. Bygherre har i bemærkningerne til indsigelserne, redegjort for forholdene og beskrevet hvordan byggeriet er tilpasset for at mindske generne og indpasse sig i områdets karakter. Teknik- og Miljøafdelingen ser positivt på ændringerne og bygherres redegørelse herfor.

Indsigelserne vedrørende de ændrede parkeringsforhold på Ågade, der skabes ved at der etableres garage i byggeriet, er indirekte indeholdt i generelle kriterier for helhedsvurdering, men har altså ikke direkte indvirkning på afgørelsen. Det vurderes dog at den skitserede løsning er hensigtsmæssig. Som det er beskrevet af bygherre, ændres der ikke på de samlede parkeringsmulighederne på Ågade, da den manglende parkeringsplads ved den friholdte port, erstattes af parkering i garagen. Teknik- og Miljøafdelingen henviser i øvrigt til Håndbog for bygningsmyndigheder, SB 109, hvor der henvises til, at et parkeringsareal er anvendeligt, når der ikke kræves speciel dygtighed for at manøvrere frem til og ind på pladsen. Dette har bygherre, i bemærkningerne og med de skitserede kørekurver, redegjort for er overholdt.

I forhold til de forskellige indsigelser vedrørende vejrforhold ved byggeriet, kan Teknik- og Miljøafdelingen kun henvise til, at bygningsreglementets bestemmelser om, at tagvand skal holdes på egen grund, skal overholdes. Øvrige bemærkninger vedr. arkitektur og æstetik reguleres ikke i bygningsreglementet. Bygherre har dog i bemærkningerne kommenteret på disse forhold, og beskrevet hvordan de kan imødekommes – blandt andet i form af løsninger til, hvordan der kan skabes mere åbenhed mod gaden i stueplan.

Politisk råderum og indstilling

Da det ansøgte byggeri fortsat strider imod byggeretten, skal det godkendes efter en helhedsvurdering i henhold til reglerne i Bygningsreglementet 2018 § 169 og § 187-195.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at det tilrettede projekt ved gennemgang af de generelle kriterier i Bygningsreglementet 2018 § 188, fortsat har forhold, der taler både for og imod en godkendelse, set ud fra hvad der er sædvanligt i området, samt de gener det vil medføre for de omkringliggende ejendomme.

Teknik- og Miljøafdelingen er dog af den overbevisning, at tilretningerne i høj grad har været medvirkende til at mindske generne for de omkringliggende ejendomme, samt tilpasse byggeriet bedre til områdets karakter.

Plan- og Vejudvalget kan ved beslutning vælge at godkende eller afvise det ansøgte byggeri. Herefter vil Teknik- og Miljøafdelingen, på baggrund af en fornyet helhedsvurdering, træffe afgørelse i byggesagen. Det er Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling, at det tilrettede byggeri godkendes.

Borgerinddragelse

Det ansøgte projekt har efter bygherres tilretninger været i partshøring i 7 dage. Svarfristen har været sat ud fra, at der ikke er tale om et nyt projekt. I forbindelse med partshøringen er der indkommet 6 indsigelser. Indsigelserne omhandler gener i form af indblik og skygge, manglende arkitektonisk tilpasning til områdets karakter, udfordringer med parkering i integreret garage og udfordringer med vejrforhold. Bygherre har fået de samlede indsigelser til kommentering og både indsigelserne og bygherres kommentarer er vedlagt som bilag til sagen.

Bilag

Bilag 1 - 6. Bestlutning om godkendelse af opførelse af enfamiliehus Ågade 16 8600 Silkeborg

Bilag 2 - Tegningsmateriale, tilrettet projekt Ågade 16

Bilag 3 - Samlede indsigelser, Ågade 16

Bilag 4 - Villa Ågade - Kommentarer til indsigelser vedr. Ågade 16.pdf

Punkt 10: 10. Drøftelse og beslutning om forbud mod nedrivning, Teglgade 9 i Ans

24/35870

Resume

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning om nedrivning af bebyggelsen på Teglgade 9, 8643 Ans. Huset er ikke oprindeligt SAVE-registeret. Ejendommen ligger i byzone og er ikke omfattet af en lokalplan, men er omfattet af kommuneplanramme 25-B-22, Teglgadekvarteret i Ans, der udlægger området til fritliggende enfamiliehuse, med mulighed for dobbelthuse langs Teglgade.

Teknik- og Miljøafdelingen har med ansøgningen om nedrivningstilladelse foretaget en SAVE-registrering af hovedhuset, for at fastlægge bebyggelsens bevaringsværdi. Resultatet af registreringen er en SAVE-værdi på 4 på hovedhuset. På baggrund af SAVE-registreringen med en bevaringsværdi på 4, bygningens kultur- og miljømæssige betydning for Ans By, samt forelæggelsen for Plan- og Vejudvalget, har der været foretaget en orientering af ansøgning om nedrivningstilladelse i ca. 3 uger ved interesseorganisationerne og Ans Lokalråd. Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget 3 besvarelser.

Ejer er partshørt og varslet om en mulig nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14, mod nedrivningen af hovedhuset, med frist for udarbejdelse af et lokalplansforslag 28. januar 2026, og har fremsendt sine bemærkninger hertil. Plan- og Vejudvalget skal træffe beslutning om nedlæggelse af § 14 forbud mod nedrivningen.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at forbuddet mod nedrivning efter planlovens § 14 drøftes
- at der på baggrund af drøftelsen træffes beslutning om forbud mod nedrivning efter planlovens § 14.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Udvalget besluttede at der ikke nedlægges forbud, og ansøgningen om nedrivningstilladelse imødekommes.

Søren Thomsen (Ø) og Jan Beck-Nielsen (I) stemte blankt.

Beskrivelse af sagen

Ejerne Jach Invest I/S har 18. november 2024 ansøgt Teknik- og Miljøafdelingen om nedrivningstilladelse på ejendommen Teglgade 9, 8643 Ans. Der ønskes nedrivning, så grunden kan udnyttes til ny boligbebyggelse.

Teknik- og Miljøafdelingen har i forbindelse med ansøgningen foretaget en SAVE-registrering af hovedhuset for at fastlægge bebyggelsens bevaringsværdi. Resultatet af registreringen er en SAVE-værdi på 4 for hovedhuset grundet bygningens arkitektoniske, kultur- og miljømæssige betydning for Ans By. SAVE-værdien på 4 betragtes som en middel bevaringsværdi.



Hovedhuset på Teglgade 9, fra gadebilleder 2024

Hovedhuset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Silkeborg Kommuneplan 2020-2032 og derved ikke omfattet af reglerne om offentlig annoncering efter § 18 i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (Bygningsfredningsloven). Det er dog vurderet, at der er bevaringsinteresser som kan falde ind under kommuneplanens retningslinje 8.7 og Teknik- og Miljøafdelingen har derfor valgt at sende ansøgningen om nedrivningstilladelse til orientering ved interesseorganisationerne samt Ans Lokalråd.

Ejer er forelagt besvarelserne af orienteringen og varslet om mulig nedlæggelse af § 14 forbud. Ejer har i den forbindelse beskrevet, at bygningen er i meget dårlig indvendig stand og derfor ikke egnet til andet end nedrivning. De skriver at det er deres ønske at bidrage til den positive udvikling af Ans By. Ejers bemærkninger til sagen er vedlagt som bilag.

Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling

Det er ud fra SAVE-registreringen af hovedhuset, med en bevaringsværdi på 4, og de indkomne besvarelser og bemærkninger til nedrivningsansøgningen, Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling, at hovedhuset nægtes nedrevet efter planlovens § 14.

Politisk råderum

Plan- og Vejudvalget har følgende politiske råderum i sagen:

- at der nedlægges forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14.
- at der ikke nedlægges forbud og ansøgningen om nedrivningstilladelse imødekommes.

Forbud efter planlovens § 14

Hvis Plan- og Vejudvalget træffer beslutning om, at hovedhuset skal sikres bevaring, skal der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14.

Efter der er nedlagt forbud efter § 14, skal der senest efter et år være udarbejdet et lokalplansforslag, som sendes i offentlig høring. Herefter vil de midlertidige retsvirkninger træde i kraft, jf. planlovens § 17. Det er et vilkår for

nedlæggelsen af et § 14 forbud, at Teknik- og Miljøafdelingen efterfølgende har til hensigt at udarbejde den fornødne lokalplan.

Fristen for udarbejdelse af et lokalplansforslag vurderes at være 28. januar 2026.

Ingen forbud efter planlovens § 14

Hvis Plan- og Vejudvalget træffer beslutning om ikke at nedlægge forbud, vil ansøgningen om nedrivningstilladelse til hovedhuset blive imødekommet uden yderligere tiltag. Interesseorganisationerne Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune, Museum Silkeborg, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Skøn på Silkeborg og Ans Lokalråd vil blive orienteret om Plan- og Vejudvalgets beslutning.

En nedrivningstilladelse er gyldig i et år efter udstedelsen. Hvis en nedrivningstilladelse ikke påbegyndes inden for et år, vil tilladelsen bortfalde, og der vil på ny skulle søges om nedrivningstilladelse. Det vil ved ny ansøgning om nedrivningstilladelse, ikke være muligt at ændre en tidligere beslutning om ikke at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Baggrund for registrering af bygningens SAVE-værdi

I forbindelse med, at Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning om nedrivningstilladelse af bebyggelsen på ejendommen, er der foretaget en besigtigelse i december 2024, med henblik på at lave en SAVE-registrering af hovedhuset.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer på baggrund af besigtigelsen, at hovedhuset har en SAVE-værdi på 4, også kaldet middel bevaringsværdi. Ejer er forelagt registreringen af SAVE-værdien, og har indsendt bemærkninger til denne (bemærkninger er indsendt sammen med svar på partshøring).

Det samlede notat og skemaet vedrørende registrering af bevaringsværdien samt ejers bemærkninger er vedlagt som bilag.

Orientering om nedrivningsansøgning

Hovedhuset er med en SAVE-værdi på 4 ikke udpeget som bevaringsværdig i Silkeborg Kommuneplan 2020-2032, hvilket betyder at hovedhuset ikke direkte er omfattet af retningslinjerne i kommuneplanens afsnit 8.7 for Bevaringsværdige bygninger.

Ansøgningen skal derfor ikke behandles efter reglerne i Bygningsfredningsloven, og der er ikke foretaget offentlig annoncering efter bygningsfredningslovens § 18.

På baggrund af hovedhusets arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige betydning i Ans By og SAVE-registreringen med bevaringsværdi på 4, som betyder at sagen skal forelægges Plan- og Vejudvalget, har Teknik- og Miljøafdelingen valgt at sende nedrivningsansøgningen til orientering ved:

- Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune
- Museum Silkeborg

- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur
- Skøn på Silkeborg
- Ans Lokalråd

Ovenstående interesseorganisationer og lokalråd har haft ca. 3 uger til at komme med deres besvarelser, og Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget svar fra Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur og Ans Lokalråd samt en bemærkning fra Skøn på Silkeborg, om, at de kun forholder sig til sager i Silkeborg (postnummer 8600).

Besvarelserne fra bevaringsforeningen og landsforeningen taler for, at hovedhuset bevares på grund af dets betydning for fortællingen om Ans' historie som landsby, blandt andet i forhold til anvendelsen som loge, kobbervaccinationssted og smedje. Lokalrådet er positive for en nedrivning, grundet en bekymring for, at ejendommen ellers vil stå og forfalde. Besvarelserne er vedlagt sagen som bilag.

Besvarelserne har været forelagt ejer, der ikke har ønsket at komme med yderligere bemærkninger til disse.

Borgerinddragelse

Ansøgningen om nedrivning har været sendt til orientering til interesseorganisationer fra 19. december 2024 til 8. januar 2025. Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget 3 besvarelser. Besvarelserne har været forelagt ved ejer, som ikke har ønsket at komme med yderligere bemærkninger.

Varsel om påbud samt registrering af bevaringsværdien har været i partshøring ved ejer, der er kommet med bemærkninger hertil.

De samlede besvarelser af orienteringen og ejers bemærkninger til partshøringen og registreringen af bebyggelsens bevaringsværdi er vedlagt som bilag.

Økonomi

Silkeborg Kommune kan blive overtagelsespligtige i forbindelse med, at ejendomme omfattes af et nedrivningsforbud. Ejeren af en ejendom, der er omfattet af et nedrivningsforbud, kan forlange, at Silkeborg Kommune overtager ejendommen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun Silkeborg Kommune, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Der kan først træffes afgørelse om evt. overtagelsespligt, når lokalplanen er trådt i kraft.

Bilag

Bilag 1 - SAVE-skema Teglgade 9 (BBR-oplysninger)

Bilag 2 - Begrundelse for SAVE-vurdering, Teglgade 9

Bilag 3 - Samlede besvarelser fra orientering, Teglgade 9

Bilag 4 - Høringssvar fra ejerne af Teglgade 9

Punkt 11: 11. Drøftelse og beslutning om igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for Linågyden 8, Linå – Bevarende lokalplan

24/29540

Resume

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal beslutte, om Lokalplan 35-014 og Kommuneplantillæg 54 for Linågyden 8 – en bevarende lokalplan i Linå skal igangsættes på baggrund af startredegørelsen, som ligger på lokalplanportalen.

[Link til startredegørelse](#)

Økonomi- og Erhvervsudvalget samt Plan- og Vejudvalget præsenteres for 3 scenarier der fremstiller forskellige bevaringsniveauer. Udvalgene skal tage stilling til hvilket scenarie der skal være afsæt for udarbejdelsen af lokalplanen:

- A. Total bevaring
- B. Delvis bevaring, herunder særlige arkitektoniske elementer
- C. Nedrivning og genopførelse med udvalgte arkitektoniske elementer

Planlægningen skal sikre bevaringsinteresserne, der knytter sig til stuehuset på ejendommen.

Grundejer: Asger Busk Petersen.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- At igangsætning af kommune- og lokalplanlægning, for at sikre bevaringsinteresserne der knytter sig til stuehuset på ejendommen Linågyden 8, godkendes.
- at beslutte om lokalplanen for Linågyden 8, skal igangsættes med afsæt i scenarie A, B eller C.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Indstillingen anbefales. Afsættet for igangsætningen er scenarie C, idet Morten Skydsgaard (C), Lars Hansen (F), Helga Sandorf Jakobsen (V), Martin Jakobsen (C) stemte for scenarie C. Jan Beck-Nielsen (I) og Helle Præsius (A) stemte for B. Søren Thomsen (Ø) stemte for A.

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget besluttede 11. oktober 2024, at udstede forbud mod nedrivning af stuehuset på ejendommen, Linågyden 8, Linå jf. Planlovens §14, efter en forespørgsel fra ejer.

Stuehuset rummer bevaringsinteresser svarende til SAVE 4. Stuehuset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i kommuneplanen.

Ved nedrivningsforbud iht. planlovens § 14 skal kommunen udarbejde et nyt plangrundlag inden for en begrænset tidsramme. Silkeborg Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan for Linågyden skal være godkendt senest maj 2025, for at imødekomme gældende lovkrav.

Ejer ønsker at nedrive det gamle stuehus. Ejer ser det ikke som en mulighed at bevare stuehuset til beboelse, da omkostningerne til en renovering/restaurering ikke er sammenlignelige med det behov ejer har. På baggrund af tilstandsrapporten, lavet af Bygningsingeniør Ole Hauge, ville det være; ”... nødvendigt med en gennemgribende renovering for at stuehuset forsvarligt kan anvendes til bolig for mennesker. Alene udskiftningen af taget med tagrør vil

jeg skønne til en udgift på 400.000, - kr. inkl. Moms. Betydelige dele af træværket i bindingsværket skal udskiftes for at sikre husets stabilitet og dermed sikre, at husets konstruktion kan bære vægten af det nye tag. Isolering af ydervægge samt loft, for bare tilnærmelsesvis at nærme sig en nutidig standard, vil være med forøget risiko for, at den eksisterende konstruktion vil ophobe fugt, der kan medføre yderligere angreb af råd og svamp.” (se tilstandsrapport)

Derfor ønsker ejer at etablere et mindre hus på ejendommen, der lever op til nutidige standarder, og hans behov. Ejer har umiddelbart mulighed for at etablere op til 500 m2 bolig på grunden da den ligger i landzone.



Oversigtskort



Vest facade

Planområde

Planområdet dækker over hele matrikel nr. 31a, under kommuneplanramme 35-B-06, boligområde med åben-lav bebyggelse. Planområdet ligger i landzone.

(Se startredegerelse for yderligere beskrivelse samt fotos.)

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Området ligger indenfor kommuneplanramme 35-B-06, som udlægger området til boligområde. Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, daginstitutioner. Ejendommen ligger i landzone, men er planlagt til at overgå til byzone. Da ejendommen med en bevarende lokalplan skal forblive i landzone, og ikke overgår til byzone, kræves der ændring af kommuneplanrammen.

Nedrivning af ejendomme er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen 2020 - 2032, retningslinje 8.6 (Bevaringsværdige bykvarterer); ”Inden for de udpegede bykvarterer skal bygninger, anlæg og strukturer, der er væsentlige for kvarterets bevaringsværdi, så vidt muligt bevares.”.

Og retningslinje 8.7 (Bevaringsværdige bygninger); ”I forbindelse med lokalplanlægning og konkret sagsbehandling, skal bevaringsinteresser knyttet til bevaringsværdige bygninger vurderes og tilgodeses i videst muligt omfang.”.

Der findes ingen lokalplan for området.

Scenarier A, B og C

Teknik- og Miljøafdelingen ser tre forskellige scenarier, der på hver sin måde kan danne afsæt for en lokalplan, der arbejder med bevaringsinteresserne på ejendommen.

Det er vigtigt at understrege, at en lokalplan ikke i sig selv sikrer bevarelsen – eller genopførelsen af stuehuset, da der ikke er handlerpligt på en lokalplan.

Ejer har meddelt, at han ikke agter at bevare og restaurere stuehuset til beboelse, men ønsker at etablere en mindre bolig på grunden. Dermed er der en umiddelbar risiko for at bygningen kommer til at forfalde yderligere, selvom der vedtages en bevarende lokalplan.

De tre scenarier er præsenteret herunder.

Scenarie A – Total bevaring:

Forbuddet mod nedrivning opretholdes, og der planlægges for at stuehuset skal bevares i den fysiske form det står i, i dag. Der ændres ikke på arkitekturen, konstruktionsopbygningen eller materialer (tømmer, tavler/murværk, stråtag osv.) men lokalplanen tillader restaurering.

Scenarie B – Delvis bevaring af udvalgte elementer:

Forbuddet mod en total nedrivning opretholdes, og der planlægges for at kunne bevare essentielle karakteristika, der vurderes særligt bevaringsværdige. Der tillades en delvis nedrivning, og genopførelse, inden for stuehusets fodaftryk.

Lokalplanen vil have fokus på skala, materialer, håndværkstraditioner ift. bindingsværket som har særlig betydning for bevaringsværdien. Der vil også være fokus på tilpassede tagmaterialer, vinduer, pigstenkant m.m.

Denne planlægning vil imødekomme ejers muligheder for at renovere og istandsætte stuehuset til en grad, hvor der kan opretholdes et "tilfredsstillende indeklima".

Scenarie C – Nedrivning og genopførelse med udvalgte arkitektoniske elementer:

Forbuddet mod nedrivning ophæves, og der planlægges for at genetablere stuehuset i samme fodaftryk, med fokus på at genetablere stuehuset i en moderne fortolkning med vægt på essentielle karakteristika, der afspejler det bevaringsniveau som vurderes relevant.

På baggrund af en vurdering af særlig bevaringsværdige udvalgte elementer fra det oprindelige byggeri, planlægges der for en ny bygning, der skal opføres i samme fodaftryk. Den nye bygning skal være bærende for den fortælling som huset historisk set har haft af betydning for Linå bymidte, og have tydelige arkitektoniske referencer til det oprindelige stuehus, f.eks. skala, vinduesplaceringer, højde, taghældning osv.

Konsekvenser for scenarie A, B og C

Scenarie A

Bevaringshensyn

- Igangsætning af en lokalplan for en total bevaring af stuehuset på Linågyden 8, vil betyde, at bevaringshensynet bliver opretholdt til fulde, og det sikres at huset ikke kan nedrives, og-eller der kan ske ændringer af husets udformning eller arkitektur.

Realisme

- Ejer agter ikke at bevare og restaurere stuehuset til beboelse, men ønsker at etablere en mindre bolig på grunden, der kan imødekomme ejers behov. Dermed er der en umiddelbar risiko for at bygningen kommer til at forfalde yderligere.

Scenarie B

Bevaringshensyn

- Bevaringshensynet varetages delvist. Det sikres at stuehuset ikke nedrives, og at der ikke foretages ændringer for de mest værdifulde karaktertræk.

Realisme

- Ejer agter ikke at bevare stuehuset til beboelse, men ønsker at etablere en mindre bolig på grunden, der kan imødekomme ejers behov.

Scenarie C

Bevaringshensyn

På baggrund af en vurdering af særlig bevaringsværdige udvalgte elementer fra det oprindelige byggeri, planlægges der for en ny bygning, der skal opføres i samme fodaftryk. Den nye bygning skal være bærende for den fortælling, som huset

historisk set har haft af betydning for Linå bymidte, og have tydelige arkitektoniske referencer til det oprindelige stuehus, f.eks. skala, vinduesplaceringer, højde, taghældning osv.

Realisme

- Ejer agter ikke at bevare stuehuset til beboelse, men ønsker at etablere en mindre bolig på grunden, der kan imødekomme ejers behov.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at lokalplanen der skal sikre det politiske ønske om bevaring af stuehuset på Linågyden 8, kan vægtes ud fra de 3 opstillede scenarier og deres konsekvenser. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der kan foreligge en risiko for, at lokalplanen efter sin endelige vedtagelse ikke vil blive efterlevet, da der ikke er handlepligt på en lokalplan, og at der efter en endelig vedtagelse kan være risiko for overtagelsespligt jf. §49.

Overtagelsespligt

Planlovens § 49

Når det i en lokalplan er fastlagt, at en bygning ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Dette er fastlagt i planlovens § 49.

Ifølge planlovens § 49 vil en ejer kunne forlange, at kommunen overtager ejendommen og kræve erstatning, hvis der opstår et væsentligt misforhold mellem den måde ejendommen kan udnyttes på efter forbuddet mod nedrivning sammenlignet med ejendomme med lignende beliggenhed, der ikke er omfattet af forbud mod nedrivning. Det er en forudsætning, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentligt forringet afkastningsgrad. Der skal således foretages en konkret vurdering af, om det vil være tilfældet

Hvis det kommer på tale, at kommunen skal overtage en ejendom, skal der tages stilling til overtagessummen, og flere forhold kan indgå i en vurdering af, hvordan overtagessummen fastsættes. Hvis der ikke kan opnås enighed om overtagessummen, fastsættes den af taksationskommissionen. Det bemærkes, at overtagessummen vil blive fastsat med udgangspunkt i den værdi ejendommen havde inden forbuddet mod nedrivning, tillagt den profit, der kunne være opnået, hvis der ikke var forbud mod nedrivning. Overtagessummen vil dermed kunne blive betydelig, da den vil omfatte den fortjeneste, der kunne være opnået ved at nedrive bygningen og bygge nyt i henhold til den byggeret, der er normal for området.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive sendt i offentlig høring.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

Planen har ingen betydning for boligprogram og prognose.

Der foreligger en risiko for overtagelsespligt jf. planlovens § 47a, eller 49.

Bilag

Bilag 1 - Sag 11 Drøftelse og beslutning om Igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for Linågyden 8

Punkt 12: 12. Godkendelse af igangsætning af Lokalplan 10-041 for teknisk anlæg på Solbakkevej 36A

24/19157

Resume

Plan- og Vejudvalget skal godkende, at Lokalplan 10-041, for et teknisk anlæg på Solbakkevej 36A i Sydbyen skal igangsættes på baggrund af startredegerelsen, der ligger på lokalplanportalen.

[Startredegerelsen findes her](#)

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer på baggrund af ansøgningen, fra Kamtower A/S på vegne af bygherre Cellnex (On Tower Denmark Aps), at der bør laves et lokalplantillæg til den eksisterende lokalplan 10.02, der imødekommer opførelsen af en 42 meter høj antennemast på matrikel 1bc Silkeborg Markjorder.

Grundejer af matriklen og lokalplanområdet er Silkeborg Kommune. Området bliver udlejet til bygherre, der påtager sig ansvaret for opførelse og drift af antennemasten samt drift og vedligeholdelse af lokalplanområdet.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at igangsætning af Lokalplan 10-041 for et teknisk anlæg ved Solbakkevej 36A i Silkeborg Sydby godkendes på baggrund af startredegerelse.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Silkeborg Kommune har modtaget ansøgningen om udarbejdelse af planlægning for et teknisk anlæg i Sydbyen. Ansøgningen er indsendt af Kamtower A/S på vegne af bygherre Cellnex (On Tower Denmark Aps). Baggrunden for udarbejdelsen af planen omfatter opførelsen af en antennemast med en teknikkabine på en del af matrikel 1bc Silkeborg Markjorder i Sydbyen.

Teknik- og Miljøafdelingen har været i dialog med rådgiver i forhold til afklaring af placeringen af antennemasten. På baggrund af en undersøgelse af forskellige placeringer i Sydbyen er Solbakkevej 36A, 8600 Silkeborg blevet vurderet som det mest hensigtsmæssige.



Oversigtskort af lokalplanafgrænsningen

Planområde

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 180 m² og er en del af matrikel 1bc og 1ms Silkeborg Markjorder og har adressen Solbakkevej 36A, 8600 Silkeborg.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Matriklen er en del af et større område til offentlige formål, hvor der er boldbaner, løbebane og basket bane. Området anvendes af foreninger og institutioner til sports, kulturelle og andre almennyttige formål.

Det offentlige område grænser op til eksisterende boligområder. Derudover er der flere institutioner inden for en kort afstand bl.a. Vestre Skole og botilbuddet Solbakkevej.

Det offentlige område er omkranset af en relativ høj træbevoksning der skærmer området for boligområdet. Terrænet i området er fladt med baner til fodbold, basket og løb. Et udsnit af den nordlige del af området er udpeget i kommuneplanen som et risikoområde i forhold til oversvømmelser, og de historiske kort indikerer, at der tidligere har været søer på arealet. Rådgiver er blevet underrettet om dette og vil udføre geotekniske undersøgelser inden opførelse af antennen.

Se startredogørelse for yderligere beskrivelse samt fotos.

Indhold

Projektet omhandler et teknisk anlæg i form af en antennemast med en teknikkabine. Den opførte antennemast er en gittermast på 42 meter, der skal forbedre datasignalet for området. Gittermasten giver mulighed for at andre teleoperatører kan anvende masten og skabe dækningen i området jf. Masteloven §1.

Silkeborg Kommune er grundejer af matrikel 1bc og 1ms, og udlejer et areal på ca. 100 m² af matrikel 1bc til byherre, der påtager sig ansvaret for opførelse og drift af antennemasten samt drift og vedligeholdelse af lokalplanområdet.

Området vejbetjenes af adgangsvejen til boldanlægget mod øst. Der etableres en forlængelse af adgangsvejen hen til det tekniske anlæg.

Se startredegørelse for yderligere beskrivelse samt fotos.

Lejekontrakten for det aktuelle areal for antennemasten er indgået imellem Silkeborg Kommune og Cellnex (On Tower Denmark ApS).

Teleoperatør står for opførelse og installationen af antennemast, teknikkabine og adgangsvej.

Inden opførelse af fundament og antennemast foretages der en geoteknisk undersøgelse, der afgør størrelsen på fundament. Dette gøres med henblik på at skabe en stabil konstruktion og sikre at jorden kan bære vægten fra antennemasten.

I teknikkabinen vil der være en ventilation. Denne ventilation overholder lovkrav i forhold til støj.

Lejekontrakt:

Lejekontrakten for det aktuelle areal for antennemasten er indgået imellem Silkeborg Kommune og Cellnex (On Tower Denmark ApS).

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen 10-O-40, der er en ramme til offentlige formål.

Kommuneplanrammen giver mulighed for etablering af almennyttige formål. Bebyggelse må opføres i 3 etager med en maksimal højde på 13 meter, samt en bebyggelsesprocent på 30.

Der kan ved ekstreme skybruds- og oversvømmelseshændelser forekomme oversvømmelse i området.

Lokalplanområdet er omfattet af den gældende Lokalplan 10.02, der udlægger området til offentlige formål. Planlægningen af Lokalplan 10-041 udarbejdes derfor som et tillæg til den eksisterende gældende lokalplan 10.02, da de eksisterende anvendelser ikke muliggør opførelsen af en antennemast.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at projektet ikke skal have udarbejdet et kommuneplantillæg.

Det vurderes at antennemasten ikke falder under kommuneplanens retningslinje for hvornår en bygherre skal redegøre for hvordan deres byggeri forholder sig til arkitekturpolitikens målsætninger.

Det er blevet vurderet, at adgangsvejen skal føres hen til byggefelt, og derfor skal adgangsvejen udvides.

Øvrige sagsoplysninger

Der er indgået en lejekontrakt af byggefeltet for masten, hvor bygherre står for opførelse, drift og vedligehold.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive sendt i offentlig høring.

Økonomi

Planen medfører ikke kommunale investeringer.

Punkt 13: 13. Orientering om status for byudvikling i Lysbro

25/1288

Resume

Plan- og Vejudvalget orienteres om status for byudvikling i Lysbro, herunder ønsker til ny planlægning og gældende plangrundlag for området.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at orienteringen om status for byudvikling i Lysbro tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Teknik- og Miljøafdelingen vil på baggrund af flere ønsker om byudvikling i Lysbro-området orientere om ønsker og det gældende plangrundlag og dets muligheder og begrænsninger.

Ønsker til byudvikling i Lysbro

Over de senere år er der etableret flere boligbyggerier i Lysbro, særligt mellem Ringvejen og Herningvej samt syd for Herningvej. De opførte boligbyggerier er i høj grad sket som omdannelse af erhvervsbebyggelse og erhvervsarealer. Lysbro er gået fra et område med teglværker og erhverv til en attraktiv bydel i Silkeborg. Der er opført flere tæt-lave bebyggelser og punkthuse og etagebebyggelser i området.

Teknik- og Miljøafdelingen modtager fortsat henvendelser med ønsker til byudvikling i Lysbro-området. Henvendelserne handler om ønsker til boligbebyggelse som punkthuse, billige boliger ifm. udvidelse af mindre udlejningsejendom, generelle forespørgsler om boligbebyggelse samt ønske om opførelse af dagligvarebutik.

Nogle af henvendelserne omhandler ønsker, hvor der i forvejen findes bebyggelse og dermed omdannelse, mens andre er ønsker til bebyggelse på ikke bebyggede arealer (nogle af disse er indenfor gældende kommuneplanrammer, mens andre ligger udenfor rammerne). Alle forespørgsler ligger i den vestlige del af Lysbro.

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget én konkret forespørgsel om punkthusbebyggelse, som behandles i særskilt dagsordenspunkt. De resterende henvendelser er indkommet som forespørgsler samt høringssvar i forbindelse med kommuneplan 2020-2032 og høring af kommuneplantillæg nr. 15 for detailhandel. På figur 1 ses de arealer, som Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget henvendelser omkring.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at de landskabs- og naturmæssige bindinger i området omkring Lysbro er stærke og understøttende for hinanden. Samtidig medvirker bindingerne til, at Lysbro ikke bindes yderligere sammen med Funder Bakke og på den måde fastholdes afstanden mellem de to byområder.

Risikoen for oversvømmelse udenfor store dele af de rammelagte områder medvirker til, at det anbefales, at der ikke arbejdes videre med byvækst udenfor gældende kommuneplanrammer.

Samlet set anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen ikke, at der arbejdes videre med egentlig byvækst udenfor gældende kommuneplanrammer i Lysbro, men at der i stedet arbejdes med omdannelse indenfor de gældende kommuneplanrammer.

Borgerinddragelse

.

Økonomi

.

Bilag

Bilag 1 - Udpegninger og natur omkring Lysbro

Punkt 14: 14. Beslutning om byudvikling på adressen Funderholmevej 1C og 1D, Lysbro, 8600 Silkeborg

22/24562

Resume

Silkeborg Kommune har modtaget en anmodning om opstart af lokalplan og en tilhørende dispositionsplan for ejendommen matr.nr. 212o og 212p Silkeborg Markjorder beliggende Funderholmevej 1C og 1D i Lysbro. Anmodningen står på lokalplanventeliste til fremtidig bemanding.

Dispositionsplanen strider mod gældende kommuneplanramme og administrationsgrundlag for reduktion af skovbyggelinje.

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal beslutte, om der skal arbejdes videre hen mod opstart af en lokalplan med afsæt i nuværende dispositionsplan eller med fastholdelse af kommuneplanramme og administrationsgrundlag for skovbyggelinje.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at der ikke arbejdes videre med nuværende dispositionsplan for en kommende lokalplan på matr.nr. 212o og 212p Silkeborg Markjorde beliggende Funderholmevej 1C og 1D, 8600 Silkeborg.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

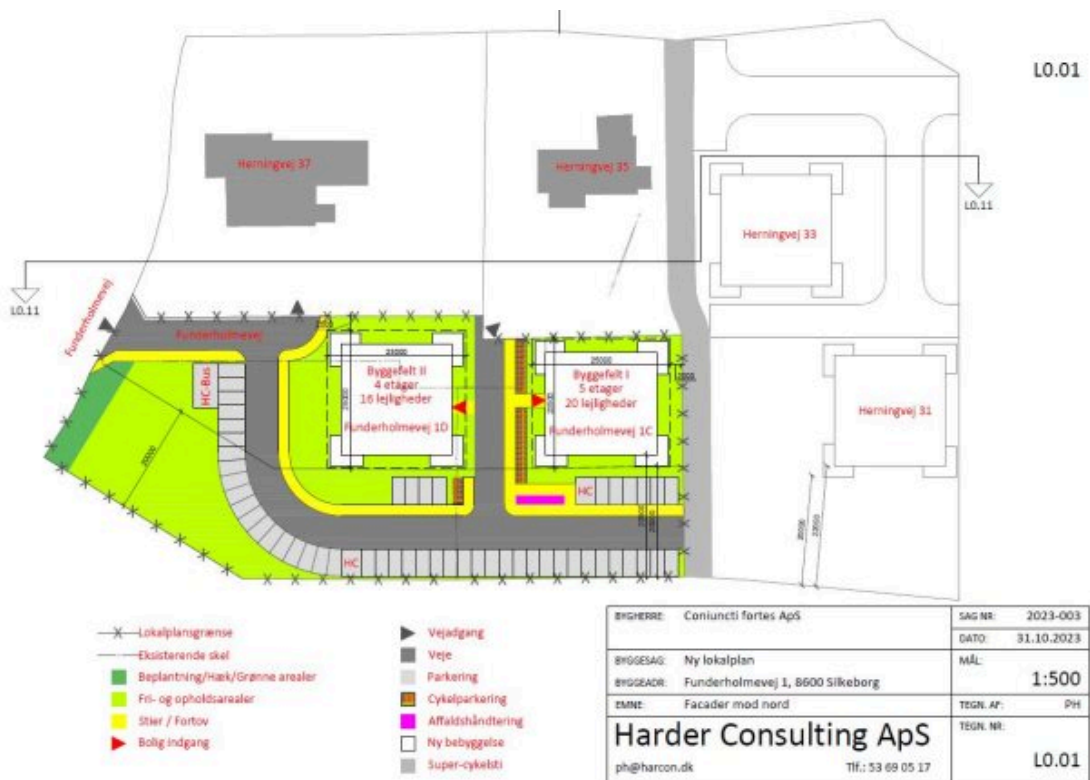
Indstillingen ikke godkendt. Udvalget anbefaler i stedet, at der arbejdes videre med dispositionsplanen dog med afstandsoverholdelse til §3-området og en skovbyggelinje på 20 meter.

Jan Beck-Nielsen (I) og Søren Thomsen (Ø) stemte imod flertallets beslutning.

Beskrivelse af sagen

Teknik- og Miljøafdelingen modtog 30. september 2022 en forespørgsel med ønske om udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen matr.nr. 212o og 212p Silkeborg Markjorde beliggende Funderholmevej 1C og 1D, 8600 Silkeborg. Forespørgslen indeholder ønske om planlægning for to punkthuse i henholdsvis 4 og 5 etager i forlængelse af det eksisterende punkthus og kommende punkthus beliggende Herningvej 31 og 33.

Den foreløbige disponering af området fremgår af figur 1 nedenfor.

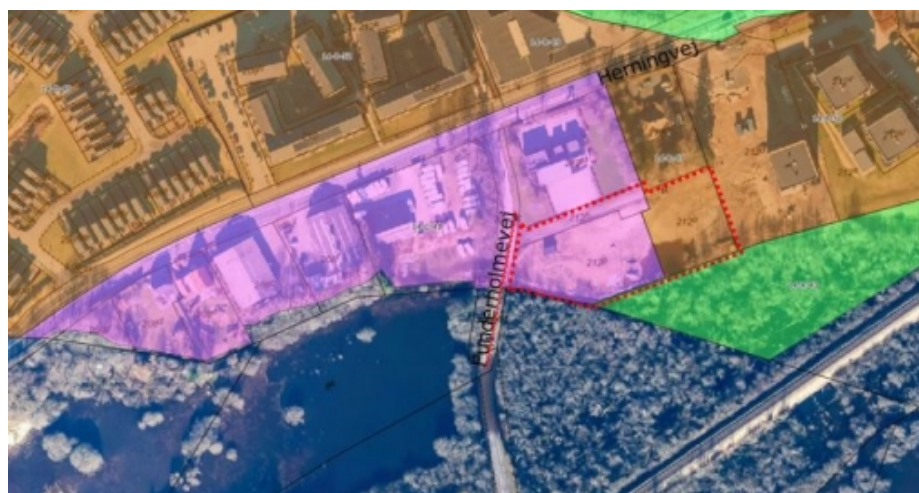


Figur 1: Dispositionsplan for to punkthuse beliggende Funderholmevej 1C og 1D.

Anmodningen står på lokalplanventelisten til administrativ fordeling. Den har været på venteliste, idet Funder-Lysbro området har været lavt prioriteret.

Gældende planlægning

Matr.nr. 212o Silkeborg Markjorde beliggende Funderholmevej 1C ligger indenfor kommuneplanramme 14-B-47 til boligformål, mens matr.nr. 212p Silkeborg Markjorde beliggende Funderholmevej 1D og matr.nr. 212n Silkeborg Markjorde er omfattet af kommuneplanramme 14-C-41 til centerformål. Placering og kommuneplanrammer fremgår af figur 2.



Figur 2: Forespørgsels geografiske placering er vist med rød prik signatur sammen med gældende kommuneplanrammer i Lysbro.

Den fremsendte dispositionsplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i forhold til etageantal, bebyggelsesprocent samt særlige bestemmelser om afstand til skovbryn og beskyttet natur. De konkrete forhold er vist herunder:

Ramme 14-B-47
Etageantal: 2 (5 etager)

Bebyggelsesprocent: 40 (forventeligt højere)

Ramme 14-C-41

Etageantal: 2 (4 etager)

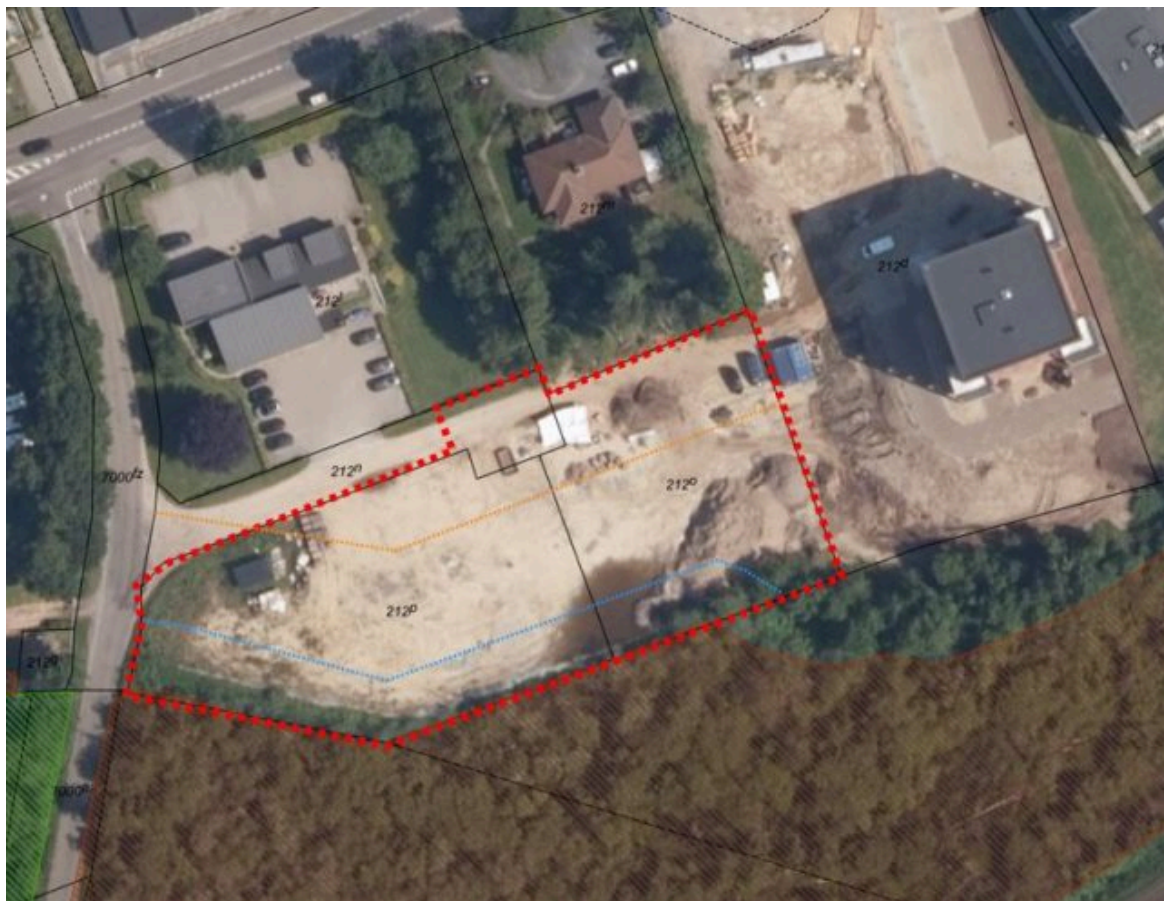
Bebyggelsesprocent: 50 (forventeligt højere)

Særlige bestemmelser: Parkeringsareal og bebyggelse skal holde en afstand på 10 meter til beskyttet natur og 30 meter til skovbryn syd for rammen. Hele rammeområdet skal lokalplanlægges samlet.

Silkeborg Kommune praktiserer at arbejde for dispensation fra skovbyggelinjen ned til 30 meter fra skovbryn, jf. Silkeborg Kommunes administrationsgrundlag for skovbyggelinjen. Denne praksis beror dog altid på en konkret vurdering i sagsbehandlingen.

Skov der afkaster skovbyggelinje, ligger helt op mod det sydlige skel og byggeriet i den fremsendte dispositionsplan ligger med 20 meters afstand til skoven fremfor 30 meter, som fremgår af kommuneplanrammen og normalvis udgør Silkeborg Kommunes administrationsgrundlag. Det kan oplyses, at der i lokalplan 14-010 for punkthusene beliggende på Herningvej 31 og 33 fra 2017 er givet dispensation til 20 meters afstand mellem byggeri og skov. Dog kan det her oplyses, at der tidligere lå en bygning helt tæt på skovens afgrænsning.

Syd for området ligger en § 3-beskyttet mose. I rammebestemmelsen stilles krav om minimum 10 meters afstand mellem mosen og parkeringsareal og byggeri. Baggrunden for dette afstandskrav er at sikre, at der ikke sker ændring af naturtilstanden – både i forbindelse med anlægsfasen og i driftsfasen. Det vurderes ikke muligt at komme tættere på mosen. Det er ikke konkret vurderet, om der er krav om større afstand til mosen.



Figur 3: Skoven ses syd for det forespurgte område med markering af 30 meters afstand til skovbryn (orange stiplede linje). Den § 3-beskyttede mose ses ligeledes syd for området (rød skravering) og 10 meters afstand hertil fremgår af blå stiplede linje.

Det er ikke muligt at gennemføre det forespurgte projekt med gældende kommuneplan.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Det forespurgte projekt kan ikke overholde gældende kommuneplan.

De angivne afstandskrav vedr. skov og beskyttet natur i kommuneplanramme 14-C-41 overholdes ikke i den fremsendte dispositionsplan.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at etagebebyggelse i op til 5 etager vil forårsage skyggepåvirkning af ejendommen beliggende på Herningvej 35. Baggrunden herfor er, at der allerede i dag vil være skyggegener fra etagebebyggelsen øst og syd-øst for ejendommen, og med det ønskede projekt vil dertil komme skyggegener fra etagebebyggelse syd for og sydvest for ejendommen.

Der vil også skulle sikres plads til regnvandshåndtering indenfor området, hvilket også vil være omfattet af krav om 10 meters afstand til § 3-beskyttet natur.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at det vil være svært at imødekomme det foreslåede projekt med to punkthuse, idet afstandskravene til den beskyttede mose samt afstandskrav på 30 meter til skoven gør det svært at få plads til to punkthuse.

Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling

Det anbefales, at der ikke arbejdes videre med det forespurgte projekt, fordi:

- Afstand mellem skov, der afkaster skovbyggelinje, og bebyggelse strider imod kommunens administrationspraksis for byggeri indenfor skovbyggelinje,
- afstand mellem parkeringsareal og § 3-beskyttet natur er 0 meter, og
- fordi bebyggelse op til 5 etager på denne lokalitet vil give væsentlige skyggegener for ejendommen beliggende Herningvej 35.

Det anbefales, at kommuneplanrammerne fastholdes i området og at et fremtidigt projekt tænkes sammen med de arealer, som allerede er bebyggede nord for de to matrikler.

Borgerinddragelse

.

Økonomi

.

Punkt 15: 15. Orientering om status for statsligt udpegede energiparker

21/22755

Resume

Byrådet orienteres om status for arbejdet med de to statsligt udpegede energiparker ved Lille Hjælland. Processen gennemgås fra opstarten i 2022 frem til i dag, hvor staten arbejder på bekendtgørelser for de to indmeldte områder, og den videre proces belyses.

Byrådet orienteres om Lov om statsligt udpegede energiparker, som er det lovgrundlag, som områderne vil blive knyttet op på. Endelig orienteres byrådet om de potentialer, der er indenfor biodiversitetsdagsordenen i den sydlige del af Silkeborg Kommune.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at orienteringen om status for statsligt udpegede energiparker tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Anbefales, at Byrådet tager orienteringen til efterretning.

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 03-02-2025

Anbefales, at Byrådet tager orienteringen til efterretning.

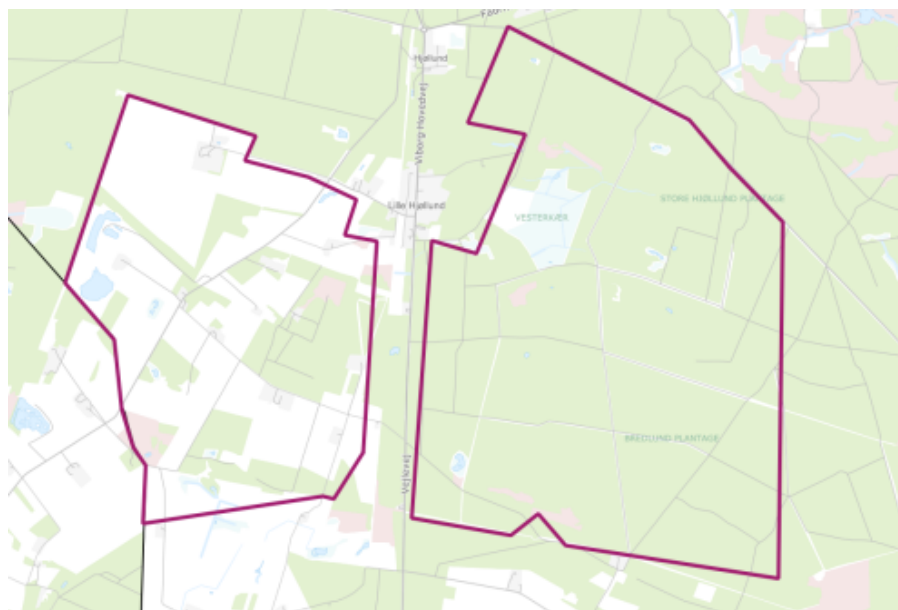
Udvalget anbefaler desuden, at der afholdes et temamøde om energiparker i Byrådet.

Ej til stede Peter Sig Kristensen (Ø) i stedet deltog Søren Thomsen (Ø)

Beskrivelse af sagen

Teknik- og Miljøafdelingen samarbejder med Plan- og Landdistriktsstyrelsen omkring mulige statsligt udpegede energiparker i de to af byrådet indmeldte arealer ved Lille Hjælland.

Områdernes beliggenhed og afgrænsning ses på figur 1 nedenfor.



Figur 1: Afgrænsning af de to områder til statsligt udpegede energiparker ved Lille Hjælland på henholdsvis øst og vestsiden af Vejlevej.

Det vestlige område udgør ca. 380 ha. Her er det muligt at arbejde for at opstille solenergianlæg og/eller vindmøller. Det østlige område udgør 600 ha. Her er det muligt at arbejde for opstilling af vindmøller.

I juni 2022 besluttede byrådet på baggrund af en initiativretssag fra fem byrådsmedlemmer at arbejde for en eller flere energi-ø(er) i Silkeborg Kommune.

I september 2022 indmeldte byrådet de to områder ved Lille Hjælland til Plan- og Landdistriktsstyrelsen (tidligere Bolig- og Planstyrelse) i forbindelse med statens første indmeldingsrunde af mulige arealer til fremtidige statsligt udpegede energiparker. Teknik- og Miljøafdelingen præsenterede tre arealer, som alle rummer andre bindinger og interesser, som traditionelt er problematiske i forhold til VE-anlæg. De to områder ved Lille Hjælland, som blev valgt, er omfattet af fredskov, råstofinteresser, naturinteresser og udpegning til stilleområde.

De to indmeldte arealer viste sig af være to af i alt 188 indmeldte arealer, som staten herefter gik i gang med at undersøge nærmere.

I juni 2023 orienteres Økonomi- og Erhvervsudvalget i sag om kommuneplantillæg for tekniske anlæg om, at Silkeborg Kommune har modtaget notat om beskyttede fugle fra lokale ornitologer, og notatet vedlægges sagsfremstillingen.

I november 2023 orienteres byrådet om, at de to indmeldte områder ved Lille Hjælland sammen med 30 andre områder sendes i offentlig høring forud for den videre statslige undersøgelse af områderne.

I januar 2024 tilkendegiver byrådet, at de fortsat bakker op omkring udpegning af de to områder til statsligt, udpegede energiparker, med de bindinger og naturinteresser arealerne er omfattet af. Med denne beslutning arbejder Plan- og Landdistriktsstyrelsen videre med udarbejdelse af bekendtgørelser for de to områder.

I juni 2024 trådte Lov om statsligt udpegede energiparker i kraft. Loven muliggør udpegning af energiparker på land med bedre vilkår for etablering af vindmøller og solcelleanlæg samt tilknyttede anlæg i form af PtX-anlæg og anden erhvervsmæssig bebyggelse.

Ministeren for byer og landdistrikter kan efter lov om statsligt udpegede energiparker udpege et areal som statslig energipark, hvis:

- Kommunalbestyrelsen har givet sin tilslutning.
- Arealet forventes at kunne rumme vindmøller, solcelleanlæg eller en kombination heraf med en samlet årlig elproduktion på minimum 100 GWh.
- Nationale interesser ikke taler afgørende imod.

Udpegningen af energiparker vil ske i form af bekendtgørelser, som fastlægger den geografiske afgrænsning og anvendelse af arealerne.

Loven kan ses her: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/614>

I de områder, som udpeges til energiparker via bekendtgørelse, kan der opnås en række fordele for lokalområde og naboer i form af øget kompensation. Helt konkret er det i Klimaafgrejning om mere grøn energi fra sol og vind på land 2023 besluttet, at den grønne pulje forøges med 150 pct. og VE-bonus øges med 50 pct. Det vil give de lokalsamfund, som berøres af statsligt, udpegede energiparker nye udviklingsperspektiver.

Ligeledes kan bekendtgørelsen medvirke til at forbedre mulighederne for opstilling af solenergianlæg og vindmøller, idet der tildeles særlige vilkår, der bl.a. lempet hensyn til arealbeskyttelse og dermed gør det nemmere og hurtigere at få tilladelser og dispensationer til opstilling af vedvarende energianlæg.

Udpegning af energiparker

Plan- og Landdistriktsstyrelsen arbejder i øjeblikket på bekendtgørelser for de to områder.

Processen for udarbejdelse af bekendtgørelser er følgende:

- Udarbejdelse af udkast til bekendtgørelse på baggrund af dialog med kommune, region og opstiller (gennemført).
- Udarbejdelse af miljøvurdering (i gang og forløber de kommende måneder).

- Kommunen skal tilkendegive endelig tilslutning til udpegningen, jf. § 6 i Lov om statsligt udpegede energiparker. Hvis byrådet ikke tilslutter sig bekendtgørelsen og miljøvurderingen standses processen. Forventes til foråret 2025.
- Offentlig høring og høring af kommune og myndigheder m.fl. om forslag til bekendtgørelse med tilhørende miljørapport i mindst 8 uger (forventes til foråret 2025).
- Behandling af høringssvar og sammenfattende redegørelse.
- Ministerens udstedelse af bekendtgørelse (forventeligt sommeren 2025).

Teknik- og Miljøafdelingen planlægger et borgermøde i høringsperioden for de to bekendtgørelser med deltagelse af Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Når et areal er statsligt udpeget som energipark, følger den nærmere planlægning for de konkrete projekter efter planlovens almindelige regler.

Den videre kommunale proces

Hvis arealerne udpeges som energiparker, forventer Silkeborg Kommune at modtage ansøgninger om konkrete projekter på begge områder.

Der vil forventeligt kunne opstartes en lokal inddragelsesproces primo 2026 samt efterfølgende kommuneplanlægning og lokalplanlægning.

Andre interesser i områderne

De to områder, som er i spil til energiparker, er beliggende i et område, som i en række undersøgelser er udnævnt til at have et stort potentiale for at skabe ny natur. Baggrunden herfor er, at de eksisterende naturområder generelt har en høj naturkvalitet og biodiversitet, og at jordbunden har den beskaffenhed, den har. Samtidig er der tale om et stort geografisk område med sammenhængende natur, som går på tværs af Skanderborg, Silkeborg og Ikast-Brande Kommuner. Potentialet for at skabe et stort sammenhængende naturområde af høj kvalitet på tværs af flere kommuner vurderes derfor stort. Derfor er naturinteresserne i området store. Naturinteresserne understøttes af Silkeborg Kommunes Kommuneplan 2020-2032, hvori der udpeges store områder til mulige naturområder i denne del af kommunen jf. retningslinje 6.4.

I bilaget ”Natur og naturinteresser i og omkring de to forslag til statsligt udpegede energiparker” belyses potentialet yderligere.

Teknik- og Miljøafdelingen kan ikke på baggrund af nuværende viden og uden et konkret projekt konkludere, at opstilling af VE-anlæg vil forhindre øget biodiversitet og en højere naturkvalitet i områderne, og heller ikke vurdere, hvilken naturværdi området kan få, hvis ikke der opstilles de konkrete VE-anlæg. Det skal afklares nærmere i fremtidige undersøgelser.

Borgerinddragelse

Hvis bekendtgørelserne sendes i offentlig høring anbefales det, at der afholdes et borgermøde om de statsligt udpegede energiparker. Mødet skal afholdes i den sydlige del af kommune og mødet arrangeres af Silkeborg Kommune med deltagelse af Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Natur og naturinteresser i og omkring de to forslag til statslige energiparker

Punkt 16: 16. Orientering om trafikkapacitet Eriksborg

24/4421

Resume

I forbindelse med miljøvurdering af lokalplan 13-031, er der udarbejdet et notat, som beskriver trafikkapaciteten på vejene omkring Eriksborg. Notatet viser, at Højmarkslinjen som helhed og især rundkørslen ved Nørreskov Bakke / Nordre Højmarksvej / Østre Højmarksvej er meget udfordret med de kommuneplanrammer der er lagt ud i dag. Over tid vil trafikken her bryde sammen, da den fulde trafikmængde ikke kan afvikles i rundkørslerne.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at orienteringen om de trafikale undersøgelser tages til efterretning.

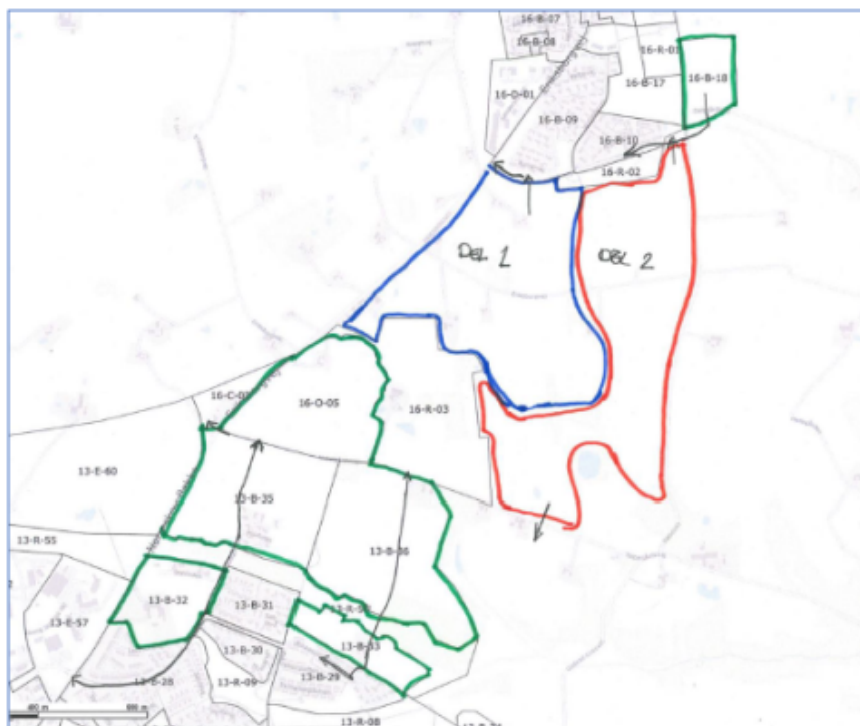
Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Taget til efterretning.

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

I forbindelse med miljøvurdering af lokalplan 13-031 i Eriksborg, har Rambøll lavet et notat, som beskriver de fremtidige trafikale konsekvenser af byudvikling i Eriksborg. Med udgangspunkt i forskellige faser for byudvikling og trafikale belastning belyser notatet kapaciteten på vejene omkring Eriksborg, Højmarkslinjen og Nørreskov Bakke.



Notatet er vedlagt som bilag.

Notatet beskriver den trafikale belastning af de kommuneplanrammer, der er lagt ud i etape 1, som er vist med grøn markering på kort. Herudover viser notatet den trafikale belastning af en delvis udbygning af etape 2 (blå markering) og en fuld udbygning af etape 2 (grøn og rød markering). Alle markeringer er beskrevet ud af en nutidig trafikale belastning og en fremtidig trafikale belastning (2040). Det skyldes at antallet af biler og dermed også den trafikale belastning i fremtiden vil stige.

Undersøgelserne tager udgangspunkt i 8 forskellige nedslagspunkter:

1. Nørreskov Bakke / Eriksborg Allé / F.L. Smidths Vej
2. Nørreskov Bakke / Nordre Højmarksvej / Østre Højmarksvej
3. Nordre Højmarksvej / Priorsvej / Tietgensvej
4. Nordre Højmarksvej / Sejling Hedevej / Kejlstrupvej
5. Nørreskov Bakke / Randersvej
6. Nørreskov Bakke / Kastaniehøjvej
7. Nørreskov Bakke / Østre Ringvej
8. Nørreskov Bakke / Ansvej / Silkeborgmotorvejen / Nordre Ringvej



Trafikken er beregnet på baggrund af boligprogrammet.

Undersøgelserne viser, at rundkørslen ved Nørreskov Bakke / Nordre Højmarksvej / Østre Højmarksvej allerede i 2024 er belastet, hvor der især er opstuvninger ved Nørreskov Bakke i en grad der kan hæmme trafikafviklingen af sideveje både nord, syd og vest for rundkørslen. I morgentrafikken er der kø på Nørreskov Bakke fra nord ned mod rundkørslen, hvor man kan forvente en forsinkelse på 1,5 minut for at komme igennem rundkørslen. Om eftermiddagen er der kø fra syd op til rundkørslen, hvor man kan forvente ventetid på mere end 2 minutter.

Om eftermiddagen er der kø fra vest mod rundkørslen, hvor man kan forvente en forsinkelse på næsten 2,5 minutter.

Resterende rundkørsler (kryds 2, 3 og 4) vurderes i den eksisterende situation at kunne afvikle trafikken tilfredsstillende, med undtagelse af rundkørslen Nordre Højmarksvej/ Priorsvej/ Tietgensvej (kryds 3), hvor der om eftermiddagen kan forventes en ventetid på ca. et minut for at komme på Højmarkslinjen.

I 2040 viser undersøgelserne at morgentrafikken er påvirket med en kødannelse på Nørreskov Bakke fra nord først ned mod rundkørslen ved Eriksborg Alle, hvor forsinkelsen er 9,5 minutter. Herefter er der kø mod rundkørslen ved Højmarkslinjen, hvor man bliver yderligere forsinket med 9,5 minutter. Det svarer til en samlet forsinkelse på 19 minutter, når man kommer fra nord og skal ind mod byen. Dette forekommer på en rute, hvor der ikke er alternative ruter ind mod byen.

På Østre Højmarksvej er der kø mod rundkørslen, hvor der kan forventes en forsinkelse på 4 minutter. Om eftermiddagen vil der være kødannelser ved alle rundkørsler. I 2040 vil det ikke være muligt for den fulde trafikmængde at nå frem til de resterende rundkørsler i området, og der vil derfor være tale om et sammenbrud i trafikken. Der er derfor opstillet delscenarier, hvor kryds 2 fjernes fra modellen, således at kapaciteten af de resterende rundkørsler i projektområdet kan vurderes. De kunstigt opstillede scenarier viser dog, at resterende rundkørsler heller ikke vil have kapacitet til at håndtere trafikbelastningen i år 2040, særligt i eftermiddagsspidsstimen, hvor kødannelser ved alle tre rundkørsler på Højmarkslinjen vil påvirke nærtliggende sideveje og rundkørsler.

Da analyserne viser, at rundkørslerne ikke har kapacitet til at afvikle trafikken i år 2040 tilfredsstillende, viser resultaterne for scenarierne med udviklingstrafik (delområde 1 og delområde 2) naturligvis tilsvarende trafikale sammenbrud i projektområdet – blot med endnu højere forsinkelser og kødannelser som følge.

Generelt ser det ud til at problemerne med trafikken er størst længst mod nord i 2024, og at problemerne udvikler sig over tid til også at give problemer længere mod syd. Det kan derfor ikke undgås, at der allerede med de kommuneplanrammer der er lagt ud, skal træffes beslutninger om foranstaltninger, som i højere grad sikrer fremkommeligheden.

Bilag

Bilag 1 - Trafik_ og kapacitetsanalyse_Eriksborg_20241129.pdf

Bilag 2 - Sag 16 - Orientering om trafikkapacitet Eriksborg

Punkt 17: 17. Til orientering

24/30911

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Udover nedenstående blev der orienteret om:

- Ansøgning til statens cykelpulje
- Byggeprojekt i Sejs med ønske om politisk fremlæggelse. Udvalget ønsker ikke, at sagen fremlægges politisk på det anliggende grundlag.
- Skiltning i gågaden.
- Broen i Lysbro og dialogen med lokalråd og cykelistforbund
- Formand/formandskabets kørsel og møder
 - o 8. januar.2025: Silkeborg Bibliotek. Møde med ejer af Ågade 16.
 - o 11. januar 2025: Møde med ejer og naboer til Ågade 16
 - o 23. januar 2025: Medborgerhuset. Møde med "Midtbyens trafikudvalg".
 - o 30. januar 2025: Møde med Birch Ejendomme.

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Eventuelle emner til udvalgets orientering.

A)

Orientering om henvendelse vedr. Sinding Hovvej 33:

Ansøger Kamtower har fremsendt oplysning om at de ønsker at udnytte den givne landzonetilladelse til en telemast på Sinding Hovvej 33. Det fremsendte er vedlagt som bilag.

Plan- og Vejudvalget (PVU) godkendte 3. december 2024 at der kan gives landzonetilladelse til en mere vestlig placering af telemasten end den placering PVU godkendte 8. oktober 2024, hvis ansøger er indforstået. Det er ansøger ikke.

Naboerne der har klaget over den givne landzonetilladelse ud fra udvalgets første beslutning, har ikke indbetalt klagegebyret til Planklagenævnet, hvorfor klagen er frafaldet. Derfor er landzonetilladelsen til den første placering gældende.

Bilag

Bilag 1 - Henvendelse fra ansøger vedrørende Sinding Hovvej 33

Punkt 18: 18. Underskriftsside

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-02-2025

Protokollen Underskrevet

Beskrivelse af sagen

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend