

REFERAT Plan- og Vejudvalget 2022-2025 d. 02-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 02. september 2025 kl. 12:00

Mødested D116

Mødedeltagere Martin Jakobsen, Lars Hansen, Helga Sandorf Jacobsen, Helle Præsius
Busk, Jan Beck-Nielsen, Morten Riis Skydsgaard, Peter Sig
Kristensen

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Drøftelse og beslutning om etablering af buslommer ved Toustrup.....	4
3. Godkendelse af nedlæggelse af vejareal Høje Kejlstrupvej til bassin.....	6
4. Godkendelse af nedklassificering af vejareal Ejnar Nielsens Vej 3-9, Gjern.....	8
5. Godkendelse af anlægsbevilling til Skoletorvet.....	10
6. Godkendelse af høringsvar til forslag til Lov om anlæg af motorvej mellem Klode Mølle og Løve	12
Lukket: 7. Godkendelse af ekspropriation til cykelsti langs Silkeborgvej i Sorring - (Lukket punkt).	14
Lukket: 8. Godkendelse af arealerhvervelse for sti i Sejling - (Lukket punkt).....	15
9. Drøftelse og beslutning om igangsætning af Lokalplan 15-014 for et boligområde ved Mariedale	16
10. Drøftelse og beslutning om igangsætning af tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokal	21
11. Drøftelse og beslutning om igangsætning af tillæg 64 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalpla	24
12. Drøftelse og beslutning om dispensation fra lokalplan 80.06 i Virklund.....	31
13. Godkendelse af dispensation fra Lokalplan 70.07 i Linå By til ændring fra en sti til en adgangs-	36
14. Orientering om status på boligudvikling for første halvdel af 2025.....	42
15. Orientering om status på realisering af områdestudiet i Sejs-Svejbæk.....	44
16. Til orientering.....	48
17. Underskriftsside.....	50

Punkt 1: 1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Dagsorden godkendt.

Beskrivelse af sagen

Dagsordenen skal godkendes.

Punkt 2: 2. Drøftelse og beslutning om etablering af buslommer ved Toustrup

25/21001

Resume

Efter politisk ønske er administrationen blevet opfordret til at belyse, hvad det vil koste at etablere stoppesteder på Hovedgaden ved Johannes Jensens Vej (nær Toustrup). Udgiften til etableringen vil skulle afholdes fra anlægsbevilling; Kvalitetsløft af stoppesteder. Sagen er belyst og fremlægges til drøftelse og beslutning.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at sagen drøftes
- at der på baggrund af drøftelsen træffes beslutning om, der skal etableres buslommer på Hovedgaden ved Johannes Jensens Vej.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Udvalget besluttede, at projektskitsen og cykelstien på strækningen indarbejdes i trafiksikkerhedsplanen og prioriteres med de øvrige trafiksikkerhedsprojekter.

Beskrivelse af sagen

På Plan- og Vejudvalgets møde 6. maj 2025 blev der orienteret om Kvalitetsløft af stoppesteder m.v., som omhandler tiltag til forbedring af både de fysiske og tryghedsskabende forhold ved stoppesteder. I den forbindelse blev administrationen opfordret til at undersøge mulighederne for etablering af stoppesteder på Hovedgaden ved Johannes Jensens vej.

Plan- og Vejudvalget har tidligere behandlet sagen og tog på møde 9. august 2021 stilling til, at der ikke skulle etableres buslommer på Hovedgaden ved Johannes Jensens Vej (bilag).

Toustrup er en mindre landsby øst for Sorring med ca. 100 indbyggere. Når beboerne i Toustrup vil bruge den kollektive trafik, kan de gå/cykle ad Johannes Jensens Vej til Hovedgaden – en afstand på ca. 1 km. Der er ikke etableret stoppesteder i området. Området ligger udenfor byzone og fungerer i dag som et vinkeområde, hvor busserne standser på anfordring, hvor dette er muligt i henhold til Færdselsloven.

Beboerne i Toustrup har også mulighed for at bestille både Flextur og Plustur. De nærmeste knudepunkter i forhold til Toustrup er i Skjørring, Låsby, Voel og Galten, hvortil/-fra en Flextur koster borgeren 3 kr. pr. km. Denne betjening stemmer overens med den politiske målsætning i Trafikplan 2021, hvor byer under 200 indbyggere betjenes med Flextrafik.

Data fra Midttrafik viser benyttelse af rute 113 på strækningen omkring Johannes Jensens Vej. I perioden august-november 2024 er der i gennemsnit ca. 50 på- og afstignere pr. måned, svarende til i gennemsnit 1,5 kunde pr. dag ved Johannes Jensens Vej. Det vil således kun være nogle få ture om dagen, som har behov for at stoppe på det pågældende sted.

Kortudsnit for august 2024



De røde prikker indikerer, hvor kunderne er stået på/af bussen i august måned 2024.

Opsætning af stoppestedsskilte vil samle kunderne og vise, hvor busserne standser. Men på grund af vejens udformning og afmærkning skal der etableres buslommer, hvis der skal etableres stoppesteder på Hovedgaden ved Johannes Jensens Vej.

Ved Plan- og Vejudvalgets behandling af sagen i 2021 var der beregnet et overslag på ½ mio. kr. på et skitseprojekt for buslommer i begge sider af Hovedgaden.

Teknik- og Miljøafdelingen har nu fået projekteret buslommer. Det giver mulighed for et mere detaljeret prisoverslag på etablering af buslommer. I 2025 vil anlægget koste ca. 1 mio. kr. excl. moms. Det skal oplyses, at der siden 2021 har været meget store ændringer i priserne for anlægsprojekter.

Projektskitse for buslommer:



Borgerinddragelse

Midttrafik har anmodet busselskabet, som udfører kørslen på rute 113, om deres anbefaling og vurdering af placering af buslommer omkring Johannes Jensens Vej. Der er kommet tre udtalelser fra chauffører (bilag).

Økonomi

Til kvalitetsløft af stoppesteder i hele Silkeborg Kommune er der afsat i alt 4 mio. kr.

Etablering af buslommer ved Toustrup koster ca. 1 mio. kr. excl. moms.

Beslutter Plan- og Vejudvalget, at disse buslommer skal etableres, vil ca. 25 % af bevillingen til kvalitetsløft blive anvendt til dette projekt.

Kvalitetsløft af stoppesteder er igangsat, og der kommer snart nye læskærme, belysning, Count-down standere samt flere bænke og cykelstativer ved stoppesteder. Desuden er der etableret en vendeplads ved Astrid Lindgrens Vej, og bussen betjener allerede nu den vestlige del af området. En ny vendeplads ved Eriksborg er på tegnebrættet, så bussen fra 2026 kan betjene dette nye boligområde.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at meget få borgere vil få gavn af den store investering i buslommer ved Johannes Jensens Vej (Toustrup) – set i forhold til andre tiltag, som kan gavne mange flere kunder.

Bilag

Bilag 1 - 09-08-2021 Plan- og Vejudvalgets beslutning om etablering af buslommer ved Johannes Jensens Vej

Bilag 2 - Tilbage melding fra 3 chauffører

Punkt 3: 3. Godkendelse af nedlæggelse af vejareal Høje Kejlstrupvej til bassin

25/18255

Resume

Beslutning om nedlæggelse af offentligt vejareal ved Høje Kejlstrupvej og Sejling Hedevej, hvor der skal anlægges et regnvandsbassin. Silkeborg Spildevand ønsker at erhverve arealet og anlægge bassinet. Arealet er omfattet af lokalplan 13-007 og udlagt til bassin.

Indstilling

Teknik og Miljøafdelingen indstiller til byrådet,

- at en del af den offentlige vej Høje Kejlstrupvej litra 7000n, der skal anvendes til regnvandsbassin, nedlægges som vejareal
- at byrådet bemyndiger Plan- og Vejudvalget til beslutning i fremtidige sager af denne art.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

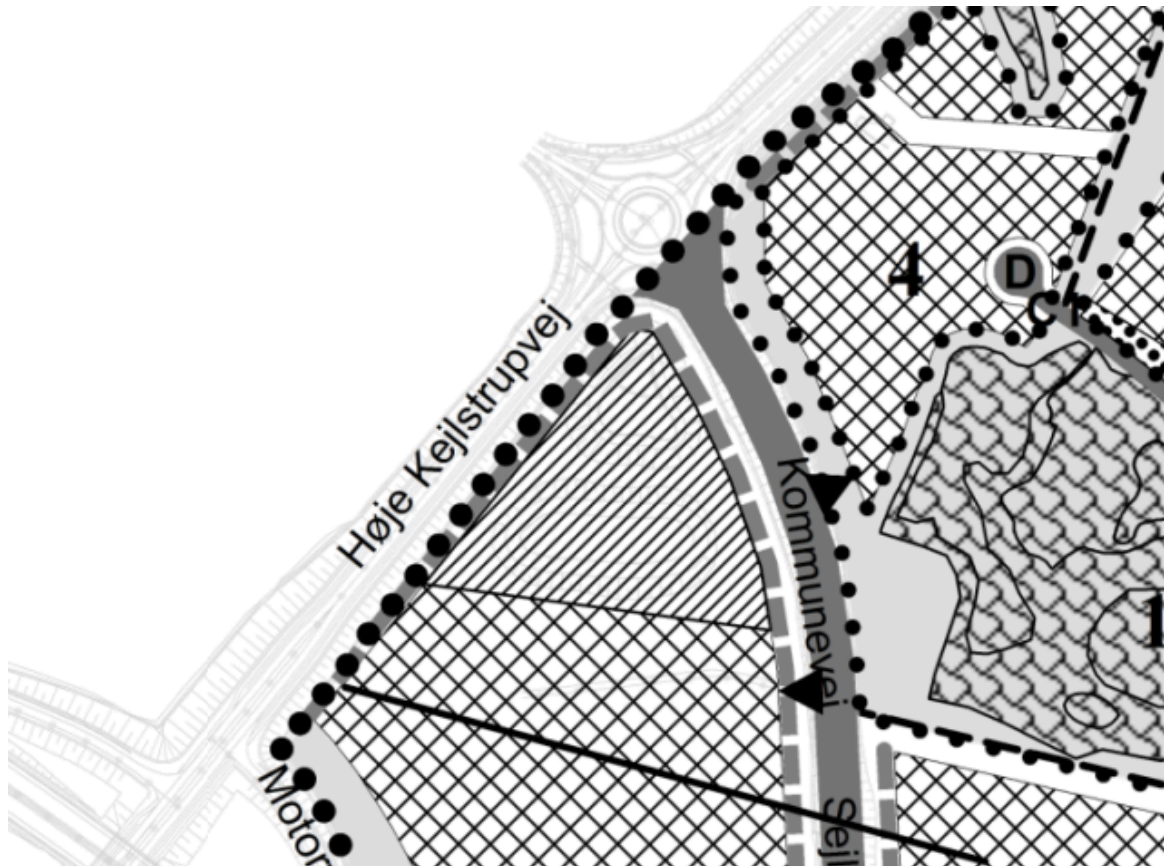
Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

Det er Silkeborg Kommune som vejmyndighed, der træffer beslutning om nedlæggelse af kommunevejen og om arealets fremtidige status. Vejen skal opretholdes helt eller delvis som vej, hvis den efter matrikelkort er eneste adgangsvej til en ejendom eller nogen af ejendommens lodder, og der ikke samtidig etableres anden vejadgang. Vejen skal endvidere helt eller delvis opretholdes som vej, hvis kommunen vurderer, at vejen er vigtig for en ejendom.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at vejen der ønskes nedlagt, har mistet sin betydning som offentlig vej. Anvendelsen af arealet til bassin er fastlagt i lokalplanen og en del af vejarealet anvendes i dag til regnvandsbassin. Der er vejadgang til arealet via ejendommen matr.nr. 19c syd herfor, og denne vejadgang bevares. Ejendommen ejes af Silkeborg Forsyning.





Vejarealet (arealet vist med skravering) sendes i offentligt udbud. Silkeborg Spildevand kan herefter erhverve arealet og anlægge regnvandsbassinet. Eventuelle ledningsejere tilbydes i forbindelse med nedlæggelsen, at der med hjemmel i vejloven kan tinglyses en servitut om deres ledningers placering i det nedlagte areal. Udgifterne hertil betales af ledningsejerne. Kommunen er i forbindelse med nedlæggelsen forpligtiget til at foretage de nødvendige ændringer i matrikel og tingbog.

Byrådet træffer efter vejlovens § 15 beslutning om nedlæggelse af kommunevejen og efter vejlovens § 124 beslutning om arealets fremtidige status.

Borgerinddragelse

Da vejen eller dele af denne ikke planlægges opretholdt som privat fællesvej eller privat vej for en enkelt ejendom, er der givet en frist på 8 uger til over for kommunalbestyrelsen at fremsætte krav om, at vejen opretholdes. Der er ikke indkommet krav om opretholdelse af vejen.

Økonomi

Køber afholder omkostningerne til matrikulær berigtigelse og tinglysning.

Punkt 4: 4. Godkendelse af nedklassificering af vejareal Ejnar Niensens Vej 3-9, Gjern

25/18396

Resume

Det offentlige vejareal 70001 Gjern By, Gjern nedlægges som offentlig vej, men opretholdes som privatfællesvej for ejendommene Ejnar Niensens Vej 3-9. Ejerne ønsker at flisebelægge arealet, der fungerer som adgangsvej til deres ejendomme. Ejerne er indforstået med, at proceduren for nedklassificering følger en frivillig aftale.

Indstilling

Teknik- og Miljøafdelingen indstiller til byrådet,

- at den offentlige vej litra 70001 ved ejendommene Ejnar Niensens Vej 3-9, 8883 Gjern nedlægges
- at arealet opretholdes som privat fællesvej og privat fællessti
- at vejen overdrages vederlagsfrit til et vejlaug, der dannes af ejerne af Ejnar Niensens Vej 3-9.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Sagen trækkes efter ønske fra grundejerne.

Beskrivelse af sagen

Ejerne af ejendommene Ejnar Niensens Vej 3-9 ønsker at overtage det offentlige vejareal litra 70001, der fungerer som adgangsvej til ejendommene. På Ejnar Niensens Vej har der tidligere været Bibliotek og lokalarkiv. I dag er der etableret private boliger. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at vejen ikke længere opfylder kriterierne for at være en offentlig vej. Vejarealet er af lille betydning for den almindelige færdsel, og det anvendes overvejende til færdsel, der har ærinde eller betjener ejendommene Ejnar Niensens Vej 3-9.

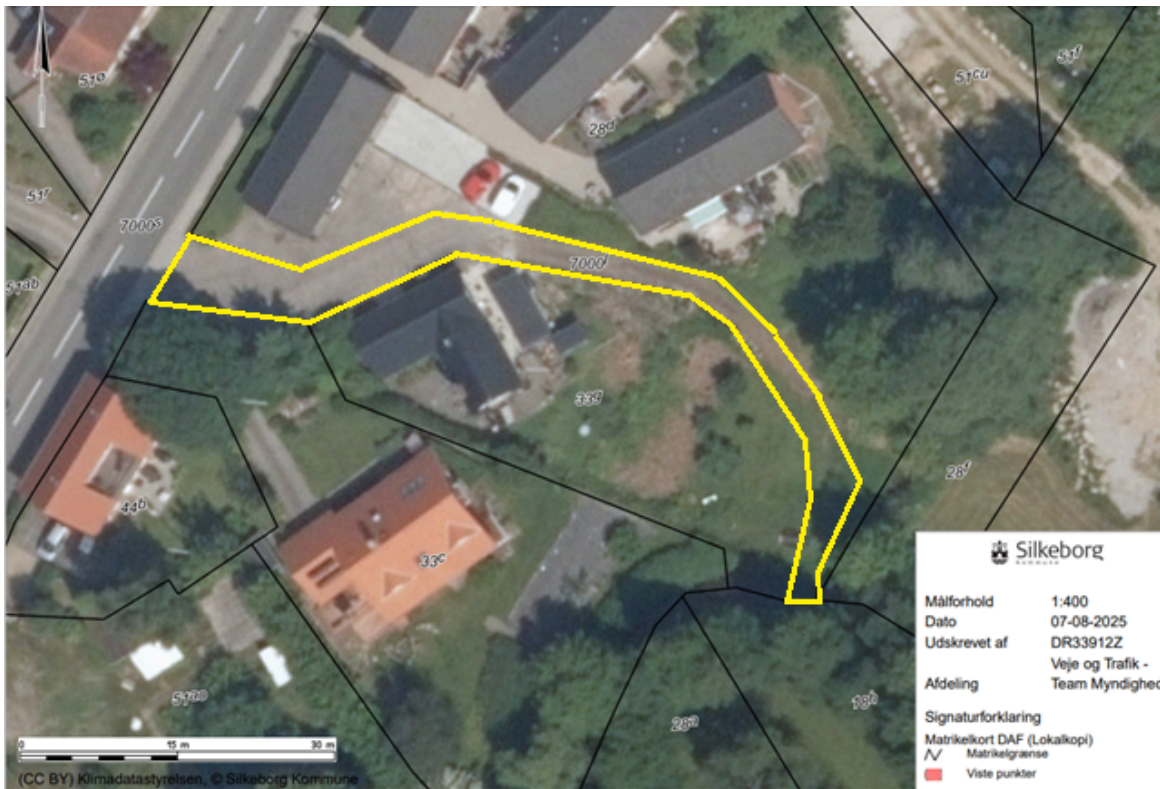
Vejen er en blind vej fra Ejnar Niensens Vej og frem til Gjern Å. Det er kun de første ca. 34 meter af vejen, der er befæstet. De resterende ca. 52 meter er trampesti ned ad skråningen mod Gjern Å.

Silkeborg Kommune som vejmyndighed bestemmer hvilke kommuneveje, der skal nedlægges, nedklassificeres m.v. En kommunevej skal helt eller delvis opretholdes som vej, hvis den i matrikelkortet er den eneste vejadgang til en ejendom eller nogen af dens lodder, og der ikke samtidig etableres anden vejadgang. Vejen skal endvidere helt eller delvis opretholdes som vej, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at vejen er vigtig for en ejendom.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at vejen bør opretholdes som henholdsvis privat fællesvej og privat fællessti.

Ejerne af ejendommene Ejnar Niensens Vej 3-9 vil hurtigst muligt etablere et vejlaug og udarbejde vedtægter for vejens fremtidige drift og vedligehold samt omkostningsfordeling. Vejarealet vil blive overdraget til vejlauget. Vejarealet er asfaltbelagt og i dårlig stand. Ejerne er derfor tilbudt et tilskud til fjernelse af asfalt og udlægning af nye fliser, forudsat, at de selv står for arbejdet. Tilskuddet tilsvarende det beløb det vil koste Silkeborg Kommune at udlægge nyt asfalt på det offentlige vejareal, og det er beregnet til 490 m^2 af $100 \text{ kr. / m}^2 = 49.000 \text{ kr.}$

Proceduren for nedklassificering af vejen kan fraviges ved aftale, når kommunen og samtlige berørte grundejere er enige herom. Dette er tilfældet ved denne nedklassificering.



Borgerinddragelse

Ejerne af de tilstødende ejendomme Ejnar Nielsens Vej 3-9 er enige om at fravige proceduren for nedklassificering.

Økonomi

Silkeborg Kommune afholder omkostningerne til matrikulær berigtigelse og tinglysning.

Punkt 5: 5. Godkendelse af anlægsbevilling til Skoletorvet

25/20919

Resume

I 2020 blev det i Plan- og Vejudvalget besluttet at ændre ensretningen i midtbyen for at fredeliggøre Skoletorvet.

De nye ensretninger omkring Skoletorvet har været i forsøg i 5 år, og en evaluering af projektet endte ud i en beslutning fra Plan- og Vejudvalget om, at forsøget gøres permanent, og at Skoletorvet skal gøres mere attraktiv.

Med frigivelse af bevillingen opstarter projektet med at gøre Skoletorvet mere attraktiv og igangsættes de tiltag der er en fredeliggørelse medfører.

Der er i budget 2025 afsat midler til tilpasning af byrum, som anmodes frigivet.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at anlægsbevilling på 1 mio. kr. i 2025 godkendes

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Indstillingen anbefales.

Jan Beck Nielsen (I) og Helga Sandorf Jacobsen (V) stemte imod.

Beskrivelse af sagen

I perioden 2020 til 2025 er arbejdet med Skoletorvets fredeliggørelse, forsøg og tiltag sket.

Den 6. maj 2025 besluttede et flertal i udvalget, at fredeliggørelsen blev gjort permanente.

Arbejdet med dette igangsættes med frigivelsen af bevillingen.



Der vil i efteråret 2025 blive lavet en inddragelse af borgere og Lokalrådet. På baggrund af output fra inddragelsen, vil der blive udarbejdet en skitse med tilhørende overslag af Skoletorvet, der vil blive præsenteret for Plan- og Vejudvalget.

Borgerinddragelse

Der har været en spørgeskemaundersøgelse, som er blevet sendt ud til beboerne i området og offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Silkeborg Kommune samarbejder med Midt- og Vestjyllands Politi om tryghed på Skoletorvet. I den forbindelse har der været afholdt forløb med deltagelse af og inspiration fra lokal politi, taxi, unge, natteravn og repræsentanter fra flere af byens bevægelser.

Der vil ske borgerinddragelse i forbindelse med indretning af Skoletorvet.

Økonomi

Økonomistaben oplyser, at anlægsbevilling på 1 mio. kr. kan gives inden for budgettets rammer i 2025.

Punkt 6: 6. Godkendelse af høringsvar til forslag til Lov om anlæg af motorvej mellem Klode Mølle og Løvel

22/16265

Resume

Transportministeriet offentliggjorde 7. juli 2025 forslag til lov om anlæg af motorvej mellem Klode Mølle Løvel. Der er mulighed for at komme med bemærkninger til lovforslaget.

Forslaget til anlægslov for Midtjysk Motorvej, strækningen Klode Mølle – Løvel blev sendt i offentlig høring frem til 21. august 2025.

Silkeborg Kommune anmodede om tidsfristforlængelse for indsendelse af bemærkninger til den offentlige høring, med 15 dage til den 5. september 2025.

Dette blev afslået af Transportministeren. Kommunen blev tilbudt fristforlængelse til 28. august, hvilket vi har taget imod.

Teknik- og Miljøafdelingen har udarbejdet vedlagte udkast til høringsvar med bilag, som er sendt til Transportministeriet under forudsætning af den politiske godkendelse.

Sagen behandles i Klima- og Miljøudvalget 1. september 2025 og i Plan- og Vejudvalget 2. september 2025 med enslydende sagsfremstilling.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget og Klima- og Miljøudvalget,

- at udvalgene godkender høringsvaret (vedlagte bilag 1).

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Indstillingen godkendt med enkelte redaktionelle ændringer til høringsvaret.

Peter Sig Kristensen (Ø) og Lars Hansen (F) stemte imod med følgende udtalelse "Enhedslisten og SF ønsker ikke motorvejen anlagt, og kan på den baggrund ikke bakke op om høringsvaret. Dog bakker vi op om høringsvarets bemærkninger ift. Habitatdirektivet / Natura 2000 områder samt høringsvarets bemærkninger ift. fravigelse af klageadgange."

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 01-09-2025

Indstillingen godkendt.

Peter Sig Kristensen (Ø) stemte imod med følgende udtalelse "Enhedslisten ønsker ikke motorvejen anlagt, og kan på den baggrund ikke bakke op om høringsvaret. Dog bakker vi op om høringsvarets bemærkninger ift. Habitatdirektivet / Natura 2000 områder samt bemærkninger ift. fravigelse af klageadgange."

Beskrivelse af sagen

Lovforslaget bemyndiger transportministeren til at anlægge en motorvej mellem Klode Mølle og Løvel.

Formålet er herudover at skabe hjemmelsgrundlaget for etablering af et vejanlæg, så der kan etableres en ny motorvej, der dels skaber forbedret vejforbindelse i Midtjylland, samt dels aflaste rute 13 og E45.

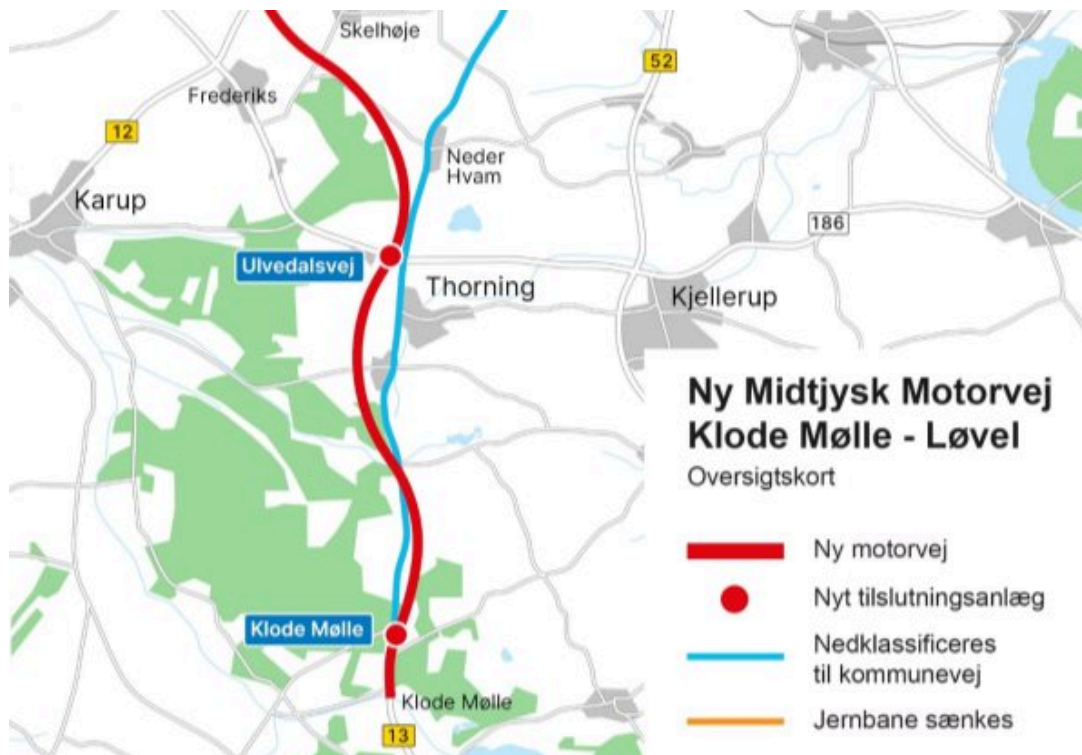
Ligeledes bemyndiges transportministeren til at nedklassificere del strækningen af rute 13 anlægge og omlægge kommunale samt private veje og fællesveje.

Transportministeriet forventer, at lovforslaget fremsættes i oktober 2025. Når lovforslaget er vedtaget, kan detailprojekteringen og arealerhvervelse igangsættes.

Motorvejen forventes åbnet i etaper fra 2032 og står endelig færdig i 2034.

Økonomi

Når rute 13 overdrages til kommunen, forventes overdragelsen håndteret efter aftale mellem Vejdirektoratet og KL om omklassificering af statsveje til kommunale veje, Håndbog, januar 2021.



Overdragelsen af rute 13 vil øge kommunens drift- og vedligeholdelsesudgifter.

Der vil kunne komme følgeudgifter til tilpasninger af det eksisterende vejnet. Flest mulige ændringer forventes medtaget i Vejdirektoratets projekt.

Bilag

Bilag 1 - Silkeborg Kommunes hørings svar

Bilag 2 - Sag 6 - Anlægslov

**Punkt 7: Lukket: 7. Godkendelse af ekspropriation til cykelsti langs
Silkeborgvej i Sorring - (Lukket punkt)**

24/34512

**Punkt 8: Lukket: 8. Godkendelse af arealerhvervelse for sti i Sejling -
(Lukket punkt)**

25/20631

Punkt 9: 9. Drøftelse og beslutning om igangsætning af Lokalplan 15-014 for et boligområde ved Mariedalen og Sejlingvej i Sejling

25/1467

Resume

Plan- og Vejudvalget skal beslutte, om Lokalplan 15-014 for et boligområde ved Mariedalen og Sejlingvej i Sejling skal igangsættes på baggrund af startredegerelsen, som ligger på lokalplanportalen.

[Lokalplanportalen findes her.](#)

Planlægningen skal muliggøre etablering af et nyt boligområde til tæt-lav bebyggelse med ca. 79 boliger i den sydlige del af Sejling.

Grundejer er Poul Jørgen Hansen, bygherre er Birch Ejendomme og rådgiver er Sweco Architects.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at der drøftes og træffes beslutning om igangsætning af Lokalplan 15-014 for et boligområde ved Mariedalen og Sejlingvej i Sejling på baggrund af startredegerelsen.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Udvalget besluttede at igangsætte lokalplan 15-014 med følgende bemærkninger, at der indarbejdes flere træer samt etablering af legeplads i lokalplanområdet.

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Silkeborg Kommune har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af planlægning for et boligområde i Sejling. Ansøgningen er indsendt af Sweco Architects på vegne af Birch Ejendomme. Baggrund for udarbejdelse af planen er et ønske om at etablere et boligområde med tæt-lav bebyggelse i forbindelse med det eksisterende boligområde Mariedalen.



Oversigtskort med markering af lokalplanafgrænsningen



Bebyggelsesplan

Planområde

Lokalplanområdet er i dag ubebygget og fremstår som dyrket markareal. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3,6 ha og omfatter matr.nr. 11o Sejling By, Sejling.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Sejling langs Sejlingvej. Området afgrænses mod øst af Sejlingvej og det åbne land, dog med undtagelse af tre boliger, som grænser op mod Sejling by. Mod nord grænser området op mod et eksisterende boligområde med åben-lav bebyggelse, mens området mod øst afgrænses af boligområdet Mariedalen, som består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Området mod syd består af landbrugsarealer, som er udlagt til fremtidig boligudvikling.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil med lokalplanen blive overført til byzone.

Se startredegårelse for yderligere beskrivelse samt fotos.

Indhold

Projektet omfatter et boligområde med tæt-lav bebyggelse vest for Sejlingvej med mulighed for at opføre ca. 79 boliger. Boligområdet vil danne en naturlig forlængelse af det eksisterende boligområde Mariedalen, hvor den nærmeste bebyggelse mod vest ligeledes er opført som tæt-lav bebyggelse.

Boligerne etableres som tæt-lav bebyggelse i form af rækkehusbebyggelse med varierende boligstørrelser på 45-125 m². Variationen i størrelsen på boligerne giver mulighed for, at en lang række af beboere kan bosætte sig i området.

Bebyggelsen disponeres primært som mindre klynger. Beboerne til klyngeboligerne ankommer på gåben til deres bolig, hvilket skaber bilfrie arealer i tilknytning til de enkelte boliger. Derudover etableres en del af boligerne med privat parkering langs boligvejen. Der er fokus på at skabe variation i bebyggelsen igennem forskydning i bebyggelsen, gavle med murdetaljer og begrønning samt facader med skift i fugefarver og reces i murværk.

Der udlægges et areal til et fælles opholdsareal central i området. En lavning i terrænet giver mulighed for, at området også kan anvendes til opstuvning af skybrud.

Området vejbetjenes af stamvejen Mariedalen, som er etableret fra Sejlingvej og ind til det eksisterende boligområde mod vest. Det nye boligområde betjenes af en boligvej, som løber mod nord og slår en bugt, hvor grunden snævrer sig ind i den nordlige del af området. For enden af boligvejen etableres en vendeplads.

Parkering etableres som to fælles parkeringsanlæg for en del af boligerne. For de resterende boliger etableres parkering ved den enkelte bolig langs boligvejen. Antallet af parkeringspladser følger parkeringsnormen med 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Natur:

De eksisterende levende hegn mod syd, øst og vest bibeholdes. En eventuel støjafskærmning mod Sejlingvej skal etableres som en støjvold og indgå som et landskabeligt element i området.

Derudover skal lokalplanen sikre afstand til et beskyttet dige mod nord. Skolestien kan etableres indenfor området, som det er gjort ved boligområdet mod vest.

Vej- og stianlæg:

Lokalplanen skal sikre vejadgang til fremtidige boligområder syd for lokalplanområdet. Der udlægges areal til en kommende vejadgang fra stamvejen Mariedalen mod syd.

Derudover skal der etableres et kanaliseringsanlæg på Sejlingvej, for at sikre, at vejen kan håndtere den kommende trafik til området. Den konkrete udformning af kanaliseringsanlægget skal afklares i lokalplanprocessen.

Der skal etableres stiforbindelser til det eksisterende boligområde Mariedalen, hvor den eksisterende skolesti også videreføres ind i området. Derudover skal lokalplanen sikre en stiforbindelse mod nord til boligområdet Skægkærvej.

Trafikstøj:

En del af området mod Sejlingvej er støjbelastet og der skal i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdes en støjredegørelse for at klarlægge behovet for støjafskærmning langs Sejlingvej. Dette kan derfor have betydning for disponeringen af boliger langs Sejlingvej. En eventuel støjafskærmning mod Sejlingvej skal etableres som en støjvold og indgå som et landskabeligt element i området.

Vandhåndtering:

Der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanprocessen. Der er udlagt areal til regnvandsbassin i den sydlige del af lokalplanområdet syd for stamvejen. I forbindelse med det grønne fællesområde udlægges areal til håndtering af skybrudsregn, hvor der i dag er en naturlig lavning i terrænet. Omfanget af anlæggene skal afklares i vandhåndteringsplanen.

Se startredegørelse for yderligere beskrivelse.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 15-B-24 – Nyt boligområde vest for Sejlingvej.

Kommuneplanramme 15-B-24 giver mulighed for etablering af et boligområde med åben-lav-, tæt-lav- eller etagebebyggelse samt de til området tilhørende institutioner og anlæg, som f.eks. børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg. Bebyggelsen må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter samt en facadehøjde på maksimalt 7,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 for den enkelte ejendom.

Derudover fastlægger rammen, at der skal sikres vejadgang gennem området til et eventuelt fremtidigt boligområde syd for området.

Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Adgangsvejen til boligområdet mod vest er omfattet af Lokalplan 15-005. Lokalplan 15-014 aflyser og erstatter den del af Lokalplan 15-005, som omfatter adgangsvejen.

Boligudvikling i Sejling

Der er udlagt et rammeområde syd og vest for nærværende lokalplanområde. Arealerne er omfattet af kommuneplanramme 15-B-25, som giver mulighed for boligudvikling i den sydvestlige del af Sejling. Der pågår på nuværende tidspunkt dialog om udvikling af en del af rammeområdet.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at det ansøgte projekt med tæt-lav bebyggelse, understøtter udviklingen af Sejling, og at projektet vil indgå som en naturlig del af det eksisterende boligområde Mariedalen mod vest.

Lokalplanen skal sikre at der skabes variation i bebyggelsen ved blandt andet forskydning i bebyggelse, murdetaljer og begrønning af gavle mod veje og parkeringsarealer samt facader med skift i fugefarver og reces i murværk. Desuden anbefales det at bebyggelsen etableres med symmetrisk saddeltag.

Forhold vedrørende vandhåndtering skal afklares i forbindelse med lokalplanprocessen. Ligeledes skal forhold vedrørende trafikstøj afklares, da det har betydning for disponering af boligerne langs Sejlingvej og kan udløse behov for støjafskærmning mod Sejlingvej.

Øvrige sagsoplysninger

Der er indgået aftale om frafaldserklæring, som kommunen kan kræve at grundejer underskriver, for at kommunen ikke skal få overtagelsespligt på arealet, når der planlægges for det.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive sendt i offentlig høring.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

Planen giver mulighed for ca. 79 boliger af typen tæt-lav bebyggelse.

Planen er i overensstemmelse med gældende boligprogram og nuværende befolkningsprognose.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke offentlige service i Skæggær/Sejling yderligere end forventet i befolkningsprognosen.

Planen forventes ikke at medføre kommunale investeringer.

Bilag

Bilag 1 - Sag 9 - Drøftelse og beslutning om igangsætning af Lokalplan 15-014

Punkt 10: 10. Drøftelse og beslutning om igangsætning af tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 35-013 for et erhvervsområde i Hårup

23/20853

Resume

Økonomi- og erhvervsudvalget skal beslutte, om tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 35-013 for et erhvervsområde i Hårup skal igangsættes på baggrund af startredegerelsen, som ligger på lokalplanportalen.

[Lokalplanportalen findes her.](#)

Planlægningen skal gøre det muligt at opføre en fastfood restaurant og en el-ladestation samt udlægge 7 erhvervsgrunde og et areal med regnvandsbassin.

Bygherre er Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S. Grundejer er Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S. Rådgiver er Plusform Arkitekter.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at der drøftes og træffes beslutning om igangsætning af tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 35-013 – et erhvervsområde i Hårup på baggrund af startredegerelsen.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Indstillingen anbefales, idet kommuneplantillæg nr. 44 og lokalplan 35-013 igangsættes.

Beskrivelse af sagen

Det planlagte lokalplanområde ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde i Hårup og omfatter matrikel nr. 6a Linå, Hårup By. Området er placeret mellem Silkeborgmotorvejen og Linåvej og dækker et areal på cirka 57.000 m².

Sagsbehandlingen har været præget af en længere proces vedrørende regnvandshåndtering, da store dele af området ligger oven på et indvindingsopland for grundvand. Dette har skabt udfordringer med nedsivning af regnvand inden for området.

Teknik- og Miljøafdelingen har nu godkendt en foreløbig plan for vandhåndtering og har givet grønt lys til, at der kan udarbejdes en endelig regnvandshåndteringsplan på baggrund af denne.



lokalplanafgrensning

Oversigtskort med

Planområde

I dag anvendes matriklen som erhvervsgrund og huser et klargøringscenter for leasingbiler, drevet af Netto Biler A/S. En væsentlig del af arealet benyttes til parkeringsanlæg for disse biler, mens resten består af ubebyggede grønne friarealer med et regnvandsbassin.

Området ligger i udkanten af et større erhvervsområde og grænser mod vest op til et mark- og skovlandskab, der er udpeget som særligt værdifuldt. Mod syd afgrænses matriklen af Silkeborgmotorvejen, med adgang til erhvervsområdet via afkørsel 26.

Se startredegåelse for yderligere beskrivelse

Indhold

Projektet omfatter etablering af en fastfoodrestaurant, en el-ladestation, et regnvandsbassin samt syv erhvervsgrunde. Hver erhvervsgrund har et areal på mellem 5.000 og 6.000 m². Den fremtidige anvendelse af erhvervsgrundene er endnu ikke fastlagt.

Ved planlægning af erhverv inden for lokalplanafgrensningen skal der udvises særlig opmærksomhed på miljømæssige forhold. Det er vigtigt at sikre, at der ikke placeres virksomheder med risiko for forurening inden for indvindingsoplandet, medmindre der etableres tiltag, der effektivt forhindrer nedsivning.

Derudover bør der tages hensyn til samspillet mellem forskellige erhvervstyper. Virksomheder med potentielt generende aktiviteter – såsom luft-, lugt- eller støvforurening – kan påvirke både fastfoodrestauranten og eventuelle fremtidige erhverv, der er følsomme over for støj og luftforurening. Dette kan også have betydning for eksisterende erhverv, som er omfattet af lokalplan 35-005, som kan komme til at tilpasse sig efter de nye erhverv.

Lokalplanen skal indeholde en vandhåndteringsplan der sikrer at nedsivning af regnvand sker de rigtige steder, da en stor del af lokalplanområdet befinder sig oven på et større indvindingsopland for grundvand.

Yderligere skal projektet sikre at den nye trafikbelastning af bløde og hårde trafikanter bliver håndteret hensigtsmæssigt for området. Særligt skal planlægningen sikre, at besøgende til den kommende restaurant kan færdes trygt og effektivt i området.

Den gældende Lokalplan 35-005 giver allerede mulighed for etablering af en fastfoodrestaurant i ét af lokalplanens delområder. Derudover understøtter den eksisterende kommuneplanramme opførelse af både restauranter og tankstationer. Da bygherre ønsker at placere fastfoodrestauranten uden for det udpegede delområde, har det resulteret i udarbejdelsen af Lokalplan 35-013.

Se startredegyrelse for yderligere beskrivelse og se bilag 1 for en principskitse af lokalplanområdet.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår kommuneplanramme 35-E-54 og 35-R-50. Der skal derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdes forslag til tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2020-2032.

Området er omfattet af gældende Lokalplan 35-005, der udlægger det til erhvervsområde. Lokalplan 35-013 erstatter en del af den gældende lokalplan.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

En stor del af lokalplanområdet befinder sig oven på et indvindingsopland for grundvand, og derfor har Teknik- og Miljøafdelingen ekstra fokus på, at der ikke sker nedsvivning af regnvand oven på indvindingsoplandet. Regnvandet skal derfor ledes udenfor indvindingsoplandet og hen til regnvandsbassiner, der er placeret, hvor det er hensigtsmæssigt at nedsive.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive sendt i offentlig høring i 8 uger.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

Planen medfører ikke kommunale investeringer.

Bilag

Bilag 1 - Principskitse for lokalplanområdet

Punkt 11: 11. Drøftelse og beslutning om igangsætning af tillæg 64 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 12-037 for et boligområde nord og syd for Astrid Lindgrens Vej i Balle

23/621

Resume

Økonomi og Erhvervsudvalget skal beslutte, om tillæg nr. 64 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 12-037 for et boligområde nord og syd for Astrid Lindgrens Vej i Balle skal igangsættes på baggrund af startredegerelsen (se bilag).

Strukturplan og planlægning for den sidste del af Astrid Lindgrens Kvarteret har været politisk behandlet på Plan- og Vejudvalgets møde:

- [3. maj 2022 pkt. 21](#)
- [4. oktober 2022 pkt. 16](#)
- [11. april 2023 pkt. 17](#)

I beskrivelsen af sagen og startredegerelsen fremgår tre scenarier som har en variation af åben-lav og tæt-lave boliger på henholdsvis i alt 185 boliger, 205 boliger og 225 boliger.

Økonomi og Erhvervsudvalget skal beslutte hvilket scenarie de ønsker der skal planlægges for. På baggrund af den politiske beslutning vil en tilrettet startredegerelse blive offentliggjort på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her](#)

Igangsætning af planerne er i overensstemmelse med Plan- og Vejudvalgets seneste beslutning om prioritering af lokalplaner.

Bygherre er Birch Ejendomme. Rådgiver for bygherre er Sweco. Lodsejere i området er Silkeborg Kommune, Grethe Jensen, Lene Jensen, Niels Jensen, Nick Grotkjær, Gitte Mogensen og Jevan Al Kole. Birch Ejendomme har fuldmagt til at udarbejde lokalplan for arealerne ejet af Grethe Jensen, Lene Jensen, Niels Jensen, Nick Grotkjær og Gitte Mogensen.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at der drøftes og træffes beslutning om igangsætning af tillæg nr. 64 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 12-037 for et boligområde nord og syd for Astrid Lindgrens Vej i Balle, på baggrund af startredegerelsen,
- at der drøftes og træffes beslutning om hvilket scenarie 1-3 der skal lokalplanlægges for.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Helle Præsius (A) stillede følgende ændringsforslag ”At det scenarie med ca. 150 boliger og en fordeling af boliger med ca. 60 % åben-lav og 40 % tæt-lav/etageboliger, som blev besluttet på Plan- og Vejudvalgets møde den 22. oktober 2022, fastholdes”.

For ændringsforslaget A, I, Ø. Imod ændringsforslaget C, F, V. Dermed falder forslaget.

Et flertal af udvalget anbefaler scenarie 3 (boliger i alt 225).

A, Ø og I stemte imod med følgende udtalelse ”Enhedslisten, Liberal Alliance og Socialdemokratiet ønsker tidligere beslutning i Plan- og Vejudvalget om ca. 150 boliger og ca. 60/40 fordeling mellem åben-lav og tæt-lav byggeri respekteret, og har dertil bekymringer ift. trafik, kapacitet i institutioner/skoler og arkitektur ved det fremlagte fra udvikler/rådgiver.”

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Silkeborg Kommune har modtaget ansøgning om at udarbejde tillæg nr. 64 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 12-037. Projektet omfatter den sidste etape af helhedsplanen for Astrids Lindgrens Kvarteret, samt en delvis ophævelse af

lokalplan 12-029 for hhv. en del af Astrid Lindgrens Vej, samt støjvolden (Støjdragen) ud mod motorvejen, samt en ophævelse af kommuneplanrammen 12-O-22.



Oversigtskort med markering af lokalplanafgrænsning

Planområde

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Silkeborg, Balle - Astrid Lindgrens Kvarteret, mellem Silkeborgmotorvejen og eksisterende boliger. Det dækker ca. 33 ha med primært åbent marklandskab og et rekreativt område, der fungerer som støjvold mod motorvejen (Støjdragen). Terrænet er kuperet og falder mod nord og har lavninger, hvor regnvand samles. Området overføres fra landzone til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Der er beskyttet natur i form af sø samt flere beskyttede naturtyper som eng, mose og overdrev i området. Planlægning må ikke forringe disse, og der skal tages hensyn til områdets forbindelse til Lemming Å for at beskytte vandmiljøet.

Inden for lokalplanområdet er der tre eksisterende bebyggelser i form af to gårde på Astrid Lindgrensvej 3 og 5, samt en bolig på Pippivej 2.

Gården på Astrid Lindgrensvej 3 er den største bebyggelse af de tre og har tilknyttet flere større bygninger på matrikel 11a samt tekniske anlæg.

Se startredegårelse for yderligere beskrivelse af planområdet.

Historik

Strukturplan og planlægning for den sidste del af Astrid Lindgrens Kvarteret har været politisk behandlet af flere omgange:

- Plan- og Vejudvalget besluttede [3. maj 2022 pkt. 21](#), at igangsætte udarbejdelsen af en revideret strukturplan for Astrid Lindgrens Kvarteret i Balle, hvor der fortrinsvist skal angives parcellusgrunde.
- Plan- og Vejudvalget besluttede [4. oktober 2022 pkt. 16](#), at reducere antallet af boligenheder i strukturplanområdet for Astrid Lindgrensvej Kvarteret med udgangspunkt i scenarie 2. Dette resulterede i et boligantal på i alt ca. 150 boliger, hvor fordelingen af boliger var 60 % åben-lav boliger og 40 % tæt-lav/etageboliger.
- Plan- og Vejudvalget besluttede [11. april 2023 pkt. 17](#), at igangsætte lokalplanlægning for den resterende del af strukturplanområdet, herunder at prioriterer planlægning for det offentlige institutionsområde nord for Astrid Lindgrens Vej (Kommuneplanramme 12-O-22), på baggrund af Plan- og Vejudvalgets beslutning 4. oktober 2022 om fordeling af boligtyper.

- Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede [22. april 2025 pkt. 26](#), at de ikke ønsker at fastholde og udnytte kommuneplanramme 12-O-22 til offentligt formål.

Med udgangspunkt i ovenstående politiske beslutninger har forvaltningen været i dialog med Birch Ejendomme og på baggrund heraf fremlægges der tre forskellige scenarier for disponering af området.

Indhold

Birch Ejendomme har fremlagt tre bebyggelsesplaner, som varierer i boligtyper og antal boliger i området. Birch Ejendomme har arbejdet med Silkeborg Kommunes strategi om ”Kampen om pladsen”.



	Scenarie 1	Scenarie 2	Scenarie 3
Åben-lav (700 m ²)	93 boliger	93 boliger	93 boliger
Åben-lav (500 m ²)	6 boliger	6 boliger	6 boliger
Tæt-lav	86 boliger	106 boliger	126 boliger
Boliger i alt	185 boliger	205 boliger	225 boliger
Procentvis fordeling Åben-lav/Tæt-lav	54% / 46%	48% / 52%	44% / 56%

Forskellen ses især sydøst for Astrid Lindgrensvej, hvor scenarie 2 og 3 har tre enklaver med klyngehuse. Scenarie 2 har åben-lav boliger nord for fordelingsvejen, mens scenarie 3 har tæt-lav boliger samme sted. De tre scenarier er vedlagt som bilag.

Boligtyper

De forskellige boligtyper – åben-lav, tæt-lav og klyngehuse – skal skabe et attraktivt og varieret boligområde, som tilbyder forskellige boligformer og størrelser for at tiltrække mange beboergrupper og styrke fællesskabet. I scenarie 2 og 3 er der klyngehuse med et fælles gårdrum, som fremmer tæt nabokontakt og i parcelhus- og rækkehusområderne indbyder gadestrukturen i højre grad til de mere traditionelle gadefællesskaber.

Klyngehuse

Klyngehuse samler mindre boliger omkring et fællesareal, hvor beboerne let kan mødes og dele faciliteter. Denne boform styrker naboskab og fællesskab, samtidig med at hver har sit private hjem. Fælles rammer gør det nemt at arrangere

sociale aktiviteter, mens grønne områder og trygge omgivelser gør klyngehuse attraktive for alle, der ønsker nærhed, livskvalitet og fleksibilitet mellem fællesskab og privatliv.

Rækkehuse

Rækkehuse udnytter pladsen effektivt og skaber et levende nærmiljø, hvor beboere nemt kan mødes. De kombinerer privat have og indgang med et trygt, socialt gaderum – ideelt for både familier, enlige og seniorer, der ønsker et overskueligt hjem og stærkt naboskab.

Parcelhuse

Parcelhuse forener privatliv og rummelighed med en hyggelig atmosfære og god plads både inde og ude. Med egen have og individuel indkørsel får beboere stor frihed til at indrette sig efter egne ønsker, samtidig med at nærheden til gadefællesskabet skaber tryghed og mulighed for sociale relationer. Denne boligform tiltrækker mange forskellige beboergrupper og understøtter et roligt og familievenligt miljø.

Bebyggelsesplanen

Alle tre scenarier opdeles i syv delområder med bygninger placeret langs bugtede veje, som følger den organiske struktur fra Astrid Lindgrens Kvarteret. De grønne kiler mellem boligområderne giver plads til natur, ophold, leg, fællesskab, biodiversitet og vandhåndtering, samtidig med at de understøtter gode gang- og cykelforbindelser. Gadestrukturen varieres gennem beplantning, vejtræer og arkitektoniske elementer. Haverne er private, mens ankomstområder og fællesarealer fremmer naboskab og fællesskab. Områdets interne stisystem forbinder delområderne samt de rekreative arealer og det overordnede vejnet. Boligvejene udformes snoede og med vendepladser for renovationsbiler og matcher det eksisterende kvarter.

Eksisterende bebyggelse

De to eksisterende gårde på hhv. Astrid Lindgrensvej 3 og 5, ønskes nedrevet i forbindelse med realisering af planlægningen. Boligen på Pippivej 2 ønskes af ejer ikke ændret, og der planlægges derfor på baggrund af eksisterende forhold.

Se startredegyrelse for yderligere beskrivelse af de tre scenarier, deres variationer og fællestræk.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Kommuneplanlægning

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår kommuneplanramme 12-O-22. Der skal derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 64 til Kommuneplan 2020-2032.

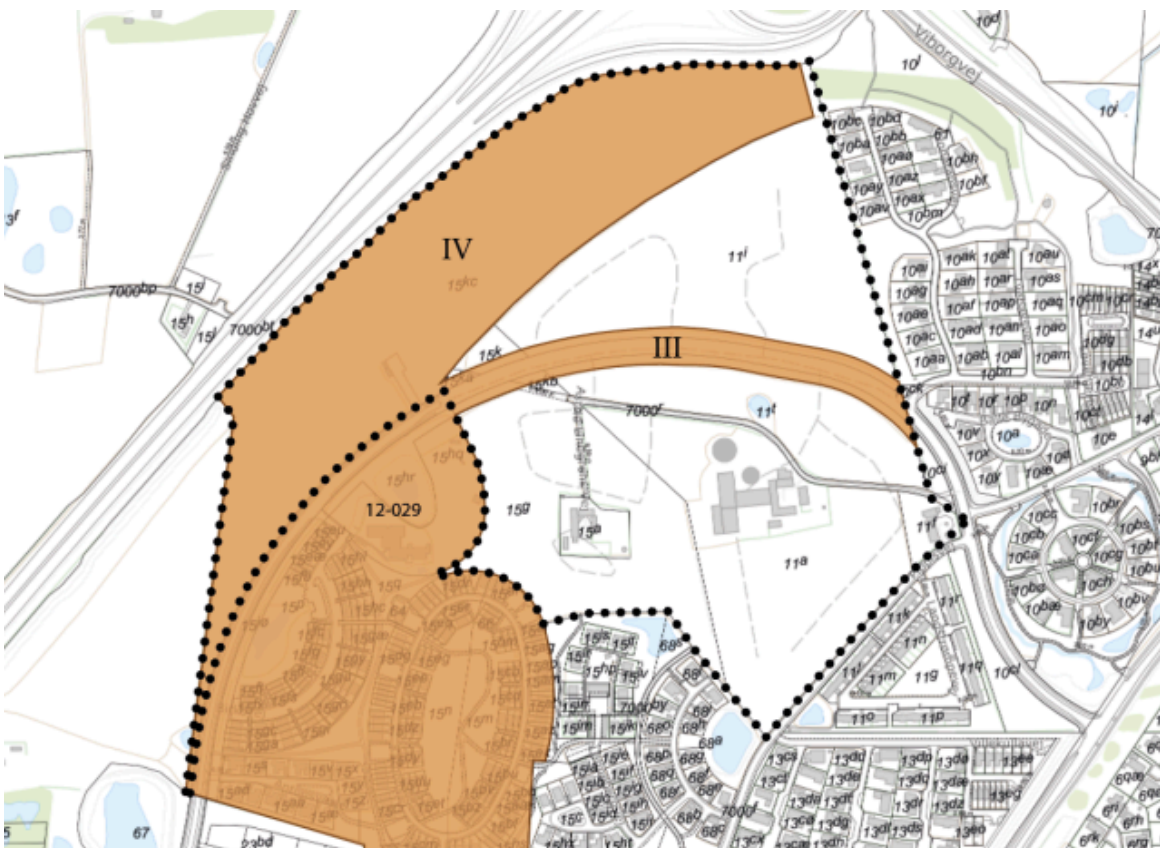
Kommuneplantillægget vil aflyse den offentlige ramme 12-O-22 og kommuneplanramme 21-B-35 vil blive udvidet til at omfatte dette område.



Gældende kommuneplanrammer og lokalplanafgrænsning for Lokalplan 12-037

Lokalplanlægning

Området er delvis omfattet af gældende Lokalplan 12-029. Lokalplan 12-037 aflyser og erstatter delområde IV (støjdragen) og en del af delområde III (Astrid Lindgrens Vej) af Lokalplan 12-027, dog uden at der forventes ændringer for anvendelsen af disse to områder. Etablering af Støjdragen og Astrid Lindgrens Vej indskrives i ibrugtagningsbestemmelserne i Lokalplan 12-037.



Gældende Lokalplan 12-029 med delområde III og IV og ny lokalplanafgrænsning

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Teknik- og Miljøafdelingens vurderer, at der i området bør sikres en variation af boligstørrelser, grundstørrelser og boligtypologier. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, som muliggør realiseringen af et af de fremlagte scenarier, eller en kombination heraf. Lokalplanforslaget bør sikre en klar og tydelig materialeholdning, fastlægge fordelingen af boligtyper og udformningen af de enkelte typologier, samt en hensigtsmæssig indretning af fællesarealer.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der i den videre planlægning tages højde for både nuværende og potentielle fremtidige behov for offentlige funktioner i nærområdet. Samlet set tager Teknik- og Miljøafdelingen ikke stilling til det endelige antal boliger eller deres fordeling, men understreger vigtigheden af variation og fleksibilitet for områdets udvikling.

Arkitekturpolitik

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at Arkitekturpolitikens målsætninger tilgodeses i nogen grad. Projektet vil blive vurderet yderligere frem mod lokalplanforslag på baggrund af det valgte scenarie. Projektet forholder sig primært til arkitekturpolitikens målsætninger vedr. Landskabet, Overgange og Stedet.

Der lægges særlig vægt på at projektet arbejder videre med den overordnede struktur fra strukturplanen for hele området. Der etableres organiske vejforløb samt boligudstykningsformer der følger takterne i resten af området og som falder ind i landskabet. Der bør arbejdes videre med udlægning og udformning af fælles friarealer og opholdsarealer, så de placeres centralt og attraktivt i forhold til boligklyngerne, samtidig med at områdets landskabelige kvaliteter indtænkes og udvikles yderligere.

Ydermere beskrives hensigten om forskelligartede materialer samt at tæt-lav boligerne vil have varierende størrelser inden for de enkelte klynger. Der kan med fordel arbejdes videre med præcis materialeholdning og tagformer på de forskellige boligtypologier, samt principper for forhaver/baghaver samt grøn afskærmning.

Kommuneplan

Teknik- og Miljøafdelingen bemærker, at en eventuel ændring af Kommuneplanramme 12-O-22 til andre formål vil fjerne en reservation og fleksibilitet for placering af offentlige funktioner i området, hvis behovet skulle opstå. Det kan særligt være uhensigtsmæssigt i lyset af, at der er tale om det sidste ledige areal i området og der samtidig ikke umiddelbart kan findes alternative muligheder i nærheden. Desuden kan Teknik- og Miljøafdelingen ikke umiddelbart pege på områder af samme størrelse i Balle/Buskelund/Hvinningdal, som ikke er bebygget eller fastlåst til anden anvendelse, hvis der skulle vise sig et behov eller der skal placeres funktioner, som der ikke laves prognoser for. Det vil kunne resultere i, at der vil kunne komme en meget lang tidshorisont og behov for ny planlægning ved et opstået aktuelt/akut behov for placering af en offentlig funktion, hvis det overhovedet vil være muligt at finde et egnet sted.

Øvrige sagsoplysninger

Der er endnu ikke modtaget en frafaldserklæring, som kommunen kan kræve at grundejer underskriver, for at kommunen ikke skal få overtagelsespligt på arealet, når der planlægges for det. Der er indgået en aftale med bygherren om, at de fremsender en frafaldserklæring forud for lokalplanens foreløbige vedtagelse.

Borgerinddragelse

Planforslagene vil blive sendt i offentlig høring i minimum 8 uger.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

De tre scenarier indeholder et forskelligt antal boliger.

- Scenarie 1: 185 boliger i alt heraf 99 åben/lav og 86 tæt/lav.
- Scenarie 2: 205 boliger i alt heraf 99 åben/lav og 106 tæt/lav.
- Scenarie 3: 225 boliger i alt heraf 99 åben/lav og 126 tæt/lav.

I det vedtagne boligprogram, der ligger til grund for befolkningsprognosen for 2025-38, er der indarbejdet 150 boliger med en fordeling på 90 åben-lav og 60 tæt-lav, hvilket bygger på tidligere politiske beslutninger for området. Alle tre scenarier indeholder dermed et større antal boliger end forventet i vedtagne boligprogram primært i form af tæt-lav.

Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendte 1. april 2025 hhv. dagtilbuds- og elevtalsprognosen, der er baseret på ovennævnte befolkningsprognose og dermed det godkendte boligprogram. Prognoserne dækker perioden frem til 2038.

Dagtilbudsprognosen viser, at der er ledig kapacitet i Balle-området. Såfremt der opføres et begrænset antal boliger, udover det der indgår i dagtilbudsprognosen, vurderes det ikke at medføre et yderligere kapacitetsbehov på dagtilbudsområdet.

På skoleområdet svarer det forventede elevtal til den nuværende kapacitet. Der er udarbejdet en arealanalyse for at kunne håndtere mindre udsving i kapacitetsbehovet hen over årene. Såfremt der bygges et begrænset antal boliger i Balleområdet udover det, der indgår i boligprogrammet, vurderer Økonomi- og IT-staben, at det har begrænset betydning for antallet af elever og dermed ikke påvirker behovet for kapacitet mærkbart i forhold til gældende prognose.

Ovenstående vurdering bygger på en forøgelse af boligprogrammet til 185 boliger med ovennævnte sammensætning af boligtyper.

Scenarie 2 og 3 indeholder flere boliger end forventet i ovennævnte vurdering. Det vurderes at kapaciteten på dagtilbudsområdet kan rumme det forventet antal flere børn. På skoleområdet vil antallet af børn fra skoleåret 2032/33 og frem overstige kapaciteten på Balleskolen på op til 2 klasseværelser ift. den nuværende elevtalsprognose.

Den faktiske befolkningstilvækst i første halvdel af 2025 i Balle/Buskelund/Hvinningdal er højere end forventet i prognoserne. Dette kan variere henover året. Økonomi- og IT-staben vurderer, at den faktiske udvikling vil nærme sig på prognoserne på længere sigt.

Fordelingsnøgle

Der er udarbejdet fordelingsnøgler for anlæg af de øvrige strækninger af Astrid Lindgrens Vej på baggrund af forventede antal boligenheder i lokalplanerne og strukturplanen for Astrid Lindgrens Kvarteret. Fordelingsnøglerne er udarbejdet efter principperne i vejlovens kapitel 4 om vejbidrag. Da lokalplan 12-037 alene omfatter ejendomme, der har samme ejere og forventes realiseret af samme udvikler, er der ikke grundlag for at udarbejde en fordelingsnøgle for sidste strækning af Astrid Lindgrens Vej. Hvis der opstår behov for det, vil der kunne udregnes fordelingsstal efter lokalplanens endelige antal boligenheder. Silkeborg Kommune har ikke længere nogen økonomisk andel i vejprojektet, hvis det offentlige areal udtages.

Bilag

Bilag 1 - Scenarie 1-3 til Astrid Lindgrenskvarteret.pdf

Bilag 2 - Bilag 2 - Startredegørelse for tillæg 64 og Lokalplan 12-037

Bilag 3 - Sag 11 - Drøftelse og beslutning om igangsætning af tillæg 64 og Lokalplan 12-037

Punkt 12: 12. Drøftelse og beslutning om dispensation fra lokalplan 80.06 i Virklund

25/16707

Resume

Plan- og Vejudvalget skal tage stilling til en anmodning om dispensation fra lokalplan 80.06 for Virklund Industriområde til etablering af et byggemarked, en ladestation, et tankanlæg og en vaskehal.

Der er indkommet otte høringssvar i forbindelse med afholdt nabohøring. Høringssvarene omhandler bl.a. bekymringer for trafikale konsekvenser og sikkerhed. Med afsæt i indkomne høringssvar, vurderer Teknik- og Miljøafdelingen at det af hensyn til den overordnede planlægning er mest hensigtsmæssigt at inddrage det ansøgte projekt i den igangværende lokalplanproces i Mørksø kvarteret.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at anmodningen om dispensation drøftes
- at der på baggrund af drøftelsen træffes beslutning om, hvorvidt der ønskes meddelt dispensation til det ansøgte.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Udvalget besluttede at meddele dispensation til det ansøgte.

Helle Præsius (A) undlod at stemme.

Beskrivelse af sagen

Anmodning om dispensation

PropInvest ApS har i juni 2025 søgt om dispensation fra bestemmelse § 3.1 i lokalplan 80.06 til etablering af et byggemarked (Jem & Fix), en ladestation, et tankanlæg og en vaskehal på matr.nr. 3ac, 3au, 4en og 4eo alle Virklund By, Them beliggende Mørksøvej 2 og 4 samt Nyhøjvej 6 og 8, 8600 Silkeborg.

Ansøger ønsker at opføre et byggemarked med et bruttoetageareal på ca. 1.000 m² på Nyhøjvej 6 og 8, 8600 Silkeborg. Byggemarkedet forhandler særligt pladskrævende varegrupper, herunder tømmer, større byggematerialer og haveartikler. Dertil en varegård på ca. 1.980 m², hvoraf ca. 600 m² er overdækket og ca. 300 m² er affaldsgård. Ansøger oplyser, at der er ønske om at opføre en Jem & Fix, men Silkeborg Kommune har grundlæggende ikke mulighed for at regulere, at det konkret bliver netop denne butikskæde.

Derudover ønskes opført en ladestation til el-biler på Mørksøvej 2, 8600 Silkeborg, samt et tankanlæg og en vaskehal på Mørksøvej 4, 8600 Silkeborg.



Luftfoto der viser den omtrentlige ønskede placering af et byggemarked (Jem & Fix), en ladestation, et tankanlæg og en vaskehal beliggende Mørksøvej 2 og 4 samt Nyhøjvej 6 og 8, 8600 Silkeborg.

Ansøger oplyser, at de pågældende matrikler i dag anvendes til bolig, autoværksted samt erhvervsjendom, der blandt andet rummer motions- og fitnesscenter samt autohandel.

Gældende planlægning

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 80.06 for Virklund Industriområde fra 1979, der udlægger området til erhvervsformål med mulighed for enkelte boliger i tilknytning til de pågældende erhverv.

Lokalplanens § 3.1 angiver følgende: ”Området må med nedennævnte undtagelse kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.”

Det ansøgte er således ikke umiddelbart i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse og forudsætter en dispensation fra § 3.1.

Ejendommene er også omfattet af kommuneplanramme 41-E-02 i Kommuneplan 2020-2032. Rammen udlægger området til erhverv, herunder mindre værksteder, lettere industri, entreprenør- og oplagsvirksomhed, garageanlæg, engroshandel, lager-, kontor- og administrationsvirksomhed og lignende.

Silkeborg Kommunes detailhandelsstruktur muliggør i dag etablering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper på de pågældende ejendomme. Da butikker til salg af særligt pladskrævende varegrupper - herunder byggemarkeder - ikke er hensigtsmæssige at placere i bydelscentre eller bymidter, peger detailhandelsstrukturen på udvalgte erhvervsområder til dette formål. For Virklund er rammen for det samlede maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker til særligt pladskrævende varegrupper på 14.250 m². Butikkerne kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 5.000 m².

Igangværende planlægning

Plan- og Vejudvalget igangsatte 3. juni 2025 lokalplan 41-014 - Rammelokalplan for Mørksø kvarteret i Virklund, der skal muliggøre udviklingen af Mørksø kvarteret ved at sætte de overordnede rammer for den fremtidige anvendelse af området. Det betyder, at der er en ny lokalplan på vej for store dele af Mørksø kvarteret, hvori de pågældende adresser er beliggende. Lokalplanen skal erstatte den eksisterende lokalplan 80.06 for Virklund Industriområde.

Kommende rammelokalplan 41-014 har afsat i Helhedsplanen for Mørksø kvarteret, der blev udarbejdet i 2023 og som sætter den overordnede retning for omdannelse af erhvervsområdet til et blandet bykvarter med fortsat erhverv mod Horsensvej og boligformål i den øvrige del af området.

Der udarbejdes ligeledes en ny kommuneplanramme for området gennem et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelsen af den nye lokalplan 41-014.

Nabohøring og hørings svar

Dispensationen har været i nabohøring i perioden 1. juli 2025 til 27. juli 2025 i henhold til planlovens § 20.

Silkeborg Kommune har modtaget 8 hørings svar fra:

- Camille Skov Larsen
- Thomas Vaaben Kyø-Brandt
- Advokat Emilie Remmer på vegne af Ingrid Søndergaard
- Bente og William Hickman
- Brugsforeningen Tryg og REMA Etablering
- Anders Kaysen på vegne af Virklund Lokalråd u. Thomas Vaaben Kyø-Brandt
- Nikolai og Sabine Svejstrup Gaardsvig-Kjær
- Mikkel Holm Rasmussen og Kristina Fie Holm Rasmussen

Høringssvarene omhandler primært følgende tematikker:

- Bekymring for trafikale forhold og trafikikkerhed/-tryghed i området i fremtiden, herunder tung transport og kundetransport til og fra området
- Bekymringer for trafik i krydset Horsensvej/Mørksøvej
- Bekymring for støj, lys og visuel forstyrrelse samt forslag til afhjælpende foranstaltninger
- Behovet for en Jem & Fix i Virklund
- Behovet for yderligere et tankanlæg samt vaskehal og ladestation i Virklund
- At betingelser for placeringen af en vaskehal og et nyt tankanlæg bliver de samme som for eksisterende tankanlæg i området
- At området i dag er indrettet med virksomheder, der ikke har en stort antal besøgende, hvorimod de nye aktiviteter har højere besøgstal
- Et ønske om mere lavintensive erhverv såsom kontor- og sundhedshuse, lokale butikker og caféer og specialiserede showroom-løsninger
- Tidligere meddelt afslag på samme funktioner på de pågældende adresser
- Et ønske om at afvente kommende lokalplan og i stedet inkludere projektet i denne lokalplan
- Et ønske om et åbent og imødekommende udtryk mod Horsensvej
- Henvi sning til elementer fra Helhedsplan for Mørksø kvarteret, som borgeren ikke finder stemmer overens med det ansøgte

De indkomne høringssvar har efterfølgende været sendt i partshøring ved ansøger i 14 dage.

Høringssvarene er vedhæftet som bilag 1 til sagen. Et høringsnotat med Teknik- og Miljøafdelingens resumé og kommentarer til indsigelserne samt ansøgers kommentarer er vedhæftet som bilag 2 til sagen.

Udover de 8 indkomne høringssvar, er der også kommet bemærkninger fra Grundejerforeningen Christinedalen - Gårdhavehusene, som ligger uden for høringsområdet. På grund af en teknisk fejl, er planafdelingen først blevet bekendt med disse bemærkninger sent i processen. Derfor fremgår bemærkningerne ikke af høringsnotatet, og de har ikke været sendt i partshøring, hvormed ansøger ikke har haft mulighed for at kommentere dem. Bemærkningerne fra grundejerforeningen fremgår af bilag 3 til sagen. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at bemærkningerne fra grundejerforeningen ikke giver anledning til ændringer i sagen.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at høringssvarene giver anledning til, at projektet i stedet medtages som en del af den igangværende lokalplanlægning for Mørksø kvarteret i Virklund.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Teknik- og Miljøafdelingen beder udvalget om at tage stilling til ønsket om dispensation fra lokalplan 80.06 til de ansøgte projekter med anvendelserne butik til salg af særligt pladskrævende varegrupper (byggemarked), tankanlæg, vaskehal og ladestation på Mørksøvej 2 og 4 samt Nyhøjvej 6 og 8, 8600 Silkeborg.

Teknik- og Miljøafdelingen er grundlæggende positiv overfor de ansøgte anvendelser på de pågældende adresser og mener jf. udpegningen til større pladskrævende varegrupper i kommunens detailhandelsstruktur, at området findes egnet til forretningsvirksomhed der forhandler særligt pladskrævende varegrupper som eksempelvis et byggemarked. På baggrund af dette, har Silkeborg Kommune indledt nærværende dispensationsproces. Dog foreslår Teknik- og Miljøafdelingen på baggrund af både de indkomne høringssvar med bekymringer om bl.a. fremtidige trafikale forhold og sikkerhed, lokalplanbestemmelsens ordlyd og den igangværende planlægning for Mørksø kvarteret, at det ansøgte projekt i stedet bør inddrages i den igangværende lokalplanlægning af rammelokalplan 41-014 for Mørksø kvarteret.

Medtages projektet i den igangværende lokalplanlægning, vil det give mulighed for at se projektet i en større planlægningsmæssig sammenhæng i området. Samtidig giver det mulighed for at adressere centrale planlægningsmæssige hensyn, eksempelvis fremtidige trafikale forhold, og tage højde for den fremtidige sameksistens mellem boliger og erhverv i området. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler derfor at give afslag på dispensation med henblik på at behandle og belyse den ønskede anvendelse i forbindelse med igangværende lokalplanlægning for området. Dette vil dog betyde, at det ansøgte projekt midlertidigt må sættes i bero, idet ansøger vil skulle afvente den igangværende lokalplanproces.

Den ønskede dispensation vedrører alene spørgsmålet om anvendelse, og der er endnu ikke foretaget en detaljeret vurdering af elementerne i de konkrete projekter på ejendommene, herunder terræn, bygninger, støj, vejadgange m.m.

Dette vil skulle undersøges nærmere ifm. efterfølgende byggesagsbehandling efter normal praksis eller i lokalplanlægningsprocessen.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt nabohøring i perioden 1. juli 2025 til 27. juli 2025 i henhold til planlovens § 20.

Der er i alt indkommet 8 høringssvar.

Økonomi

.

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar samlet

Bilag 2 - Høringsnotat

Bilag 3 - Bemærkninger fra Grundejerforeningen Christinedalen - Gårdhavehusene

Punkt 13: 13. Godkendelse af dispensation fra Lokalplan 70.07 i Linå By til ændring fra en sti til en adgangs-og brandvej

25/8652

Resume

Byrådet besluttede 28. januar 2025, at en del af Linåtoften 20b overdrages vederlagsfrit til Linå Friskole. En del af arealet, der overdrages, blev dengang lejet af Rottweilerklubben, som nu flyttes til et areal 200 meter øst for den kommende Linå Friskole. Flytningen indebærer, at der skal etableres en adgangs- og brandvej, hvor Rottweilerklubben flytter deres klubhus og dertilhørende faciliteter.

Der i forbindelse med dispensationen har været afholdt høring af de nærmeste naboer, ligesom lokalrådet er hørt, hvilket har givet anledning til en række høringssvar.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at dispensation fra Lokalplan 70.07, § 5.1, til ændring af en eksisterende sti til adgangs- og brandvej godkendes.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Indstillingen ikke godkendt, idet udvalget besluttede ikke at meddele dispensation til det ansøgte.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 05-08-2025

Sagen udsættes så den kan suppleres.

Ej til stede Peter Sig Kristensen (Ø)

Supplerende beskrivelse af sagen

Byrådet godkendte på møde 28. januar 2025, at ca. 11.000 m² af del af Silkeborg Kommunes ejendom på Linåtoften 20b, Linå blev overdraget til Linå Friskole med henblik på etablering af friskole. Friskolen har ifølge overdragelsesaftalen to år til at tage det overdragne areal i brug og dermed afklare, om de har behov for arealet. Ejendomsstaben opsagde derfor 29. januar 2025 den del af areallejeaftalen med Rottweilerklubben Midtjylland Kreds 17, som skulle overdrages til friskolen, og som udgjorde foreningens træningsbane. Den resterende areallejekontrakt med bl.a. foreningens klubhus består fortsat. Kultur- og Borgerserviceafdelingen har efterfølgende anvist et nyt område, hvortil foreningen ønsker klubhuset flyttet, sådan at klubhuset og træningsbane kan holdes samlet.



Omtrentlige overdragne areal til Linå Friskole markeret med blå, Rottweilerklubbens resterende arealleje markeret med grøn, nyt anvist område markeret med rød og den omtalte sti markeret med gul.

Flytning af klubhuset forudsætter etablering af adgangsvej og brandvej. En anvendelse af den eksisterende sti syd for boldbanerne som adgangs- og brandvej kræver dispensation fra lokalplanen. Hvis der ikke kan opnås dispensation, vil foreningen have klubhus og træningsbane på to forskellige lokationer.

Hvis der gives dispensation til at ændre stien til en adgangsvej, vil medlemmerne af rottweilerklubben kunne køre ad den gult-markerede adgangsvej og parkere ved træningsbanen på det rødt-markerede areal. Uden dispensation vil de i stedet skulle parkere ved det grønt-markerede areal og gå hen til træningsbanen. Dispensationens betydning ligger altså alene i, om medlemmerne kan køre hele vejen hen til træningsbanen eller ej.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at der sideløbende behandles en sag i Byrådet vedrørende en bevilling til flytning af Rottweilerklubbens klubhus.

Beskrivelse af sagen

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning fra Ejendomsstaben, om dispensation fra Lokalplan 70.07 for et område vest for Linå By til anvendelse af nuværende sti som adgangs- og brandvej til areal, der tidligere har været en del af sportspladsen i Linå, men nu ønskes indrettet med andre funktioner, og hvor Rottweilerklubben Midtjylland – Kreds 17 nu ønsker mulighed for at indrette sig.

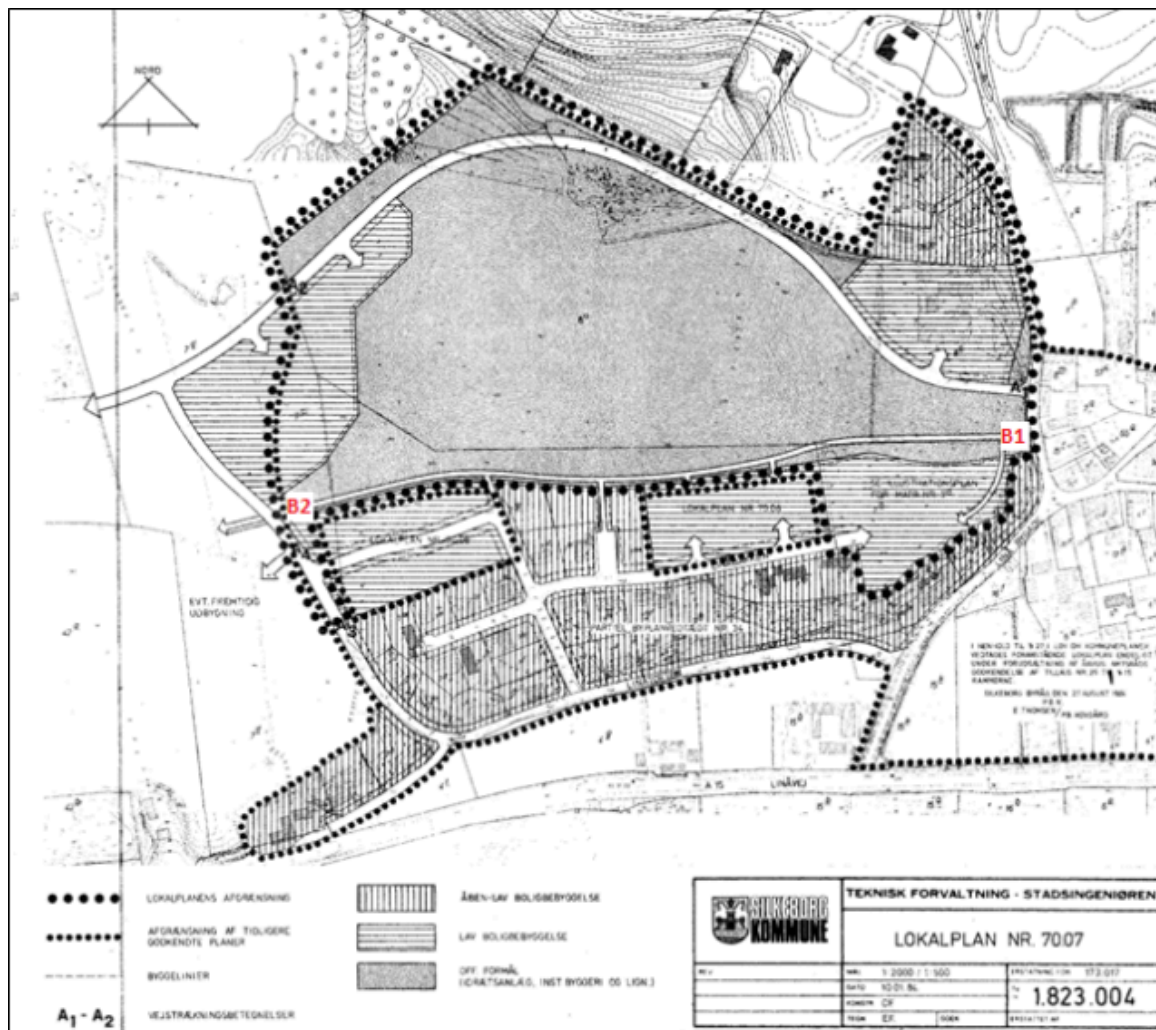
Den eksisterende sti, som ønskes ændret til adgangs- og brandvej, ligger på matr.nr. 7ax, 7at og 8o, alle Linå By, Linå. Alle nævnte matrikelnumre er ejet af Silkeborg Kommune. Denne adgangs- og brandvej, som forbindes med Linåtoften, har til formål at skabe adgang til Rottweilerklubbens klubhus og dertilhørende træningsarealer og -faciliteter.



Kort der illustrerer den del af stien, som ændres til adgangs- og brandvej samt arealet hvor Rottweilerklubbens træningsareal, træningsfaciliteter, klubhus og dertilhørende parkeringsareal skal etableres. Adgangs- og brandvejen samt førnævnte areal ses markeret med rød. Der gøres opmærksom på, at mindre justeringer af vejen og arealets placering kan forekomme.

Gældende planlægning

Arealet, hvor Rottweilerklubben placeres, er omfattet af Lokalplan 70.07 for et område vest for Linå. Lokalplanen muliggør, at der i en del af området kan indrettes idrætsanlæg, institutionsbyggeri og lignende offentlige formål, samt at der desuden udlægges arealer til boligbyggeri, herunder både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Arealet, hvor Rottweilerklubben placeres, er i Lokalplan 70.07 udlagt til anvendelse til offentlige formål (idrætsanlæg, institutionsbyggeri og lignende).



Kortbilag fra Lokalplan 70.07 for et område vest for Linå by. På dette kortbilag er anvendelserne samt sti- og vejforbindelserne illustreret.

Ifølge lokalplanens § 5.1 skal strækningen B1-B2 udlægges til en sti i en bredde af 4 meter. Den ansøgte ændring i anvendelsen fra sti til adgangs- og brandvej er ikke i overensstemmelse med lokalplanen, hvorfor en dispensation er nødvendig for at kunne anvende arealet til adgangs- og brandvej for Rottweilerklubben, selvom vejudlægget ikke skal udvides.

Høringsvar

Der har i forbindelse med udsendelse af udkastet til dispensation været foretaget en høring i perioden fra 28. april til 12. maj 2025 i henhold til Planlovens § 20.

I forbindelse med denne høring er der indkommet 17 høringsvar. Høringsvarene er indsendt af:

- Flere beboere på Linåbakken.
- Boligkontoret Danmark, Silkeborg.
- Andelsboligforeningen Linåbakken 30A-44B.
- Linå Friskole.
- Linå Lokalråd.

Følgende indsendte bekymringer er relevante for dispensationen (ændringen fra sti til adgangs- og brandvej):

- Støj: Mange indsigelser omhandler støj fra gøende hunde i biler, mens flere indsigelser omhandler bekymring om støj fra køretøjer.
- Trafik: Mange indsigelser omhandler bekymring for den øgede mængde trafik, herunder bekymringer om uhensigtsmæssige oplevelser med børn og biler samt gener for beboere tæt på adgangs- og brandvejen.

Følgende indsendte bekymringer er ikke lovmæssigt og sagligt relevante for dispensationen, som omhandler en ændring fra sti til adgangs- og brandvej. De indsendte bekymringer er derimod rettet mod andre forhold:

- Rottweilerklubbens placering: Mange borgere er bekymrede over, at klubben foreslås placeret tæt på boliger og en skole. De foreslår i stedet en placering i et industrikvarter, eller i det åbne land, idet klubben ikke har en tilknytning til Linå. Derudover stiller flere spørgsmål ved, om brugen er forenelig med formål og principper i Lokalplan 70.07. Flere ønsker, at området bevares som en grøn oase eller bruges i forbindelse med det igangværende byfornyelsesprojekt.
- Støj og utryghed: Der er stor bekymring for støjgener fra hundeglam og råb, baseret på tidligere erfaringer. Flere frygter, at store hunde tæt på boliger og børn kan skabe utryghed, og kritiserer, at projektet ikke tager nok hensyn til naboernes trivsel.
- Betingelser for brug: Borgerne ønsker klare og præcise tidsrum for, hvornår klubben må benytte området, for at mindske støj og skabe mere tryghed.
- Lokal forankring: Flere stiller spørgsmål ved, om Rottweilerklubben har tilknytning til Linå, og derved om det giver mening at placere klubben i Linå.
- Ønske om dialog: Der er forslag om at afholde et fællesmøde, hvor borgere, kommune og klubben kan mødes og drøfte projektet i fællesskab, ligesom der er ønske om at blive inddraget i hvordan de offentlige arealer kan bidrage værdifuldt til lokalsamfundet i Linå.
- Boligpriser: Naboer udtrykker bekymring for, at klubbens placering vil påvirke boligpriserne negativt i området.

Efter nabohøringens afslutning er der afholdt en partshøring, hvor Ejendomsstaben har givet høringssvar.

Bemærkningerne fra Ejendomsstaben og Teknik- og Miljøafdelingen er vedlagt som bilag.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens formål og principper samt, at placeringen af Rottweilerklubben er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Teknik- og Miljøafdelingen henviser til at gældende lovgivning for støj skal overholdes. I forhold til bekymringen vedrørende trafik vurderes det af Teknik- og Miljøafdelingen, at den øgede mængde trafik ikke vil være en udfordring, da vejen udelukkende må anvendes til adgangs- og brandvej og derfor ikke gennemføres videre mod øst til Skellerupvej.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt høring i perioden 28. april 2025 til 12. maj 2025 i henhold til planlovens § 20. Lokalrådet er ligeledes blevet hørt. Sidstnævnte medførte, at høringsfristen blev udvidet med +2 uger.

Økonomi

Der er ingen udgifter for Teknik- og Miljøafdelingen. Disse afholdes af Ejendomsstaben.

Bilag

Bilag 1 - Hørings svar - Oversigt med bemærkninger fra Ejendomme

Punkt 14: 14. Orientering om status på boligudvikling for første halvdel af 2025

25/12192

Resume

Orientering om status på indflytningen af nye boliger i Silkeborg Kommune for første halvdel af 2025 i forhold til det forventede i det godkendte boligprogram.

I første halvdel af 2025 er der indflyttet 121 boliger i hele Silkeborg Kommune, hvilket er et lavere halvårligt tal end de sidste par år. Boligerne fordeler sig med 16 etageboliger, 39 rækkehuse og 65 parcelhuse samt 1 institutionsbolig. I vedtagne boligprogram og befolkningsprognose var også forventet en lavere boligudvikling end set de sidste par år. Der er forventet 329 boliger i hele 2025 i den vedtagne prognose. De halvårslige boligantal giver anledning til en justering af boligprogrammet for de nære år 2025-2027.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendte 18. marts 2025 boligprogram 2025-2037 som grundlag for den årlige befolkningsprognose. Boligprogrammet indeholder en oversigt over det forventede antal indflyttede boliger til og med 2037, fordelt på geografisk område og boligtype. Boligprogrammets estimat over indflyttede boliger vurderes blandt andet ud fra vedtagne lokalplaner, kommuneplan, meddelte byggetilladelser og kommende planlægning i det enkelte planområde.

Der er lavet en opgørelse af den faktiske boligudbygning i første halvdel af 2025 med henblik på at afklare den faktiske boligudbygning sammenhæng med den forventede prognose.

Vedtagne boligprogram 2025-2037 (prognose)

I Boligprogram 2025-2037 forventes en generel vækst i antallet af nye boliger fra 2025 og frem til og med 2037. Boligprogrammet bygger videre på den generelle boligudbygning, der er sket de sidste par år, og lokalplanprojekter, som er under udarbejdelse i kommunen samt de eksisterende muligheder med Kommuneplan 2020-2032.

I prognosen var den forventede indflytning for hele 2025 angivet til 329 boliger – fordelt på 140 parcelhuse, 116 rækkehuse og 52 etageboliger samt 21 institutionsboliger.

Boligtallet pr. 30. juni 2025 (faktisk indflytning)

Den halvårslige opgørelse for nye indflyttede boliger viser, at der er sket en indflytning af 121 boliger. Den halvårslige indflytning for 2025 fordeler sig med 65 parcelhuse, 39 rækkehuse og 16 etageboliger samt 1 institutionsbolig. Til sammenligning blev der i første halvår af 2024 indflyttet 256 boliger og det faktiske indflytningstal til nye boliger for hele 2024 var 452 boliger.

Indflytningen af nye boliger i første halvdel af 2025 er primært sket i planområderne Funder-Lysbro (33 boliger), Kjellerup (16 boliger) og Gjessø (10 boliger).

På bilag 1 er vist indflyttede nye boliger for første halvår af 2025 fordelt på alle planområder og en sammenligning med det forventede for hele 2025 i boligprogrammet.

Generelt viser sammenligningen, at boligudviklingen sker de steder, hvor det er forventet i prognosen samt at boligudviklingen stadig er et stykke fra det forventede for hele 2025.

Justering af boligtal for de nære år 2025-2027 i prognosen

Generelt giver de halvårslige indflytningstal for 2025 anledning til en justering af boligprogrammet for årene 2025-2027. I denne justering vurderes også på byggetakten, lokalplanliste og generelle markedstendenser.

Tabel 1	2025	2026	2027
Vedtagne boligprogram	329	384	364
Justering af boligprogram	402	309	401
Forskel	73	-75	37

Tabel med angivelsen af forskellen mellem det vedtagne boligprogram og justeringen. Tallene er for hele kommunen.

I vedhæftede bilag 2 er vist det justerede boligprogram for 2025-2027 fordelt på planområder.

I det justerede boligprogram forventes en større indflytning af nye boliger end angivet i prognoserne. Det skyldes primært, at der forventes indflytning i anden halvdel af 2025 for nogle større boligprojekter og som i vedtagne boligprogram først var forventet indflyttet i 2026. Dette er også forklaringen på, at det justerede boligprogram er tilsvarende lavere i 2026 end forventet i det vedtagne boligprogram.

Forskydningerne mellem det justerede boligprogram og det vedtagne boligprogram for 2025 er størst i planområdet Gødvad. Det skyldes blandt andet, at boligområdet "Kløverengen" forventes indflyttet i 2025 og ikke i 2026. Hertil er der også en opjustering i Funder-Lysbro, hvilket primært er baseret på en hurtigere indflytningstakt end forventet i gældende boligprogram. Linå, Hårup og Laven er det planområde med størst nedjustering for 2025 i forhold til det vedtagne boligprogram. Det skyldes, at et boligprojekt ikke forventes klar til indflytning i år.

Økonomi

Boligprogrammet indgår som parameter for befolkningsprognose og herigennem grundlag for kommunal service og budget.

Bilag

Bilag 1 - Indflytning første halvdel af 2025 sammenlignet med forventet indflytning for hele 2025

Bilag 2 - Tilrettet boligprogram sammenlignet med gældende boligprogram

Punkt 15: 15. Orientering om status på realisering af områdestudiet i Sejs-Svejbæk

21/12173

Resume

Frem mod 2028 realiserer Silkeborg Kommune områdestudiet for området omkring Sejs Skole.

Der er allerede opført kunstgræsbaner og en hal, og i 2024 blev et nyt parkeringsanlæg langs Sejs Søvej taget i brug. Vejen er blevet udvidet, og der er etableret LAR-bede samt plantet træer langs parkeringsanlægget.

Første spadestik til en ny erstatningshal for den gamle skolehal blev taget i foråret 2025. Samtidig opføres en ny springhal, café og mødelokaler. I 2027 påbegyndes udvidelsen af Sejs Skole fra tre til fire spor.

Lokalt er der desuden et ønske om at etablere et samlende hjerterum, der binder området sammen. Hjerterummet er dog endnu ikke finansieret.

[Link til områdestudiet](#)

Indstilling

Koncerndirektør Peter Sinding indstiller til Plan- og Vejudvalget, Økonomi- og Erhvervsudvalget, Dagtilbuds-, Skole- og Familieudvalget samt Kultur-, Fritid-, Outdoor- og Idrætsudvalget

- at orienteringen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Taget til efterretning.

Beslutning Kultur-, Fritids-, Outdoor- og Idrætsudvalget den 01-09-2025

Taget til efterretning.

Ej til stede: Kern Oddershede (V).

Beskrivelse af sagen

Områdestudiet omkring Sejs Skole blev igangsat med det formål at skabe synergi og sammenhæng i bydelen og sikre, at udviklingen sker koordineret og helhedsorienteret. Områdestudiet har haft særligt fokus på at afstemme kapacitet og behov på tværs af velfærdsområderne – herunder skole, daginstitution, fritid og infrastruktur.

Denne sag giver en status på de fire centrale projekter i områdestudiet:

- Infrastruktur
- Halkompleks
- Skoleprojekt
- Hjerterum

Status på infrastruktur

Infrastrukturprojektet blev iværksat som led i områdets samlede udvikling med det formål at skabe mere trygge og velfungerende trafikforhold omkring skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og øvrige fællesfunktioner.

Som en central del af projektet er skolens hovedindgang flyttet fra Tyttebærvej til Sejs Søvej. Tyttebærvej var særligt i morgentimerne præget af tæt trafik og utrygge forhold for bløde trafikanter, og flytningen har medført en markant forbedring af trafiksikkerheden.

Derudover er indkørslen mellem Multihuset og daginstitutionen Julsøhaven blevet lukket af hensyn til børns trafikikkerhed, et nyt lyskryds ved Sejs Søvej er etableret for at lette trafikafviklingen og vejens profil udvidet fra 4 til 6 meter. Projektet er nu afsluttet og har generelt mødt positiv opbakning lokalt.

Se [video](#) om den nye vej.

Status på halkompleks

Halprojektet opføres som erstatning for den eksisterende skolehal, som skal udfases for at give plads til udvidelsen af Sejs Skole.

En lokal indsamlingsindsats har gjort det muligt at udvide projektet ud over den oprindelige erstatningshal og den kommunale bevilling. Det nye halkompleks bygges i forlængelse af hallen fra 2022 og kommer til at rumme flere funktioner end først planlagt. Det vil give bedre rammer for både skole og foreningsliv i området.

Når komplekset står færdigt i sommeren 2026, vil det rumme to sammenhængende haller, en café med køkken, mødelokaler og en springhal.

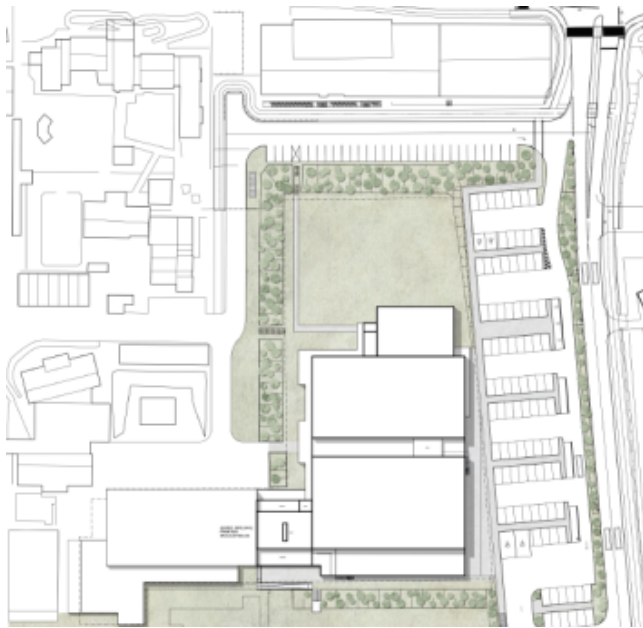


Illustration: halkompleks

Status på skoleprojektet

Skoleprojektet har til formål at udvide Sejs Skole fra 3 til 4 spor for at imødekomme det stigende elevtal og samtidig sikre læringsmiljøer, der matcher både skolens størrelse og pædagogiske visioner. Allerede i dag er skolens kapacitet under pres, og der er taget midlertidige løsninger i brug.

En anvendelsesplan er igangsat for at sikre skolens drift frem til udvidelsen står klar i 2028. Planen forudsætter bl.a., at de pavilloner, som i dag benyttes af Julsøhaven, fra sommeren 2026 kan overgå til skolens anvendelse.

Som en del af projektet skal den gamle skolehal nedrives. Der er gennemført en miljø- og ressourcekortlægning af hallen med henblik på at undersøge mulighederne for direkte genanvendelse af materialer. Målet er at indarbejde meningsfulde og bæredygtige løsninger i det nye byggeri og reducere det samlede klimaaftryk – samtidig med at man bidrager til at give byggeriet en lokal forankring og identitet.



Illustration: Udvidelse af Sejs Skole

Status på hjerterum

Som en vigtig del af områdets samlede udvikling arbejdes der lokalt for at etablere et hjerterum – et fælles, grønt og aktivt byrum, der skal fungere som bindeled mellem skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og boldbaner. Hjerterummet skal være et naturligt mødested for hele Sejs-Svejbæk og bidrage til sammenhæng og liv mellem bygningerne. Det forventes, at de omkringliggende funktioner – herunder skole, hal og café – vil få indgange, der orienterer sig mod hjerterummet.

Det er afgørende, at hjerterummet skaber god synergi til skolens udearealer og daglige liv. Derfor har både skolen og lokalrådet – sammen med øvrige interessenter – været aktivt repræsenteret i den hjerterumsgruppe, der har fulgt projektet og kvalificeret idéudviklingen.

Projektet er endnu ikke finansieret, men det er ambitionen, at fondsansøgninger kan igangsættes i 2026. Den endelige udformning af hjerterummet er derfor ikke fastlagt og vil i høj grad afhænge af fondenes ønsker og krav.

For at kvalificere projektet er der afholdt tre borgerworkshops, hvor lokalsamfundet har haft mulighed for at komme med input og idéer. Dialogen har givet værdifuld indsigt i, hvordan borgerne ønsker, at hjerterummet skal fungere og hvilke funktioner det bør rumme i fremtiden.

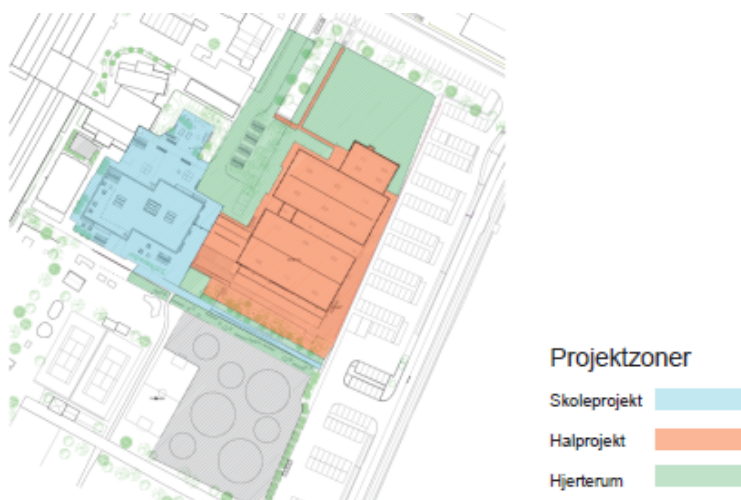


Illustration: Projektafgrænsninger.

Det grå er et udviklingsområde, som i den eksisterende lokalplan er udlagt til fri- og opholdsareal. Det skal betragtes som et fælles rekreativt område, der understøtter ophold, leg og liv. Det må derfor ikke bebygges.

Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelsen af områdestudiet, som ligger til grund for lokalplanen, har der været en omfattende borgerinddragelse for at sikre en optimal udnyttelse af området.

En følgegruppe bestående af repræsentanter fra alle brugergrupper følger fortsat arbejdet tæt og bidrager med input og perspektiver. Gruppen rummer forskellige synspunkter på udviklingen af området, og derfor er det vigtigt, at alle brugergrupper høres.

Derudover er der nedsat en hjerterumsgruppe, som har gennemført en bred workshopproces for borgerne i Sejs-Svejbæk. Resultatet kan læses [her](#). Området profileres under brandet Naturens By.

Punkt 16: 16. Til orientering

24/30911

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Udover nedenstående blev der orienteret om:

- Forlægning af Christian 8.s Vej. De fremviste plancher vedlægges protokollen.
- Flextrafik – information til alle lokalråd.
- Formand og næstformandens mødeaktivitet.
 - 12.08 Møde med Dansk Handicap Forening - Torvet Silkeborg
 - 15.08 Møde med Gjessø Lokalråd. Købmanden Gjessø
 - 24.08 Møde i Sydbyen. Telemast. Solbakkevej 33
 - 26.08 Møde med Birch. Lokalplan Astrid Lindgren. Sortenborgvej 2
 - 27.08 Møde med Vinderslev Lokalråd. Hastighed på Haugevej. Haugevej 52, 8620 Kjellerup
 - 02.09 Kommende møde i Voel.

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Eventuelle emner til udvalgets orientering.

Orientering om afgørelse fra Planklagenævnet vedrørende Mollerup Bygade 9, 8600 Silkeborg:

Planklagenævnet ophæver Silkeborg Kommunes afgørelse af 24. oktober 2024 om, at etablering af et hegn på Mollerup Bygade 9, 8600 Silkeborg ikke kræver landzonetilladelse.

Planklagenævnet lægger i afgørelsen vægt på, at hegnet efter en samlet vurdering er af en sådan karakter, at det udgør bebyggelse efter planlovens § 35, stk. 1, og dermed kræver landzonetilladelse.

Nævnet lægger herved vægt på, at hegnet i højde og udformning går ud over, hvad der kan betragtes som et sædvanligt hegn med henblik på indhegning af dyr på ejendommen. Nævnet lægger endvidere vægt på, at hegnet ikke har en almindelig hegnsfunktion i tilknytning til ejendommens bebyggelse eller som afgrænsning af ejendommens haveareal, men derimod er placeret som en afgrænsning i forhold til naboens haveareal.

Planklagenævnets afgørelse er vedhæftet.

Orientering om Vejdirektoratets afgørelser af 13. august 2025 om privat fællesvej over Trehøjevej 17 og 21:

Silkeborg Kommune har fået medhold i klagesagerne. Vejdirektoratet opretholder Silkeborg Kommunes afgørelse om omlægning af privat fællesvej over ejendommene Trehøjevej 17 og 21, 8882 Fårvang som lovlig. Vilkåret om læhegn ophæves, da det er ubegrundet.

Afgørelserne er vedhæftet.

Orientering om afgørelse om byggeri på Bragesvej 40:

Byrådet besluttede på møde 26. september 2023 at meddele afslag på ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen til at opføre tre punkthuse på Bragesvej 40, 8600 Silkeborg. Miljø- og Fødevareklagenævnet har ved afgørelse af 22. august 2025 valgt at omgøre byrådets afslag til en dispensation. Klagenævnet har i afgørelsen bl.a. lagt vægt på, at det ansøgte

ikke vil ændre forholdene ved skovbrynet væsentligt, og at der i forvejen ligger bebyggelse umiddelbart sydøst for den ansøgte placering (de hvide rækkehuse ud mod Vestre Ringvej).

Endvidere lægger klagenævnet vægt på, at skoven som landskabselement allerede i betydelig grad fremstår påvirket, idet skoven grænser op til tæt bebygget boligområde mod nord, øst og sydøst samt på sydvestsiden af Hvinningdalvej.

Bilag

Bilag 1 - Afgørelse fra PKN Møllerup Bygade 9, Silkeborg

Bilag 2 - 6115573 Afgørelse af 13. august 2025 til Finn Frank Pedersen.pdf.

Bilag 3 - 6116442 Afgørelse af 13. august 2025 til Kent Dalsgaard Jonsson.pdf.

Bilag 4 - Sag 16 - Orientering økonomi vejprojekt

Punkt 17: 17. Underskriftsside

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 02-09-2025

Protokollen underskrevet.

Beskrivelse af sagen

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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