

REFERAT Plan- og Vejudvalget 2022-2025 d. 06-09-2022

Mødedato Tirsdag d. 06. september 2022 kl. 12:00

Mødested Mødelokale C121, Silkeborg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om kommuneplanlægning for detailhandel.....	6
Godkendelse af foreløbig detailhandelsstruktur for Silkeborg Kommune.....	10
Behandling af anmodning fra Peter Sig Kristensen om trafik i Lysbro.....	16
Godkendelse af forslag til lokalplan 13-026 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg.....	20
Beslutning om dispensation fra lokalplan 48 til indretning af test- og vaccinecenter på Pasteursvej 4	25
Beslutning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til byggeri på Vestre Ringv	31
Beslutning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen til byggeri på Sejs Søvej 62 i Sejs.....	38
Beslutning om opstart på projekt Silkeborg Slot.....	44
Beslutning om udarbejdelse af helhedsplan for Mejerigården i Silkeborg midtby.....	49
Lukket: Beslutning om Silkeborg Kommunes svar til Bolig- og Planstyrelsens screening for arealer	54
Godkendelse af emner til miljøkonsekvensrapporten for projektændringer for Fredensgård.....	55
Beslutning om prioritering af opgaver på planområdet.....	60
Orientering om lokalplanen som værktøj i byudvikling.....	65
Orientering om igangsatte lokalplaner 2. kvartal 2022.....	69
Orientering om boligudviklingen i første halvdel af 2022.....	73
Godkendelse af mødeplan 2023 for Plan- og Vejudvalget.....	79
Til orientering.....	83
Underskriftsside.....	88

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

EMN-2021-05180

1 (Offentlig) Godkendelse af dagsorden

SagsID: EMN-2021-05180

Beslutning

Dagsorden godkendt.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Dagsordenen skal godkendes.

Punkt 2: Orientering om kommuneplanlægning for detailhandel

EMN-2021-04553

Bilag

Program for oplæg

Rapport Fremtidige dagligvareforsyning Silkeborg by og lokalopland

Fremtidens udvalgsvareudbud i Silkeborg by

Notat om spisesteder langs motorvejen i Silkeborg

Sag 2 Cowis præsentation om detailhandel Silkeborg Kommune 6_9_2022

Sag 2 og 3 Præsentation detailhandel TogMs anbefalinger

2 (Offentlig) Orientering om kommuneplanlægning for detailhandel

Sagsbehandler: [Dr13504]

SagsID: EMN-2021-04553

Resume

[Plan- og Vejudvalget orienteres på mødet sammen med Økonomi- og Erhvervsudvalget om nye analyser og rapporter omkring detailhandel i forbindelse med udarbejdelse af forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2020-2032 for detailhandel.

På mødet holdes oplæg af Per Nyborg, Cowi og Teknik- og Miljøafdelingen.]

Indstilling

[Teknik- og Miljøafdelingen indstiller til plan- og Vejudvalget,

- at oplæg til den fremtidige detailhandelsstruktur for Silkeborg Kommune tages til efterretning.]

Beslutning

Taget til efterretning. De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

[Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede i august 2021 at igangsætte Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2020-2032 for detailhandel. Kommuneplantillægget indgår som pilotrul i rullende planlægning.

Den 22. februar 2022 behandlede Økonomi- og Erhvervsudvalget detailhandelsanalysen for Silkeborg Kommune. Analysen viste, at detailhandlen klarer sig godt i Silkeborg Kommune, hvor det er muligt at handle dagligvarer lokalt i store dele af kommunen. Analysen konkluderede, at Kjellerup er under pres og ikke tåler yderligere tilbagegang, hvis rollen som indkøbsby i den nordlige del af kommunen skal fastholdes. Generelt omsættes der for mere i de fysiske butikker i Silkeborg Kommune, end hvad borgerne forbruger, men som i resten af Danmark presses handelslivet af internethandlen. Detailhandelsanalysen viste også, at

Silkeborg by står stærkt som handelscentrum i kommunen med størst koncentration af butikker og serviceerhverv, at Silkeborg midtby står stærkt i byen generelt, hvor den nuværende detailhandelsstruktur understøtter en stærk midtby, hvor der er en god balance mellem butikker, kundeorienterede serviceerhverv og andre bylivsskabende funktioner. Analysen viste, at Silkeborg by generelt står lidt svagt på udvalgswarebutikker, hvor der er et uudnyttet potentiale.

Som supplement til detailhandelsanalysen er der blevet udarbejdet følgende tre notater/rapporter:

- Fremtidig dagligvareforsyning i Silkeborg By og lokaloiland
- Fremtidens udvalgswareudbud i Silkeborg Kommune
- Spisesteder langs motorvejen

Notaterne/rapporterne skal bidrage til den nærmere planlægning frem mod Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2020-2032 for detailhandel.

På mødet præsenterer Cowi og Teknik- og Miljøafdelingen anbefalinger til den kommende detailhandelsstruktur. Programmet for oplægget fremgår af bilag "Program for oplæg". Der fremlægges en beslutnings sag om Teknik- og Miljøafdelingens anbefalinger til kommende detailhandelsstruktur i sag nr. 3 på samme møde.

Borgerinddragelse

[Der har forud for udarbejdelse af forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2020-2032 været afholdt forhøring. Det anbefales, at den videre borgerinddragelse finder sted i forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2020-2032 for detailhandel.]

Bilag

- 1 (Program for oplæg - 9734673)
- 2 (Rapport Fremtidige dagligvareforsyning Silkeborg by og lokaloiland - 9749879)
- 3 (Fremtidens udvalgswareudbud i Silkeborg by - 9749913)
- 4 (Notat om spisesteder langs motorvejen i Silkeborg - 9747997)

Punkt 3: Godkendelse af foreløbig detailhandelsstruktur for Silkeborg Kommune

EMN-2021-04553

Bilag

Anbefalede placeringer af dagligvarebutikker i Silkeborg by og lokalområde

Sag 2 og 3 Præsentation detailhandel TogMs anbefalinger

3 (Offentlig) Godkendelse af foreløbig detailhandelsstruktur for Silkeborg Kommune

Sagsbehandler: [Dr13504]

SagsID: EMN-2021-04553

Resume

[Økonomi- og Erhvervsudvalget skal godkende udkast til den fremtidige struktur for dagligvare- og udvalgsvarerforsyning i Silkeborg Kommune forud for udarbejdelse af Forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2020-2032 for detailhandel.

Sagen skal ses i lyset af afholdt oplæg af Per Nyborg og Teknik- og Miljøafdelingen 6. september 2022.]

Indstilling

[Teknik- og Miljøafdelingen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget, at de i sagen beskrevne ændringer for detailhandelsstrukturen i henhold til nedenstående overskrifter indarbejdes i Forslag til Tillæg 15 for Kommuneplan 2020-2032:

- Dagligvarebutikker i Silkeborg og lokaloiland
- Detailhandelen understøtter levende bymidter i omegnsbyerne
- Fremtidig dagligvareforsyning i omegnsbyerne uden egentlig bymidte
- Udvalgsvarebutikker i Silkeborg By
- Særligt pladskrævende varegrupper
- Spisesteder langs motorvejen.

Beslutning

Indstillingen anbefales med følgende tilføjelser:

- at der også arbejdes videre med en tilladelse til én dagligvarebutik i Sejlgård.
- at der også arbejdes videre med en tilladelse til én dagligvarebutik i Handal/Ans.

Udvalget ønsker først at genoptage drøftelsen samt undersøge muligheden for yderligere dagligvarebutikker ved Nørreskov Bakke/Højmarksvejen efter bydelscenteret er etableret i Eriksborg, samt genoptage drøftelsen af én dagligvarebutik i Virklund/Mørksøvej når Mørksøområdet er udbygget.

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal med baggrund i orientering om kommuneplanlægning for detailhandel på fælles temamøde med Plan- og Vejudvalget 6. september 2022 godkende udkast til den fremtidige struktur for dagligvare- og udvalgsvarerforsyningen i Silkeborg Kommune forud for Forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2020-2032.

Den overordnede struktur for detailhandel anbefales fastholdt fremadrettet med Silkeborg som udbudspunkt for hele kommunen, Kjellerup som indkøbsby for den nordlige del af kommunen, mens butikkerne i omegnsbyerne, skal forsyne et lokalt opland. I Silkeborg fastholdes hovedtrækkene med midtbyen, Borgergade og Center Nord, samt bydelscentre og lokalcentre i kanten af byen.

Med baggrund i detailhandelsanalysen, udarbejdede notater og rapporter fra Cowi (på Økonomi- og Erhvervsudvalget og Plan- og Vejudvalgets fælles møde 6. september 2022), indkomne ønsker og faglige anbefalinger anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen følgende supplement til strukturen.

Dagligvarebutikker i Silkeborg og lokalopland

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der tages udgangspunkt i en struktur for dagligvarebutikker, som indbefatter de dagligvarebutikker, som er på vej, samt to nye discountbutikker i Funder-Lysbro-området, en discountbutik og et supermarked i Gødvad-Grauballe-området samt en discountbutik i Balle-Skægkær-området.

Denne struktur for dagligvarebutikker i Silkeborg By og lokalopland vil styrke dagligvareforsyningen i byvækstområderne. Formålet er at sikre en lokal handelsbalance, hvor indbyggerne gør 8 af 10 dagligvareindkøb lokalt i vækstområderne. De anbefalede placeringer for dagligvarebutikker fremgår af bilag "Anbefalede placeringer for dagligvarebutikker".

Den anbefalede struktur for dagligvarebutikker i Silkeborg By og lokalopland betyder, at der ikke arbejdes videre med en dagligvarebutik på Stations- og Banearealet og at indkomne ansøgninger for dagligvarebutikker på henholdsvis Nørreskov Bakke 93/95, Nørreskov Bakke 64 og Nørreskov Bakke 139/ F. L. Smidths Vej 26, Sejlgård og Herningvej 116 ikke imødekommes for nuværende.

Detailhandelen understøtter levende bymidter i omegnsbyerne

Den fremtidige detailhandelsstruktur i omegnsbyerne anbefales at understøtte levende bymidter i de omegnsbyer, hvor der er en bymidte at bevare eller udvikle. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at bymidteudpegningen fra Kommuneplan 2020-2032 fastholdes i Ans, Bryrup, Funder, Fårvang, Gjern, Grauballe, Kragelund, Kjellerup, Resenbro, Sejling-Skægkær, Sejs-Svejbæk, Sorring, Them, Virklund og Voel.

Fastholdelse af bymidteudpegningen betyder, at det ikke anbefales at planlægge for dagligvarebutik ved Handal nordvest for Ans, for dagligvarebutik på Sjørslev-grunden i Virklund og for dagligvarebutik på Viborgvej 70/72 ved Skægkær.

Det anbefales, at bymidten i Skægkær udvides til syd for boldbanerne for at muliggøre etablering af en ny dagligvarebutik i sammenhæng med en fremtidig daginstitution og dermed skabe et nyt mødested i byen.

Kjellerup

Detailhandelsanalysen konkluderer, at Kjellerup er under pres som indkøbsby i den nordlige del af Silkeborg Kommune. Detailhandelsstrukturen i Kjellerup består af den centrale bymidte samt et lokalcenter ved Parallelvej. Der er ikke mere restrømmelighed til dagligvarebutik i lokalcentret.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at nuværende detailhandelsstruktur for Kjellerup fastholdes. Formålet er at sikre, at der ikke gives mulighed for yderligere dagligvarehandel væk fra byens centrale del for at understøtte midtbyen. Det vurderes ikke muligt med detailhandelsplanlægningen at understøtte Kjellerup yderligere med henblik på at sikre byen som indkøbsby for den nordlige del af Silkeborg Kommune fremadrettet. Der vil være behov for andre tiltag.

Fremtidig dagligvareforsyning i omegnsbyer uden egentlig bymidte

Den fremtidige detailhandelsstruktur i omegnsbyerne anbefales at udvide muligheden for dagligvareforsyning i de omegnsbyer, hvor der i dag ikke er en egentlig bymidte. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der åbnes op for muligheden for at etablere butikker udenfor den afgrænsede bymidte i byerne Demstrup, Funder Kirkeby, Gjessø, Linå, Nedre Hvam, Salten, Sjørslev, Thorning og Vinderslev. Her vurderer Teknik- og Miljøafdelingen ikke, at der er en egentlig bymidte at "passe på" igennem planlægningen og dermed ikke en egentlig bymidteeffekt. Det anbefales derfor, at der igennem planlægningen åbnes op for muligheden for at etablere butikker udenfor den afgrænsede bymidte, eksempelvis i en tom erhvervsbygning, eller at gøre det muligt for en iværksætter at starte butik i egen bolig.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at de ovenfor nævnte byer som udgangspunkt i deres helhed afgrænses som lokalcenter, der maksimalt kan indeholde 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål. I enkelte af byerne vil større erhvervsområder udtages af udpegningen, ligesom landskabsfredninger, naturbeskyttede arealer, boringsnære beskyttelsesområder for drikkevandsboringer (BNBO-områder) mm. udgår af udpegningen til lokalcenter. Det anbefales, at der ved konkrete henvendelser om etablering af butik tages stilling til, om det enkelte ønske om butik vil være foreneligt med hensynene til det område, som butikken kommer til at ligge i.

Udvalgswarebutikker i Silkeborg By

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at området øst for Nørreskov Bakke Randersvej/ Granhøjvej/ Bavnehøjvej udpeges som bydelscenter med mulighed for butikker med butiksstørrelse på +500 m² for på den måde at signalere, at der her kan etableres større udvalgswarebutikker. Udpegningen overtager dermed områdets udpegning til særligt pladskrævende varegrupper.

Særligt pladskrævende varegrupper

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at de erhvervsområder, der ligger bynært i Silkeborg by fortsat udpeges til at kunne indeholde butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Herunder også Erhvervstrekanten. Fælles for de udpegede områder til særligt pladskrævende varegrupper er, at de ligger nær det overordnede transportnet og alle har en karakter, hvor butikker med særligt pladskrævende varegrupper passer ind.

Spisesteder langs motorvejen

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der i Forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2020-2032 planlægges for placering af en restaurant på 400-600 m² ved motorvejsafkørsel 30 Silkeborg N i Balle ved nuværende ubemandede tankstation og pendlerplads ved Viborgvej.

Der er i dag mulighed for etablering af restaurant ved afkørsel 26 Hårup, som ikke er udnyttet. Beliggenhed af restaurant ved afkørsel 27 Silkeborg Ø og 28 Søholt vurderes ikke mulig, mens en beliggenhed ved afkørsel 29 vurderes at optage areal fra butikker, der forhandler større

pladskrævende varegrupper. En vestlig beliggenhed i Funder vurderes at optage areal, som anbefales udnyttet til erhvervsformål.]

Borgerinddragelse

[Der har været afholdt forhøring i forbindelse med opstart af arbejdet med den fremtidige detailhandelsstruktur. Silkeborg Handel og Kjellerup Erhverv og Handel er orienteret omkring Teknik- og Miljøafdelingens anbefalede detailhandelsstruktur.

Det anbefales, at den videre borgerinddragelse finder sted i forbindelse med den offentlige høring.]

Bilag

1 (Anbefalede placeringer af dagligvarebutikker i Silkeborg by og lokalopland - 9591789)

Punkt 4: Behandling af anmodning fra Peter Sig Kristensen om trafik i Lysbro

EMN-2022-02262

4 (Offentlig) Behandling af anmodning fra Peter Sig Kristensen om trafik i Lysbro

Sagsbehandler: DR20598

SagsID: EMN-2022-02262

Resume

Byrådsmedlem Peter Sig Kristensen har anmodet om at få en sag på udvalgets dagsorden om trafik i Lysbro.

Indstilling

Formanden fremsender sagen til Plan- og Vejudvalgets behandling.

Beslutning

Udvalget besluttede, at der udarbejdes et konkret oplæg til et kommende udvalgsmøde.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Byrådsmedlem Peter Sig Kristensen ønsker at byrådet behandler følgende:

”Indstilling:

Det indstilles til Plan- og Vejudvalget, at:

- Der indføres ”Kun ærindekørsel” ved indkørsel af tung trafik til Herningvej fra både Funder Bakke / Vestre Ringvej og Vestergade / Søndre Ringvej, samt ved indkørsel af tung trafik til Lysbrogade fra Vestre Ringvej.
- Silkeborg Kommune henvender sig til Politiet med henblik på øget kontrol af, om hastighedsgrænser overholdes på Herningvej og Lysbrogade.
- Der udarbejdes forslag til hastighedssænkning på Herningvej og Lysbrogade, enten i form af nedsættelse af hastighedsgrænser og/eller bump, begrønnede chikaner eller andre former for fysiske fartdæpende anlæg.

Baggrund:

Der har været en betydelig forøgelse af motoriseret trafik på Herningvej og Lysbrogade i takt med udbygningen af Funder samt Lysbro. Dette sker samtidig med forøgelse af antallet af

bløde trafikanter, f.eks. børn og unge til institutioner, skoler og uddannelsessteder, som bor i de nye boligområder. Det er vurderingen fra forslagsstiller, at de nødvendige trafikikkerhedsmæssige forbedringer ikke er fulgt med.”

Regler

Det er i Forretningsordenen for Plan- og Vejudvalget i § 7, stk. 2, fastsat, at hvis der senest 8 dage før et ordinært møde er fremsat anmodning om behandling af en sag, er formanden forpligtet til at optage sagen på dagsordenen for førstkommande møde.

Punkt 5: Godkendelse af forslag til lokalplan 13-026 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg

EMN-2022-01445

5 (Offentlig) Godkendelse af forslag til lokalplan 13-026 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg

Sagsbehandler: Dr10865

SagsID: EMN-2022-01445

Resume

Plan- og Vejudvalget skal godkende, at forslag til lokalplan 13-026 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg sendes til godkendelse i byrådet med henblik på offentlig fremlæggelse i 5 uger. Da høringsperioden er sammenfaldende med efterårsferie er perioden 5 uger fremfor 4 uger.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 61 boliger fordelt med maks. 20 tæt-lav boliger og maks. 41 åben-lav boliger. Samtidig giver planen mulighed for et rekreativt område, som kan sikre fortsættelsen af Hundredemeterskoven mod øst i tråd med landskabsplanen for Eriksborg.

Planforslaget kan ses her:

<https://silkeborglokalplaner.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/994/64353>

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til lokalplan 13-026 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg godkendes og fremlægges i offentlig høring i 5 uger pga. efterårsferie.

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget godkendte 8. marts 2022 at igangsætte lokalplan 13-026.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 130.000 m² og ligger nord for Helleparken i Eriksborg med adresse Nebelgårdsvej 10, matr. nr. 2b Nørreskov, Gødvad. Området har hidtil været udnyttet til juletræer.

Baggrunden for lokalplanen er ønske fra bygherre om at udvikle arealet til boligformål i tråd med strukturplanen for Eriksborg samt rammelokalplan 13-024.

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil med planens vedtagelse blive overført til byzone.

Lokalplanens formål er,

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål og til et større rekreativt område kaldet Hundredmeterskoven.
- at sikre at området fremstår som et varieret boligområde, med en blanding af rækkehuse og fritliggende parcelhuse på forskellige størrelser grunde.
- at sikre bebyggelsens placering omkring boligvejene, så der skabes attraktive boligveje og areal til baghave.
- at sikre at bebyggelsens udformning og placering på grundene tilpasses det kuperede terræn, så bebyggelsen følger terrænets former.
- at skabe variation i bebyggelsesudtrykket både ift. bebyggelsens placering samt valg af materialer og farver.
- at skabe gode stiforbindelser som sammenbinder lokalplanområdet med omgivelserne.
- at fastlægge overordnede principper for regnvandshåndtering, der som udgangspunkt skal håndteres på terræn og bidrage til merværdi i området, når det giver mening.
- at overføre området fra landzone til byzone.



Lokalplanens kortbilag 4 – illustrationsskitse/bebyggelsesplan

Planen skaber mulighed for 61 nye boliger fordelt med maks. 20 tæt-lav boliger og maks. 41 åben-lav boliger. Grunde til åben-lav byggeri må ikke udstykkes med et areal mindre end 500 m² og et areal større end 850 m². Grunde til tæt-lav byggeri må ikke udstykkes med et areal mindre end 200 m² og et areal større end 400 m². Anlæggelsen af supercykelstien mod Grauballe på dette sted, er sikret i de vedtagne lokalplaner 13-020 og 13-024.

Bebyggelsesprocenten må være maks.:
30 % for åben-lav indenfor byggefelter (A)

35 % for åben-lav på kompakte grunde, indenfor byggefelter (AA)
35 % for tæt-lav indenfor byggefelter (B)

Bebyggelsen orienterer sig, så der dels tages højde for det eksisterende terræn og så der skabes grunde med udsigt til Hundredemeterskoven.

4 større eksisterende træer bevares i bebyggelsen og sikres med en beskyttelseszone som svarer til drypzonen.

Hundredemeterskoven får karakter af skov med lysninger. Der plantes både løvfældende og nåletræer. Hundredemeterskoven kommer også til at indeholde regnvandshåndtering i en landskabelig bearbejdning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan 13-026 vil efter byrådets godkendelse blive fremlagt i offentlig høring i 5 uger. (Da perioden bliver sammenfaldende med efterårsferien udvides med en ekstra uge).

Økonomi

Finansiering af byggemodning påhviler bygherre. Det er hensigten, at Silkeborg Kommune overtager den del af matriklen, som omfatter Hundredemeterskoven, og drifter dette areal fremadrettet. Silkeborg Kommune er i dialog med bygherre om en aftale, som minder om aftalen, der blev indgået vedr. 1. etape af Hundredemeterskoven (den vestlige del).

Planen indeholder mulighed for samme antal boliger som ved igangsætningen af planen i marts 2022. Planen påvirker ikke nuværende prognose.

Institutionskapaciteten er i underskud i Gødvad/Dybkær/Eriksborg. Nyt børnehus på Harsnablundvej etableres med plads til ca. 140 børn og legestue. Derudover er der behov for ca. 200 pladser, svarende til 1 til 2 børnehuse i Gødvad/Dybkær/Eriksborg, hvilket der ikke er truffet politisk beslutning om endnu.

Punkt 6: Beslutning om dispensation fra lokalplan 48 til indretning af test- og vaccinecenter på Pasteursvej 4A i Gødvad

EJD-2022-02337

Bilag

Høringsnotat Pasteursvej 4

Liste med høringssvar Pasteursvej 4

SPX Flow trækker høringssvar tilbage 18.08.22

6 (Offentlig) Beslutning om dispensation fra lokalplan 48 til indretning af test- og vaccinecenter på Pasteursvej 4A i Gødvad

Sagsbehandler: Dr10865

SagsID: EJD-2022-02337

Resume

Behandling af anmodning om dispensation fra Lokalplan 48 for et erhvervsområde i Gødvad til indretning af Test- og vaccinecenter med henblik på at godkende en midlertidig dispensation til det ansøgte, idet der har været væsentlige indsigelser. Høringssvarene omhandler hovedsageligt bekymring for de trafikale forhold på Nordre Højmarksvej og trafiksikkerhed på selve ejendommen Pasteursvej 4.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at midlertidig dispensation fra lokalplan 48 § 2 til indretning af Test- og vaccinationscenter godkendes med følgende vilkår; Én yderligere udkørsel fra matriklen til Nordre Højmarksvej med separat højre- og venstresvingsbane samt en vestresvingsbane ved eksisterende ind- og udkørsel til Pasteursvej 4.

Beslutning

Indstillingen godkendt. Jan Beck-Nielsen (D) stemte imod.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Region Midtjylland har ansøgt om dispensation fra Lokalplan 48 Tietgensvej/Frichsvej/Holmbladsvej til etablering af Test- og vaccinecenter på ejendommen Pasteursvej 4 i Silkeborg.



Ejendommen matr.nr. 1565fæ, Silkeborg Markjorder (markeret med gult) og bygningerne Pasteursvej 4 a-c (markeret med gul prik).

Test og vaccinecentret forventes at skulle vaccinere omkring 4.000 borgere om ugen fra 1. oktober (eller hurtigst muligt derefter) og foreløbigt ca. 6 uger frem. Testkapaciteten kendes endnu ikke, da det følger smitteudvikling af Covid-19 i samfundet og de politiske retningslinjer. Det har ved tidligere maksimale testkapacitet drejet sig om 4.000 test om dagen.

Test- og vaccinecentret vil have følgende åbningstid:

Vaccination:	9.00-17.00 (mandag-fredag)
Test:	9.00-16.00 (alle ugens dage)

Åbningstiderne kan ændres i takt med ændringerne i behovet for og kapaciteten til test og vaccination.

Der etableres yderligere 150-200 parkeringspladser på ejendommen til både besøgende og personale. Eksisterende vejadgang til matriklen benyttes.

Gældende planlægning

Ejendommen er omfattet af lokalplan 48 – Tietgensvej/Frichsvej/Holmbladsvej, der fastsætter bestemmelser om, at området er forbeholdt erhvervsformål.

Region Midtjylland ansøger om at få placeret et offentligt formål, hvilket ikke er muligt ifølge gældende planlægning for erhvervsområdet. Det kræver en forudgående dispensation fra lokalplanen at placere et test- og vaccinecenter på Pasteursvej 4.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, hvilket betyder, at det kun er muligt at give en midlertidig dispensation.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der kan gives en tidsbegrænset dispensation (max 3 år) fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, så det er muligt at etablere et midlertidigt test- og vaccinecenter på Pasteursvej 4.

Hørings svar

Der har været afholdt nabohøring i perioden 1.- 15. august 2022 i henhold til planlovens § 20.

Der er modtaget 4 høringsvar fra:

- SPX Flow, Pasteursvej 1, 8600 Silkeborg
- Arkitektfirmaet Per Glerup Aps, Thrigesvej 18, 8600 Silkeborg
- Focus Bio Energy, Holmbladsvej 2B, 8600 Silkeborg
- Bucher Municipal, Kejlstrup Tværvej 1, 8600 Silkeborg

Høringsvarene er i sin fulde længde vedhæftet som bilag til sagen. Høringsvarene omhandler hovedsageligt bekymring for de trafikale forhold på Nordre Højmarksvej og trafiksikkerhed på selve ejendommen Pasteursvej 4.

Indsigelserne og Teknik- og Miljøafdelingens resumé og vurdering af indsigelserne i høringsnotat dateret 16. august 2022, er vedhæftet som bilag til sagen.

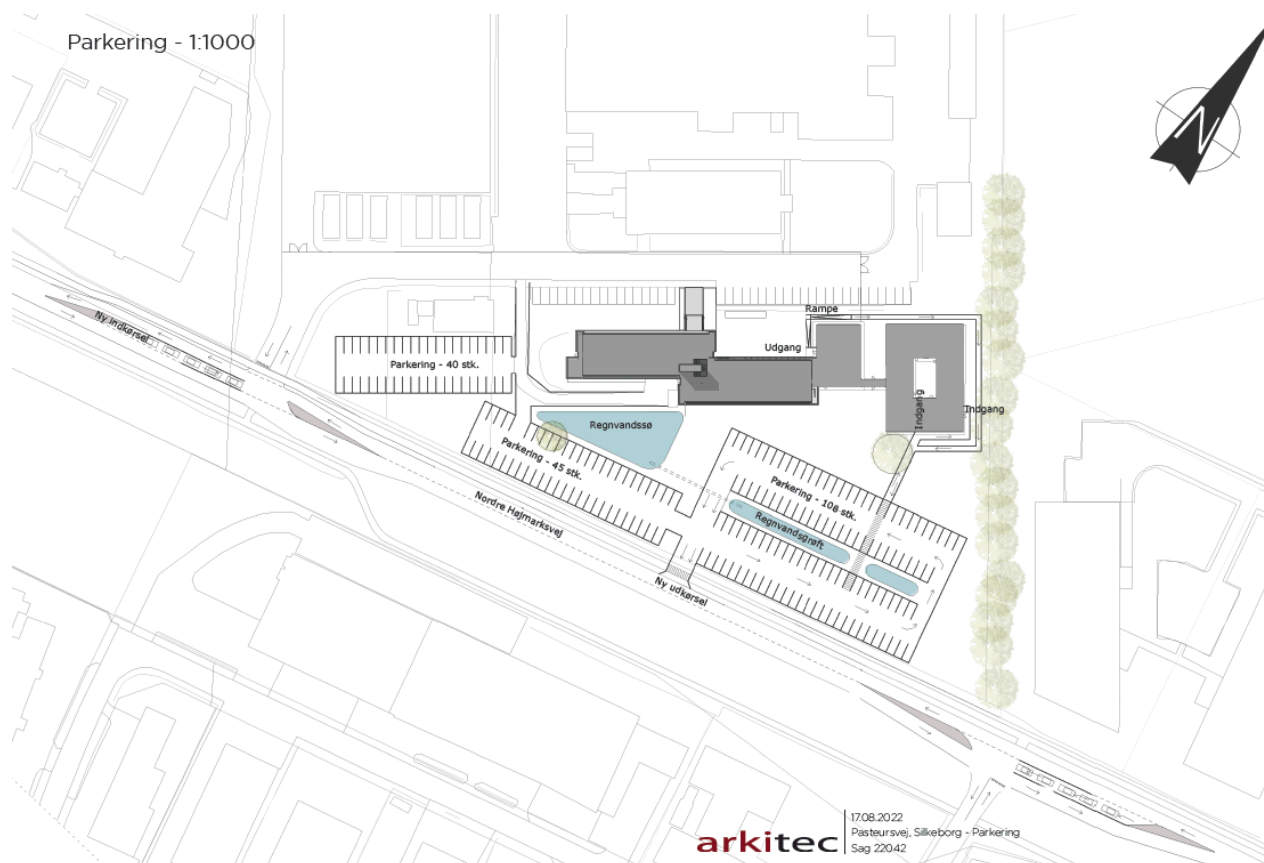
Der er efterfølgende afholdt partshøring af ansøger/ejer.

Teknik- og Miljøafdelingen har 18. august 2022 modtaget brev fra SPX Flow, som frafalder sin indsigelse efter dialog med ansøger/ejer. Brevet er vedlagt sagen som bilag.

Vurdering

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens principper.

Teknik- og Miljøafdelingen har været i dialog med ansøger/ejer, for at drøfte mulige trafikale foranstaltninger for dels at sikre det bedste trafikale flow på Nordre Højmarksvej og en trafiksikker løsning omkring ind- og udkørsel til ejendommen. Der planlægges derfor for én yderligere udkørsel fra matriklen til Nordre Højmarksvej med separat højre- og venstresvingsbane samt en vestresvingsbane ved eksisterende ind- og udkørsel til Pasteursvej 4. Dette vil være et vilkår i en evt. midlertidig dispensation.



Skitse som viser de foreslåede fremtidige trafikale foranstaltninger

Efter nabohøringen og dialogen omkring de trafikale foranstaltninger er Region Midtjylland blevet opmærksomme på, at det ikke er realistisk, at nå at kunne flytte ind 1. oktober 2022 bl.a. pga. anlæg af trafikale foranstaltninger. De forventer derfor at flytte ind på Stævnepladsen (Helsinkivej) igen. Men de vil fortsat gerne have muligheden på Pasteursvej 4, så de hurtigt kan rykke hertil om nødvendigt.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt nabohøring i perioden 1.- 15. august 2022 i henhold til planlovens § 20. Der er modtaget 4 høringssvar.

Økonomi

Silkeborg Kommune har ingen omkostninger ved de trafikale foranstaltninger, som dispensationen giver anledning til/stiller vilkår om.

Bilag

- 1 (Høringsnotat Pasteursvej 4 - 9733789)
- 2 (Liste med høringssvar Pasteursvej 4 - 9733790)
- 3 (SPX Flow trækker høringssvar tilbage 18.08.22 - 9737218)

Punkt 7: Beslutning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til byggeri på Vestre Ringvej 53 - Impalagrunden

EJD-2021-02448

Bilag

Silkeborg Kommunes administrationsgrundlag for bygge- og beskyttelseslinjer i naturbeskyttelsesloven

Bemærkninger fra beboere på Sankelmarksvej

Impala dispensationsansøgning

Visualiseringer

Impalagrunden - Juridisk notat

7 (Offentlig) Beslutning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til byggeri på Vestre Ringvej 53 - Impalagrunden

Sagsbehandler: Dr28651

SagsID: EJD-2021-02448

Resume

Plan- og Vejudvalget skal beslutte, om der kan gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje til byggeri på Vestre Ringvej 53 – Impalagrunden.

Ansøgning om dispensation fra beskyttelseslinjerne til byggeri på ejendommen blev behandlet på byrådsmødet 20. december 2021 pkt. 7. Byrådet besluttede at sende sagen tilbage til udvalgsbeslutning.

Ansøger har i foråret 2022 arbejdet med skitser til et revideret projekt, men har nu valgt at fastholde den oprindelige ansøgning fra maj 2021.

Ansøgningen er bilagt et juridisk notat, hvor der bl.a. argumenteres for, at der ikke er skovbyggelinje på Impalagrunden, og hvis der er, bør der ud fra et lighedshensyn gives dispensation. Samtidig argumenteres der for en dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget

- at der gives dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til det ansøgte.
- alternativt – at der meddeles afslag og plangrundlaget revideres.

Beslutning

Et flertal i udvalget besluttede, at der meddeles afslag, og at plangrundlaget revideres. C & V stemte imod flertallets beslutning.

Morten Skydsgaard (C) begærer sagen til byrådets afgørelse jf. Styrelseslovens § 23.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Vestre Ringvej 53 er omfattet af Lokalplan 12-023 – Område til boligformål ved Vestre Ringvej og Sankelmarksvej. Lokalplanen blev vedtaget af et flertal i byrådet 27. maj 2019.

Fælles Ejendomme A/S v/Jacob Thorbjørn Christensen søgte i maj 2021 om dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til at opføre 4 punkthuse i fire etager og 18 rækkehuse i 2 etager på Vestre Ringvej 53. Sagen blev behandlet på byrådsmødet 20. december 2021 pkt. 7. Byrådet besluttede at sende sagen tilbage til udvalgsbeslutning.

Dagsordenspunktet kan ses her:

<https://silkeborg.dk/Handlers/Modules/ESDH/PdfHandler.ashx?id={6FCC12E3-F7D4-48C3-8973-C64827F8349F}&type=3&index=0>



Vestre Ringvej 53 vist med grøn markering

Et flertal i byrådet besluttede på samme møde pkt. 38 at anmode Plan- og Vejudvalget samt Klima- og Miljøudvalget om at udarbejde et samlet grundlag for behandling af dispensationer fra bygge- og beskyttelseslinjer. Udkast til administrationsgrundlag har været forelagt for Klima- og Miljøudvalget samt Plan- og Vejudvalget på møder henholdsvis 2. og 3. maj og forelægges for byrådet 26. september 2022.

Begge udvalg besluttede at godkende udkast til administrationsgrundlag. Af administrationsgrundlaget fremgår bl.a., at afstanden mellem bebyggelse, haver, veje mv. til skovbryn som hovedregel skal være 30 meter. Hvis der lokalplanlægges for en kortere afstand, skal dette kunne begrundes ud fra en konkret vurdering af de landskabelige og biologiske hensyn, som skovbyggelinjen har til formål at sikre. Administrationsgrundlag er vedlagt som bilag 1.

AART architects fremsendte 4. april 2022 på vegne af ejer Fælles Ejendomme A/S v/Jacob Thorbjørn et skitseprojekt med en ændret bebyggelsesplan, hvor både punkthuse og rækkehuse var rykket længere op mod Sankelmarksvej. Med den ændrede bebyggelsesplan kunne der opnås en større afstand til skoven mod syd end i det oprindelige projekt.

Skitseprojektet gav anledning til bemærkninger fra beboere nord for Sankelmarksvej, hvor det bl.a. tilkendegives, at der med den justerede bebyggelsesplan var taget mere hensyn til

skovbrynet, men at prisen herfor er helt urimelig høj for beboerne langs Sankelmarksvej. Bemærkningerne fra beboere på Sankelmarksvej til skitseprojektet er vedlagt som bilag 2.

Ansøger valgte ikke at gå videre med skitseprojektet og fremsendte 20. juni 2022 en ny ansøgning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til det oprindelige projekt. Ny ansøgning er vedlagt som bilag 3. Visualiseringer vedlagt som bilag 4.

Med ansøgningen fulgte et juridisk notat, hvor der argumenteres for, at der ikke er skovbyggelinje på Impalagrunden - og hvis der er en skovbyggelinje, vil et afslag på ansøgning om dispensation være i strid med det forvaltningsretlige lighedsprincip.

I notatet argumenteres også for, at der bør gives en dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Notatet med tilhørende bilag er vedlagt som bilag 5.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Skovbyggelinje

I det juridiske notat fremføres, at privat ejede skove ikke afkaster en 300 meter skovbyggelinje, medmindre de er over 20 ha, og der derfor ikke er en skovbyggelinje på Impalagrunden.

Privat skov der ligger op til offentlig skov afkaster skovbyggelinje uanset størrelsen. Dette fremgår bl.a. af Miljøministeriets udkast til Vejledning om bygge- og beskyttelseslinjer side 22: "Hvis en ejendom med privat skov er sammenhængende med en offentlig skov, afkaster den som følge heraf en skovbyggelinje, uanset om skovens samlede areal er under 20 ha."

Det er derfor Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at afgrænsning af skovbryn vist med grøn streg på luftfoto neden for er korrekt. Hvis udvalget ønsker at imødekomme ønsket om byggeri som ansøgt, skal det derfor ske på baggrund af en dispensation.



*Bebyggelsesplan fra ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelsesloven.
Forløb af start på skovbyggelinje (grøn), søbeskyttelseslinje (blå) samt beskyttet naturtype (rød) er indsat af Teknik- og Miljøafdelingen.*

De 7 vestligste rækkehuse i lokalplanens delområde II ønskes opført med en afstand på ca. 5-7 meter fra skoven indenfor planområdet og skoven på naboejendommen mod vest. Rækkehus 8-10 ligger ca. 13-15 meter fra skoven, og rækkehus 11-14 ligger ca. 22-30 meter fra skoven. Det rækkehus der ønskes opført længst mod øst, har en afstand til skoven på ca. 60 meter.

Nærmeste punkthus nr. 4 ligger ca. 40 meter fra skoven inden for planområdet og 5-7 meter fra skoven på naboejendommen mod vest på Vestre Ringvej 51

Med hensyn til det forvaltningsretlige lighedsprincip er det rigtigt, at der i nærområdet og mange andre steder ved Silkeborg by er opført boliger ganske tæt på skov. En meget stor del af byggeriet er opført fra 1960'erne og frem til 90'erne. Flere steder er der på baggrund af en statslig reduktion af skovbyggelinjen givet mulighed for byggeri ganske få meter fra skovbryn, hvor Miljøstyrelsen i dag sjældent reducerer til en afstand under 30 meter.

Tilsvarende er den kommunale praksis i forbindelse med konkrete dispensationer også blevet mere restriktiv over tid i takt med øget opmærksomhed på de landskabelige og biologiske hensyn, som kommunen skal varetage ved administration af skovbyggelinjen.

Hvis udvalget ønsker at give dispensation, kan der lægges vægt på, at bygherre må have en begrundet forventning om, at den relativt nye lokalplan kan realiseres.

For så vidt angår det vestligste punkthus tæt på skov kan der også lægges vægt på, at nærmeste skovbeplantning ind til Impalagrunden i et vist omfang har karakter af randbeplantning omkring en P-plads, og at skoven derfor ikke helt kan tillægges de landskabelige og biologiske værdier, som naturbeskyttelseslovens § 17 har til hensigt at beskytte.

Ved et afslag på det ansøgte, kan der lægges vægt på, at dele af byggeriet opføres meget tæt på skov og at realisering af planlægningen konflikter med både de landskabelige og biologiske hensyn, som skal varetages ved administration af skovbyggelinjen.

Hvis udvalget giver afslag til det ansøgte, er det Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at der samtidig bør træffes beslutning om at revidere plangrundlaget.

Søbeskyttelseslinjen

Formålet med den 150 meter brede sø- og åbeskyttelseslinje er, at sikre søer og åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Med en afstand på ca. 140 og ca. 100 meter fra henholdsvis punkthuse og rækkehuse ned til søbredden er det Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at det ansøgte byggeprojekt ikke er i strid med de landskabelige interesser, der knytter sig til det i forvejen bebyggede område langs søen. Ligeledes er det Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at det ansøgte byggeri med den ønskede placering er forenelig med de konkrete biologiske hensyn, der skal varetages ved administration af søbeskyttelseslinjen.

Borgerinddragelse

Ansøger samt en række organisationer og statslige myndigheder har mulighed for at påklage afgørelsen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Bilag

- 1 (Silkeborg Kommunes administrationsgrundlag for bygge- og beskyttelseslinjer i naturbeskyttelsesloven - 9743370)
- 2 (Bemærkninger fra beboere på Sankelmarksvej - 9683984)
- 3 (Impala dispensationsansøgning - 9684027)
- 4 (Visualiseringer - 9684022)
- 5 (Impalagrunden - Juridisk notat - 9684029)

Punkt 8: Beslutning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen til byggeri på Sejs Søvej 62 i Sejs

EJD-2020-05888

Bilag

Bemærkninger fra omkringboende

Ansøgers bemærkninger

8 (Offentlig) Beslutning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen til byggeri på Sejs Søvej 62 i Sejs

Sagsbehandler: Dr28651

SagsID: EJD-2020-05888

Resume

Plan- og Vejudvalget skal beslutte, om der kan gives dispensation fra søbeskyttelseslinjen til en bolig på Sejs Søvej 62, 8600 Silkeborg, der ligger umiddelbart ned til Borresø.

Naboer har fremsendt bemærkninger, der taler imod en dispensation.

Ansøger bemærker, at der er flere andre ejendomme ved Julsø og Borresø, hvor der er givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til nye boliger.

Der er for få år siden givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til to boliger på Julsøvej 280 og 276. Sagerne er sammenlignelige med den aktuelle.

Udvalget kan ud fra bl.a. et lighedsprincip vælge at give dispensation til det ansøgte eller ændre kurs med et afslag, som dermed bliver præcedensgivende.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at udvalget træffer beslutning om, hvorvidt der kan gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinje) til det ansøgte byggeri.

Beslutning

Et flertal i udvalget besluttede at meddele afslag på dispensationen.
C & V stemte imod flertallets beslutning.

Morten Skydsgaard (C) begærer sagen til byrådets afgørelse jf. Styrelseslovens § 23.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Din Boli har på vegne af ejer Lise Højer Pedersen søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (sø- og åbneskyttelseslinje) til at opføre en bolig på 196 m², en carport på 24 m² samt en overdækning på 6,6 m² på den ubebyggede ejendom Sejs Søvej 62, 8600 Silkeborg.

Byggeriet ønskes opført i ét plan og med samme afstand til Borresø som naboejendommen mod øst på Sejs Søvej 64.



Sejs Søvej 62 vist med rød markering - hele ejendommen er omfattet af søbeskyttelseslinje. Boligen ønskes opført ca. 50 meter fra søen

Tidligere vejledende udtalelser

Teknik- og Miljøafdelingen har i 2018 og 2020 i vejledende udtalelser over for ejendoms-mæglere tilkendegivet, at der kan forventes en dispensation fra søbeskyttelseslinjen til byggeri, der ikke er mere fremskudt mod søen end boligen på naboejendommen mod øst på Sejs Søvej 64. Det blev samtidig tilkendegivet, at Silkeborg Kommune ikke kan garantere en dispensation, og det blev anbefalet, at et evt. køb af ejendommen blev betinget af en dispensation.

Udtalelsen var dengang ansporet af, at Silkeborg Kommune få år tidligere i 2016 og 2018 havde givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til to nye boliger på Julsøvej 280 og 276. Som det er tilfældet med Sejs Søvej 62, var der også her tale om ubebyggede grunde i en husrække umiddelbart ned til søen.

Nabohøring og ansøgers bemærkninger

Ansøgningen har været i høring hos ejerne af 7 omkringliggende ejendomme. Høringen har givet anledning til fælles bemærkninger fra 4 ejendomme – se bilag 1. Der gøres her bl.a. opmærksom på, at Silkeborg Kommune i samarbejde med det tidligere Århus Amt og Overfredningsnævnet har "fastlagt" en søbeskyttelseslinje, der for ejendommen Sejs Søvej 62 følger vejen umiddelbart nord for ejendommen.

I bemærkningerne fra de fire ejendomme bemærkes også, at en dispensation vil være i strid med formålet med naturbeskyttelseslovens § 16, at klagenævnspraksis er restriktiv, og at en dispensation kan være præcedensgivende i forhold til andre ubebyggede grunde langs søen.

Ansøger har kommenteret på naboernes bemærkninger. Ansøger oplister bl.a. flere ejendomme ved Julsø og Borresø, hvor der inden for de seneste år er givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til byggeri, som han finder sammenligneligt med det ansøgte på Sejs Søvej 62. Ansøgers bemærkninger samt visualiseringer – se bilag 2.



En af ansøgers illustrationer af ny bolig.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Silkeborg Kommune indtegnede i 1990'erne vejledende linjer langs kommunens søer og åer som afsæt for, hvor der som udgangspunkt kunne gives dispensation, og hvor der som udgangspunkt skulle gives afslag.

Der er tale om "vejledende" linjer, da administration af søbeskyttelseslinjen altid skal ske på baggrund af en konkret vurdering.

Naboerne har ret i, at søbeskyttelseslinjen ud fra klagenævnspraksis skal administreres restriktivt, og at en dispensation kan være præcedensgivende i forhold til andre eventuelt ubebyggede grunde langs søer og åer i Silkeborg Kommune.

Ansøger har ret i, at der i henholdsvis 2016 og 2018 er givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til to nye boliger på Julsøvej 280 og 276 – og at sagerne kan sammenlignes med den aktuelle på Sejs Søvej 62. Sager på de øvrige nævnte adresser, som ansøger oplister, kan ikke helt sammenlignes, da nyt byggeri her erstattede eksisterende.

Dispensationerne til de to boliger på Julsøvej blev ikke påklaget, og Teknik- og Miljøafdelingen har ikke kendskab til klagenævnsafgørelser, hvor forholdene er sammenlignelige med Sejs Søvej 62.

Afvejning

Udvalget kan ved en dispensation lægge vægt på, at der er tale om lavt byggeri, der ikke betydende vil kompromittere de landskabelige interesser, der knytter sig til sølandskabet. En dispensation kan samtidig begrundes med, at boligen ikke kommer nærmere søen end

bebyggelsen på naboejendommen Sejs Søvej 64, og at der er tale om "udfyldningsbyggeri" i et i forvejen ganske tæt bebygget område langs Borresø.

Hvis udvalget ønsker at meddele afslag, kan der lægges vægt på, at naturbeskyttelses-lovens § 16 er en forbudsbestemmelse, der skal administreres restriktivt, og at en dispensation vil betyde en yderligere bymæssig fortætning helt ned mod søen. Samtidig kan et afslag begrundes med, at formålet med det ansøgte ikke er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse bør vige. Et afslag kan også begrundes med, at en dispensation kan være præcedensgivende i forhold til andre eventuelle ubebyggede grunde langs søer i kommunen.

At der i 2016 og 2018 er givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til de to boliger på Julsøvej 280 og 276 "binder" ikke udvalgets beslutning. Men ved et afslag fastlægger udvalget en ændret praksis.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens umiddelbare vurdering, at en dispensation i tilfælde af klage kan blive omgjort i Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Borgerinddragelse

Ansøger samt myndigheder og en række organisationer har inden for en frist på fire uger mulighed for at påklage afgørelsen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Bilag

1 (Bemærkninger fra omkringboende - 9732003)

2 (Ansøgers bemærkninger - 9732002)

Punkt 9: Beslutning om opstart på projekt Silkeborg Slot

EJD-2022-02342

Bilag

Prospekt Silkeborg Slot

9 (Offentlig) Beslutning om opstart på projekt Silkeborg Slot

Sagsbehandler: dr28651

SagsID: EJD-2022-02342

Resume

Plan- og Vejudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes ny planlægning, der giver mulighed for at opføre en bygning på Slotsholmen, hvor Silkeborg Slot tidligere lå.

Realisering af projektet forudsætter kommune- og lokalplanlægning samt en række række tilladelser og dispensationer fra stat og kommune.

Genrejsningskomiteen for Silkeborg Slot har foreløbig rejst 15 mio. kr. til projektet og ønsker nu et forhåndstilsagn fra Silkeborg Kommune om ændret planlægning for området.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at der træffes beslutning om, hvorvidt Plan- og Vejudvalget umiddelbart er indstillet på at tilvejebringe et nyt plangrundlag, der muliggør projektet.

Beslutning

Et flertal af udvalget besluttede at igangsætte arbejdet med et nyt plangrundlag, der muliggør projektet.

Ø & D stemte imod flertallets beslutning med følgende udtalelse "Enhedslisten og Nye Borgerlige kan med de restriktive bindinger på arealet, særligt hvad angår søbeskyttelseslinjen og fortidsmindebeskyttelsen, ikke bakke op om opstarten af projekt Silkeborg Slot.

Vurderingen er, at det vil være administrativt nytteløst at opstarte projektet."

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

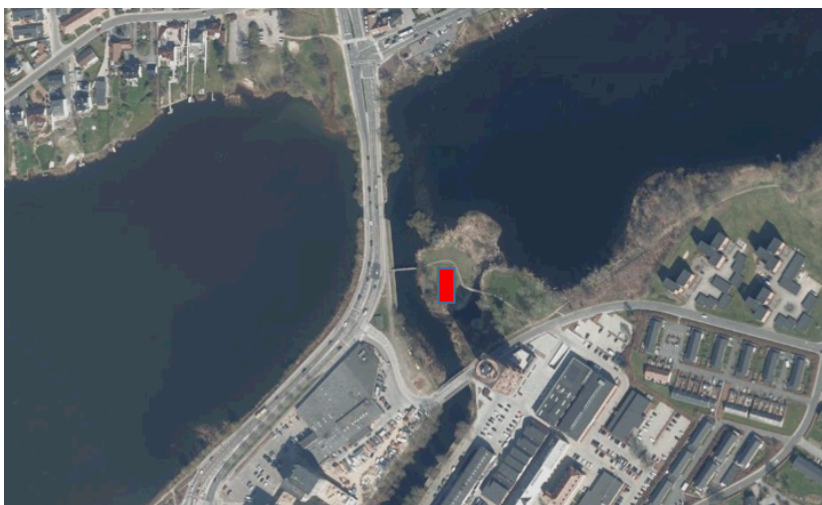
Beskrivelse af sagen

Genrejsningskomiteen for Silkeborg Slot ønsker at opføre en ca. 30 x 15 meter stor bygning på Slotsholmen centralt i Silkeborg By, hvor det tidligere Silkeborg Slot lå. Silkeborg Kommune er ejer af ejendommen.

Genrejsningskomiteen vurderer, at projektet løber op i ca. 50 mio. kr., hvoraf de 15 mio. kr. allerede er rejst.

Byggeriet ønskes ikke opført som en kopi af det tidligere slot, da ingen i dag præcist kan beskrive, hvordan det så ud. Bygningen tænkes opført som "en gendigtning/fortolkning" af Silkeborg Slot ud fra de historiske optegnelser, genstande og fundamenter, der er tilbage fra det oprindelige slot. Prospekt er vedlagt som bilag 1.

Det centrale for projektet er formidling af historien omkring Silkeborg Slot. Repræsentationslokale ved modtagelse af gæster, VIP arrangementer samt udlejning af overskudskapacitet til møder mv. har været nævnt som evt. supplerende funktioner.



Omtrentlig placering af bygning vist med rød markering

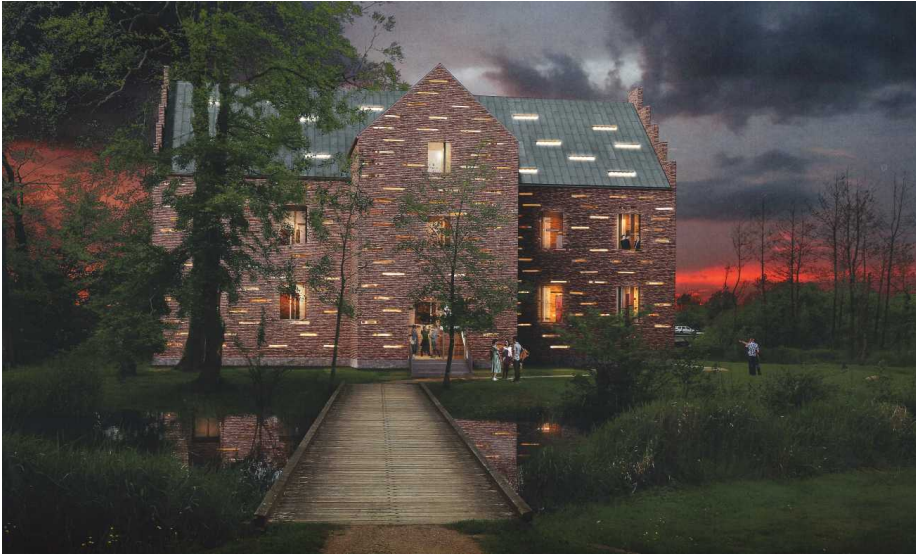
Det er ønsket, at første sten kan lægges i 2026, som vil være 300 året for nedrivning af det tidligere slot.

Projektet vil kræve en række tilladelser og dispensationer fra stat og kommune samt ny lokal- og kommuneplanlægning, da det nuværende plangrundlag ikke giver mulighed for byggeri på Slotsholmen. Ud over kommunal planlægning med eventuel miljøvurdering vil projektet også kræve dispensation fra søbeskyttelseslinjen, skovbyggelinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen.

De underjordiske rester af det gamle slot er fredet som fortidsminde. Den største udfordring rent myndighedsmæssigt kan blive den nødvendige tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, da bygningen ønskes opført "svævende" oven på fortidsmindet.

Museum Silkeborg har tilkendegivet, at museet er positive i forhold til projektet.

Inden der tages initiativ til en indledende dialog med Slots- og Kulturstyrelsen, vil Genrejsningskomiteen gerne have en tilkendegivelse fra Silkeborg Kommune om, hvorvidt kommunen umiddelbart er indstillet på at tilvejebringe nyt plangrundlag.



Visualisering fra prospekt

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Projektet vurderes at være uproblematisk i forhold til de hensyn, som kommunen skal varetage ved administration af skovbyggelinjen. Skoven er en randbeplantning langs søen med en afstand på ca. 80 meter til det ønskede byggeri.

Søbeskyttelseslinjen skal som udgangspunkt administreres restriktivt. Der vil normalt ikke blive givet dispensation til byggeri på arealer, der har samme karakter som Slotsholmen.

Hvis der gives dispensation, kan der argumenteres for, at den historiske formidlingsværdi her vægter højere end de hensyn, der skal varetages ved administration af søbeskyttelseslinjen. Samtidig kan der lægges vægt på, at en dispensation næppe vil være præcedensgivende.

Hovedformålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabslementer. Bestemmelsen administreres som udgangspunkt meget restriktivt.

Ved en evt. dispensation kan her lægges vægt på, at fortidsmindet i dette tilfælde ligger under jorden, og at den historiske formidlingsværdi i det konkrete tilfælde vægter højere end de landskabelige hensyn.

Borgerinddragelse

Ved udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for realisering af projektet vil der blive afholdt forudgående høring.

Bilag

1 (Prospekt Silkeborg Slot - 9732571)

Punkt 10: Beslutning om udarbejdelse af helhedsplan for Mejerigården i Silkeborg midtby

EJD-2022-01885

Bilag

Projektmateriale - Tværgade 7

10 (Offentlig) Beslutning om udarbejdelse af helhedsplan for Mejerigården i Silkeborg midtby

Sagsbehandler: [DR19918]

SagsID: EJD-2022-01885

Resume

[Plan- og Vejudvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården i Silkeborg midtby forud for en lokalplan for ejendommen Tværgade 7 samt om opgaven skal prioriteres under hensyn til det samlede opgavetryk i Teknik- og Miljøafdelingen. Silkeborg Kommune har modtaget et projektforslag til en ny karrebebyggelse samt baghusbebyggelse på adressen Tværgade 7 i Silkeborg (Arbejdernes Landsbank). Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården og den omkringliggende bebyggelse. Formålet er bl.a. at sikre, at gårdrummet bliver planlagt på en hensigtsmæssig måde, der skaber gode byrum, som tilgodeser brugerne og den fremtidige udvikling.

Helhedsplanen skal danne grundlag for en kommende lokalplan, der sætter rammerne for en ny karrebebyggelse og baghusbebyggelse på Tværgade 7.]

Indstilling

[Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at der udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården i Silkeborg midtby forud for en lokalplan for Tværgade 7.
- at udvalget beslutter om helhedsplanen for Mejerigården og en lokalplan for Tværgade 7 skal prioriteres ift. andre opgaver i Teknik- og Miljøafdelingen.]

Beslutning

Indstillingen godkendt, idet at helhedsplanen for Mejerigården ikke opprioriteres før andre planer.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Baggrund

Tegnestuen Transform har på vegne af Arbejdernes Landsbank (ejer) fremsendt et projektforslag for en ny karrebebyggelse og baghusbebyggelse på ejendommen matr.nr. 102a, Silkeborg Bygrunde med Adressen Tværgade 7-7c, 8600 Silkeborg.

Projektforslaget rummer en ny karrebebyggelse i 3-4 etager mod Tværgade samt et baghus i 6 etager mod Mejerigården.

Arbejdernes Landsbank vil anvende stueetagen mod Tværgade som bankfilial og evt. cafe samt etablere boliger på 1.-3. sal og i baghuset. *Se det samlede projektmateriale i bilag 1.*

Gældende planlægning

Mejerigården er omfattet af kommuneplanramme [10-C-06](#), der bl.a. fastlægger, at karrebebyggelse kan opføres i op til 4 etager og at bebyggelse i gårdrummet kan opføres i maks. 2 etager. Derudover rummer kommuneplanrammen en særlig bestemmelse om, at der skal skabes mulighed for at omdanne det offentlige p-areal i gårdrummet til et offentligt rekreativt område og at opførelse af ny bebyggelse og etablering af rekreative arealer i gårdrummet skal ske efter en samlet plan.

Projektet kræver en lokalplan

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at projektet er lokalplanpligtigt. Der lægges vægt på, at baghuset ønskes etableret i op til 6 etagers højde. Det er en væsentlig ændring i området og en overskridelse af den eksisterende kommuneplanramme for området.

Det vurderes ligeledes, at det fremsendte projekt rummer et stort potentiale til at forskønne gårdrummet og understøtte et mere imødekommende byrum i gården, samt en mere åben facade, der understøtter gågademiljøet i Tværgade.

Helhedsplan for Mejerigården

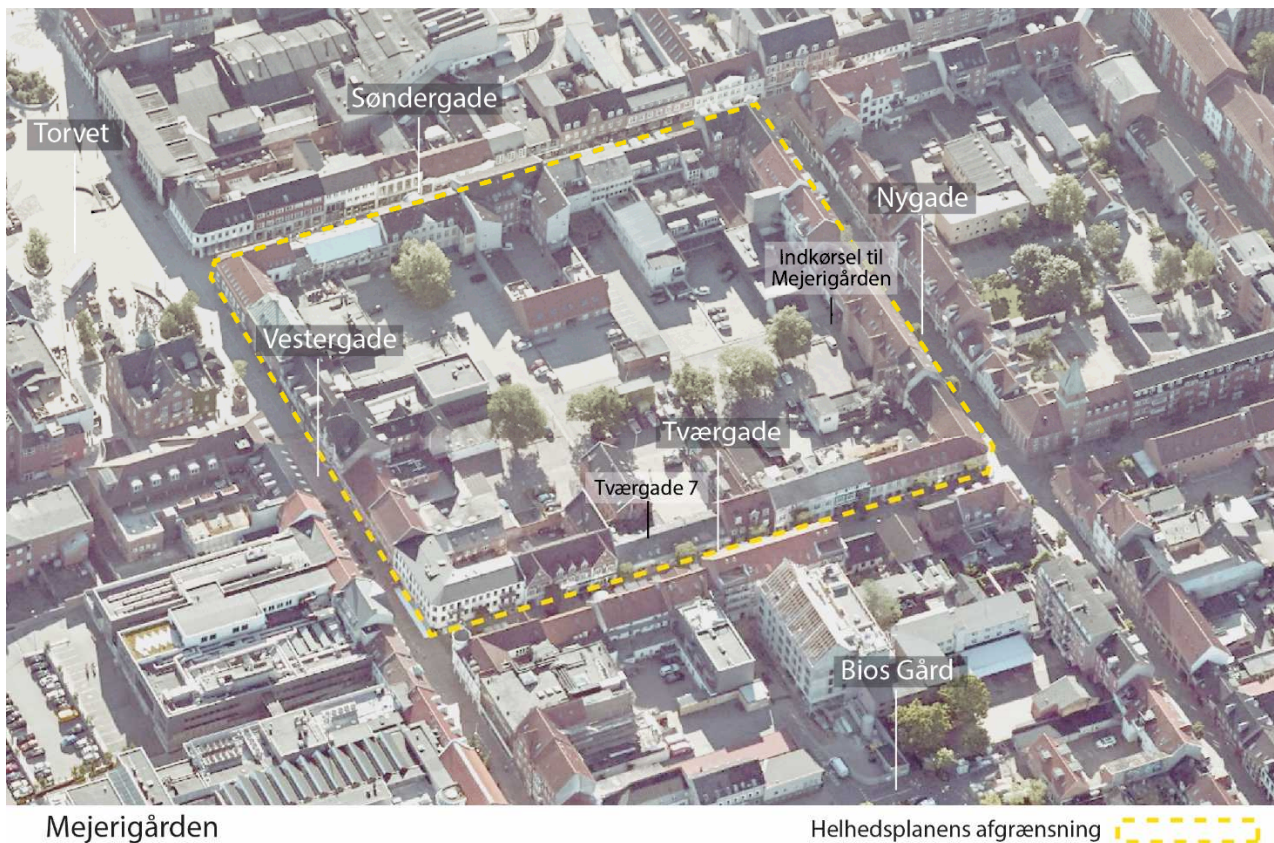
Silkeborg midtby er kendetegnet ved den planlagte gadestruktur med parallelle og tværgående gader. Strukturen bevirker, at der er flere store gårdrum i den centrale by, herunder Mejerigården og Bios Gård. Gårdrummene har en særlig karakter og rummer et stort potentiale for anderledes og spændende byrum, grønne åndehuller og smutveje gennem byen. Silkeborg Midtbyplan der blev vedtaget som en del af kommuneplanen i 2020, har bl.a. fokus på en tættere by, hvor byliv, oplevelser og funktioner er i centrum f.eks. ved aktivering og udvikling midtbyens gårdrum. *Hele Midtbyplanen kan læses her:*

<https://silkeborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/11#/13466>

Teknik og Miljøafdelingen anbefaler, at der, forud for en ny lokalplan for Tværgade 7 udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården. Formålet er at sikre en helhedsorienteret planlægning for området. Helhedsplanen skal fastlægge scenarier for;

- Byrum og byliv
- Passager og forbindelser
- Bygningshøjder og -volumener
- Arkitektur, materialer og identitet
- Parkeringsforhold

Helhedsplanen kan udarbejdes på 8-10 mdr. fra igangsætning.



Prioritering af opgaver

En helhedsplan for Mejerigården vil som udgangspunkt være i prioriteringsgruppe 1, jf. kriterier for prioritering. Plan- og Vejudvalget skal tage stilling til om helhedsplanen skal prioriteres før andre opgaver med samme prioritering, herunder institutioner og andre boliglokalplaner. Det er væsentligt hvordan opgaven prioriteres, da det vil have indflydelse på tidsplan og opstartstidspunkt.]

Borgerinddragelse

[Interessenter, herunder private grundejere, erhvervsdrivende og borgere skal inddrages i processen, så der sikres bredt ejerskab til udviklingen i området. Der kan nedsættes en følgegruppe, hvor de forskellige interessenter er repræsenteret. Følgegruppen kan inddrages i arbejdet med helhedsplanen og komme med input løbende.]

Bilag

1 (Projektmateriale - Tværsgade 7 - 9728009)

Punkt 11: Lukket: Beslutning om Silkeborg Kommunes svar til Bolig- og Planstyrelsens screening for arealer til energiparker

EMN-2021-03957

Punkt 12: Godkendelse af emner til miljøkonsekvensrapporten for projektændringer for Fredensgård

EMN-2022-01051

Bilag

Høringssvar fra Bevaringsforeningen

Afgrænsningsnotat for revideret projekt for Fredensgård på Fredensgade og Christian 8.s Vej

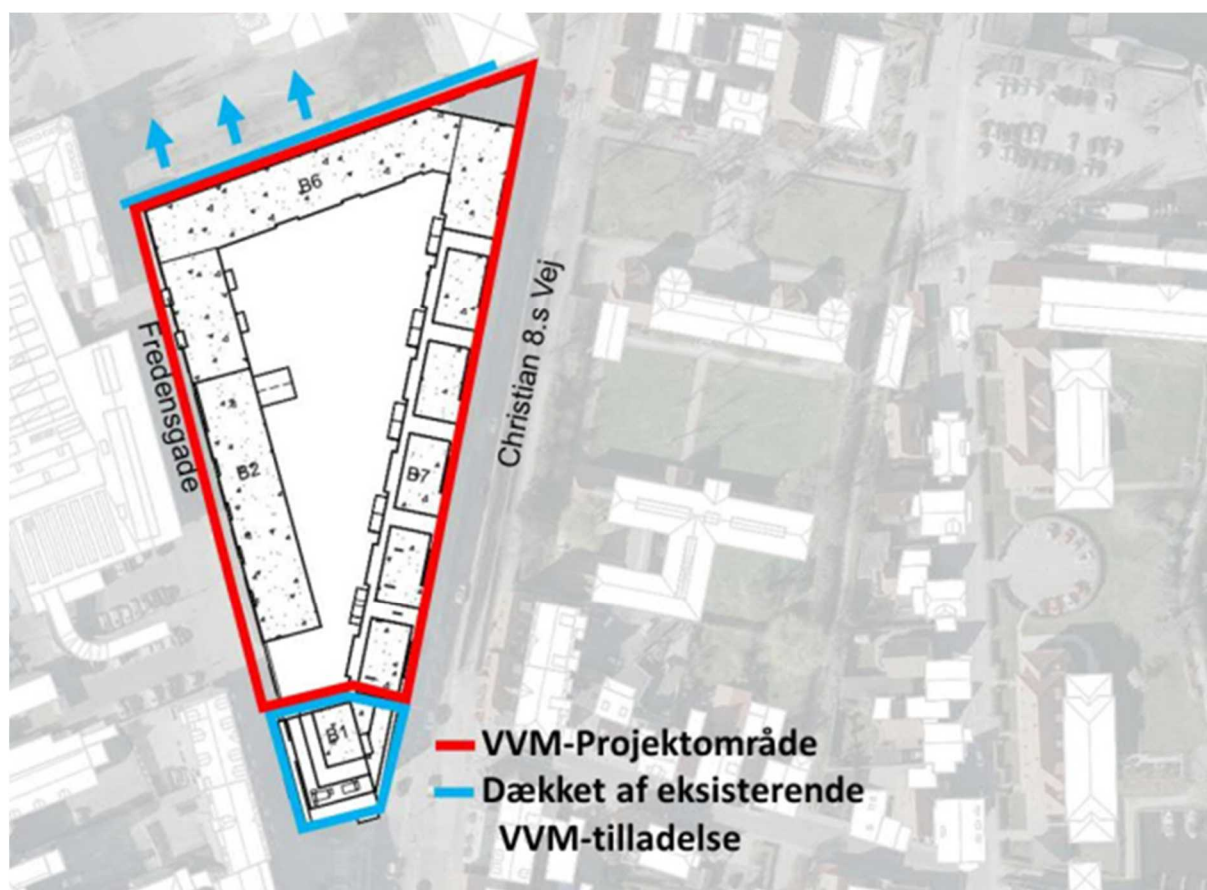
12 (Offentlig) Godkendelse af emner til miljøkonsekvensrapporten for projektændringer for Fredensgård

Sagsbehandler: Dr14516

SagsID: EMN-2022-01051

Resume

På baggrund af høring af offentligheden og berørte myndigheder skal Plan- og Vejudvalget beslutte, hvilke emner der skal behandles i miljøkonsekvensrapporten (VVM) af det ansøgte reviderede projekt om centerområdet Fredensgård ved Fredensgade, Christian 8.s Vej og Kirketorvet.



Afgrænsning af projektområdet (rød linje) og det område som er dækket af eksisterende VVM (blå linje)

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at emnerne beskrevet i bilaget "Afgrænsningsnotat for revideret projekt for Fredensgård på Fredensgade/Christian 8.s Vej" danner baggrund for miljøkonsekvensrapporten for det reviderede projekt for Fredensgård.

Beslutning

Indstillingen godkendt, dog med den tilføjelse, at vind- og støjforhold også skal medtages i Miljøkonsekvensrapporten.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Enggaard A/S fik i 2020 en VVM-tilladelse til projektet. I forbindelse med den endelige udvikling af projektet er der sket ændringer af projektet, som har en karakter således, at der skal ansøges om ny VVM-tilladelse til de dele af anlægsprojektet, som ændres. Byrådet gav 20. juni 2022 dispensation til projektændringerne.

Bygherre har besluttet at lave en frivillig miljøkonsekvensvurdering af projektændringerne.

Plan- og Vejudvalget blev 31. maj 2022 orienteret om VVM-processen for projektændringerne for Fredensgård.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §23 skal myndigheden forud for bygherres udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport (VVM) afgive en udtalelse om, hvor omfattende og detaljerede de oplysninger skal være, som bygherrer skal fremlægge i miljøkonsekvensrapporten.

Fordebat

Som første skridt i VVM-processen har projektet været i offentlig fordebat for at indsamle forslag til, hvilke emner miljøkonsekvensrapporten skal behandle. Fordebatten var i perioden til 27. juni 2022 til og med 25. juli 2022. Forhøringen blev annonceret på kommunens hjemmeside og sendt til bygherre, Silkeborg Provsti og Museum Silkeborg.

Vi har modtaget 1 indlæg i fordebatten fra Bevaringsforeningen. Indlægget drejer sig om byggeriets udformning og foreningen ønsker, at miljøkonsekvensrapporten også skal omhandle byggeriets facadeudformning, de flade tage, bagsiderne af byggeriet og bygningsdetaljerne. Høringssvaret vedhæftes som bilag.

Høringssvaret omhandler forhold som ikke ændres i forhold til tidligere VVM-proces og foreslås ikke indarbejdet i miljøkonsekvensrapporten.

Afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten

Teknik- og Miljøafdelingen foreslår, at følgende emner behandles i miljøkonsekvensrapporten:

- Grundvandssænkning ved etablering af et tredje parkeringsdæk
- Støj, støv og vibrationer fra byggeanlægsarbejder

- Trafikale forhold, trafiksikkerhed og trafikafvikling i anlægs- og driftsfasen
- Beskyttede dyrearter
- Ressourceforbrug
- Affald
- Kumulative effekter

Afgrænsningen af de enkelte emner fremgår af vedhæftede bilag "Afgrænsningsnotat for revideret projekt for Fredensgård på Fredensgade/Christian 8.s Vej".

Den videre planlægning

På baggrund af afgrænsningsnotatets emner skal der gennemføres en miljøkonsekvensvurdering af projektændringerne, og det skal vurderes, om der skal udstedes en ny VVM-tilladelse for, at projektændringerne kan realiseres.

Borgerinddragelse

Der er afholdt en 4 ugers forhøring, hvor der blev indkaldt idéer og forslag til emner til miljøkonsekvensrapporten.

Bilag

1 (Høringssvar fra Bevaringsforeningen - 9723688)

2 (Afgrænsningsnotat for revideret projekt for Fredensgård på Fredensgade og Christian 8.s Vej - 9743352)

Punkt 13: Beslutning om prioritering af opgaver på planområdet

EMN-2020-01917

Bilag

Lokalplanlisten august 2022

Projekter august 2022

Sag 13 Projekter august 2022-ny

13 (Offentlig) Beslutning om prioritering af opgaver på planområdet

Sagsbehandler: [Dr12080]

SagsID: EMN-2020-01917

Resume

[Teknik og Miljøafdelingen oplever et massivt opgavepres særligt på planområdet. Med mange forespørgsler om at fremme enkelte lokalplanansøgninger og en effektivering af en besparelse på Teknik og Miljø's område, er der behov for en prioritering af opgaver på planområdet. Der er ikke kapacitet til at tage nye opgaver ind, og der er behov for en stillingtagen til, hvilke opgaver der kan udskydes til 2023, eller hvor tidsplanen kan forlænges.]

Indstilling

[Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at nedenstående anbefalinger godkendes som grundlag for prioritering af opgaver på planområdet.
- at sagen videresendes til Økonomi- og Erhvervsudvalgets orientering.

]

Beslutning

Indstillingen godkendt. De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

[Grundet stor interesse for at bygge og investere i Silkeborg Kommune oplever Teknik- og Miljøafdelingen et massivt pres på lokalplanlægningen og øvrige opgaver i Plan. Parallelt med lokalplanarbejdet fylder særligt kommuneplanrevision i form af såkaldte kommuneplanrul, større strategiske udviklingsprojekter, byfornyelse og den daglige lokalplan- og landzoneadministration i Plan.

Teknik- og Miljøafdelingen oplever løbende henvendelser fra ansøgere, borgere og politikere med forespørgsler om at fremme udvalgte lokalplanansøgninger. Argumenterne for at fremme en lokalplan kan være mange, og et gennemgående opmærksomhedspunkt er ansøgers

indgåede optionsaftaler med de relevante lodsejere, der kan være ved at udløbe eller ønsket om at fastholde momentum i udviklingen af et givent område.

I kølvandet på disse forespørgsler og de udmeldte besparelser på Teknik og Miljø's område er der endnu engang behov for en politisk prioritering af opgaver på planområdet. Helt overordnet er der et behov for at udvælge igangværende opgaver, der kan udskydes til 2023, eller hvor tidsplaner kan forlænges for at få kabalen til at gå op. Der er ikke pt. kapacitet til at tage flere nye opgaver ind i 2022, medmindre andre opgaver udskydes/forlænges. Det gælder også for afledte planopgaver som følge af evt. politiske beslutninger som f.eks. detailhandel og kommende lokalplaner for dagligvarebutikker eller lokalplaner for nye boligområder i forlængelse af igangværende kommuneplanrul.

Kriterier for prioritering af lokalplaner

Plan- og Vejudvalget har 8. marts 2022 truffet beslutning om kriterier for prioritering af lokalplaner:

Prioritering 1:

- Lokalplaner for offentlige formål (f.eks. daginstitution, plejecenter, handicapboliger eller lignende – også gældende fri-, privat- og selvejende institutioner med samme formål)
- Lokalplaner med lovbunden eller politisk aftalt frist (f.eks. planlovens §14-forbud, almene boliger jf. kvoter i budgetaftaler mv.)
- Lokalplaner for boligområder, hvor der er kapacitet i offentlige institutioner
- Allerede politiske igangsatte planer

Prioritering 2:

- Lokalplaner for erhvervsområder og detailhandel
- Lokalplaner for offentlige formål med forventet længere tidshorizont for realisering
- Lokalplaner der særligt understøtter byrådets vision om vækst, velfærd og outdoor
- Bevarende lokalplaner

Prioritering 3:

- Lokalplaner for boligområder, hvor der er begrænset kapacitet i offentlige institutioner.

Status på lokalplaner og andre planopgaver

Status er, at der pt. er 23 lokalplaner i gang i Plan. Heraf er 12 lokalplaner politisk igangsat. De resterende 11 lokalplaner er administrativt bemandede og under forberedelse til politisk igangsætning i henhold til Plan- og Vejudvalgets tidligere beslutning om prioritering af lokalplaner. 69 lokalplaner er i øjeblikket på venteliste, og 6 lokalplaner er sat i bero. Herudover ligger en række løse forespørgsler, der med tiden let kan udvikle sig til ønske om yderligere lokalplaner.

Teknik- og Miljøafdelingen har udarbejdet en oversigt over alle igangværende og forestående opgaver i Plan med henblik på en prioritering af opgaverne. Af lokalplanlisten fremgår de 69 lokalplaner på venteliste ud fra Plan- og Vejudvalgets tidligere beslutning om prioritering. Lokalplaner inden for prioriteringsgruppe 2 og 3 er ikke prioriteret indbyrdes. Der udarbejdes med den nuværende bemanning omtrent 20-25 lokalplaner om året.

Oversigten indeholder udover lokalplanlisten også en oversigt over øvrige igangværende projekter med et væsentligt ressourcetræk særligt i Plan. I tillæg til disse oversigter pågår også den almindelige løbende sagsbehandling og borgerdialog. Der må også generelt forventes længere sagsbehandlingstider på henvendelser inden for planområdet, alt efter beslutning om prioritering af opgaver.

Teknik- og Miljøafdelingens forslag til prioritering

Med afsæt i det nuværende ressourcebillede og tidligere politiske beslutninger om opgaveprioritering er nedenstående Teknik- og Miljøafdelingens forslag til prioritering:

- **Lovbundne opgaver** fortsættes, herunder udarbejdelse af Planstrategi 2050 og udmøntning af §14 forbud for Kjellerup Apotek.
- **Politisk igangsatte lokalplaner fortsættes** i henhold til aftalte tidsplaner.
- Tidsplaner for **lokalplaner for offentlige formål tilpasses kommende Budget 2023**. Det betyder, at lokalplaner for offentlige formål, hvor anlægsmidler udskydes i Budget 2023, forlænges tilsvarende.
- Administrativt bemandede, men **endnu ikke politisk igangsatte lokalplaner for boligområder udskydes** til 2023. Det drejer sig alene om boliger på Thorupgaardsvej i Voel.
- **Igangværende kommuneplanrul fortsættes**. Tidsplanen for kommuneplanrul i Ans må evt. forlænges.
- Udviklingsarbejde omkring det kommende bydelscenter i **Eriksborg fortsættes**. Øvrige projektindsatser omkring Eriksborg neddrøses.
- Videre projektudvikling omkring **Søfrontens omdannelse til rekreativ bypark fortsættes** på reduceret kapacitet.
- Der prioriteres **ikke nye lokalplaner** til administrativ bemanning i 2022.
- Der igangsættes **ikke yderligere kommuneplanrul og/eller helhedsplaner** i 2022, herunder kommuneplanrul om fremtidige erhvervsområder og bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.
- **Byfornyelse i Gjern fortsættes**, mens videre projektudvikling for byfornyelse i Sorring udskydes. **Andre byfornyelsesopgaver udskydes** i henhold til kommende Budget 2023.
- **Sagsbehandlingstiden** på ansøgninger om landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer **må forventes at stige.**]

Økonomi

[Lokalplaner for offentlige formål anbefales tilpasset kommende Budget 2023. Allerede politisk igangsatte lokalplaner anbefales fortsat, herunder lokalplaner for kommende kommunale udstykninger, der allerede indgår som del af bevilling 29 om byggemodning.

Sagsbehandlingstiden for ansøgninger om landzonetilladelse eller dispensation fra naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer må forventes at stige. Det kan have betydning for (den oplevede) sagsbehandlingstid for en byggetilladelse.

Prioritering af lokalplaner til offentlige formål kan sammenholdt med den store lokalplanventeliste (for nye boliger over hele kommunen) betyde en mindre vækstrate i de kommende år. Det kan få betydning på befolkningsprognose, afledte anlægsinvesteringer og afledt sagsbehandling på tværs i Silkeborg Kommune.]

Bilag

1 (Lokalplanlisten august 2022 - 9744633)

2 (Projekter august 2022 - 9744288)

Punkt 14: Orientering om lokalplanen som værktøj i byudvikling

EMN-2022-03873

Bilag

Sag 14 Notat - beplantningsplaner i lokalplaner

Sag 14 Oplæg PVU - lokalplaner som værktøj

14 (Offentlig) Orientering om lokalplanen som værktøj i byudvikling

Sagsbehandler: [Dr12080]

SagsID: EMN-2022-03873

Resume

[Byudvikling er en langstrakt og kompliceret proces, hvor mange interesser skal balanceres. Et værktøj til at regulere mulighederne for den konkrete byudvikling er lokalplaner. Lokalplaner kan regulere en række forhold, men ikke alle. For at give en større forståelse for lokalplanen som værktøj gives et oplæg på mødet om lokalplanens muligheder og begrænsninger.]

Indstilling

[Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at orientering om lokalplanen som værktøj i byudvikling tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning. De fremviste plancher og notat vedlægges protokollen.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

[Byudvikling er en langvarig og kompleks proces, hvor mange forskellige ønsker og ambitioner for byens/kommunens udvikling skal balanceres. Der kan være forskel på, hvad Silkeborg Byråd ønsker, og hvad de private bygherrer og investorer foreslår at realisere, og hvad der ligger inden for lovens rammer.

Der har de seneste år været et par eksempler, hvor der fra politisk side har været konkrete forventninger til et kommende byggeri, som ikke er indfriet, bl.a. fordi det ikke har været muligt at sikre det i lokalplanen. Samtidig er Teknik- og Miljøafdelingen også løbende blevet klogere på det fortolkningsrum, der er omkring planloven og lokalplanlægning bl.a. på baggrund af klagenævnsafgørelser og juridiske undersøgelser af konkrete tvivsspørgsmål.

Byudvikling reguleres af planloven og med den følger et nyttigt værktøj, nemlig lokalplaner. Lokalplaner beskriver mulighederne for et fremtidigt byggeri, og kan således ikke regulere

bagudrettet. Der er heller ikke en udløbsdato for en lokalplan, så den gælder indtil, den besluttet ophævet og/eller erstattet af en ny. En lokalplan medfører ikke handlepligt.

Lokalplaner kan som værktøj i byudviklingen bruges til at afklare og fastlægge en række forhold, men ikke alle. Disse er beskrevet i planloven og kan på forskellig vis anvendes, hvis byrådet ønsker at sikre sig forskellige forhold i en konkret byudviklingssammenhæng. Det kan f.eks. være bygningshøjde, bebyggelsesprocent, materialevalg, beplantning og almene boliger. Andre forhold kan ikke reguleres med en lokalplan/planloven, men kan eksempelvis sikres ved brug af andre aftaleformer, herunder også god og konstruktiv dialog, så der opnås bedre projekter ad frivillighedens vej. Det kan f.eks. være at sikre offentlig adgang og fordeling af ejer- og lejeboliger.

Lokalplanen som værktøj, dens muligheder og begrænsninger introduceres på udvalgsrådet for derved at give en bedre forståelse af det politiske råderum omkring byudvikling.

Der vil være et oplæg på mødet. Slides vedlægges protokollen efterfølgende.]

Punkt 15: Orientering om igangsatte lokalplaner 2. kvartal 2022

EMN-2022-01590

Bilag

Igangsatte lokalplaner 2. kvartal

15 (Offentlig) Orientering om igangsatte lokalplaner 2. kvartal 2022

Sagsbehandler: [DR25204]

SagsID: EMN-2022-01590

Resume

[Plan- og Vejudvalget har i 2. kvartal 2022 igangsat udarbejdelse af 5 lokalplaner. Økonomi- og Erhvervsudvalget orienteres herom med det formål at sikre rettidig stillingtagen til afledte konsekvenser af planlægningen.]

Indstilling

[Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

[Orientering om igangsatte (lokal)planer i 2. kvartal, samt august, 2022 med det formål at sikre rettidig stillingtagen til afledte konsekvenser af planlægningen.

I 2. kvartal 2022 er i alt igangsat 5 lokalplaner jf. nedenstående oversigt. Der kan efter behov findes yderligere information om de igangsatte (lokal)planer i Plan- og Vejudvalgets beslutningsprotokoller for møderne hhv. 5. april, 3. maj og 31. maj 2022. Der er ikke igangsat planlægning 9. august 2022.

Plan- og Vejudvalget har på møde 31. maj 2022 taget beslutning om prioritering af igangsætning af lokalplaner. Alle lokalplaner er kategoriseret i prioriteringsgruppe 1-3, hvor 1 er højeste prioritet. Igangsatte planer er listet op herunder og uddybet i bilag.

1. Helhedsplan for Kjellerup SV og tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 23-014 for et offentligt område ved Granmosevej i Kjellerup. Prioriteringsgruppe 1.

2. Godkendelse af igangsætning af tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2020-2032 og Lokalplan 12-035 for et område til lagervirksomhed ved Viborgvej. Prioriteringsgruppe 2.
3. Godkendelse af igangsætning af lokalplanlægning for udvidelse af Them mejeri – samt beslutning om miljøvurdering. Prioriteringsgruppe 2.
4. Beslutning om igangsætning af revideret strukturplan og lokalplan i rammeområde 12-B-35, Astrid Lindgrens Vej, Balle/Buskelund. Lokalplan blev ikke igangsat. Prioriteringsgruppe 3.
5. Godkendelse af igangsætning af bevarende Lokalplan 23-016 for Det Gamle Apotek i Kjellerup. Prioriteringsgruppe 1.]

Bilag

1 (Igangsatte lokalplaner 2. kvartal - 9742648)

Punkt 16: Orientering om boligudviklingen i første halvdel af 2022

EMN-2022-03667

Bilag

Bilag Estimat over boliger 2022-2024

16 (Offentlig) Orientering om boligudviklingen i første halvdel af 2022

Sagsbehandler: DR20277

SagsID: EMN-2022-03667

Resume

Orientering om status på indflytningen af nye boliger i Silkeborg Kommune for første halvdel af 2022 i forhold til det forventede i det godkendte boligprogram.

I første halvdel af 2022 er der indflyttet 498 boliger i hele Silkeborg Kommune, hvilket er et forholdsvis højt tal. Boligerne fordeler sig med 118 etageboliger, 225 rækkehuse, 152 parcelhuse og 3 institutionsboliger. I vedtagne boligprogram og befolkningsprognose var også forventet en stor boligudbygning, men særligt parcelhusbyggeriet ligger allerede nu tæt på det forventede for hele 2022 i vedtagne prognoser. De halvårslige boligantal giver anledning til en justering af boligprogrammet for de nære år 2022-2024.

Justeringen viser, at der særligt i planområderne Voel, Them/Salten og Virklund forventes flere boliger i 2022-2024 end antaget i det vedtagne boligprogram. For enkelte planområder, herunder Silkeborg Midt- og Sydby, Skæggær og Sjørslev/Demstrup, er der til gengæld en forventning om færre boliger i 2022-2024.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendte 22. marts 2022 Boligprogram 2022-2034 som grundlag for den årlige befolkningsprognose. Boligprogrammet indeholder en oversigt over det forventede antal indflyttede boliger til og med 2034, 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 2022 med henblik på at afklare den faktiske boligudbygnings sammenhæng med den forventede prognose.

Boligprogram 2022-2034

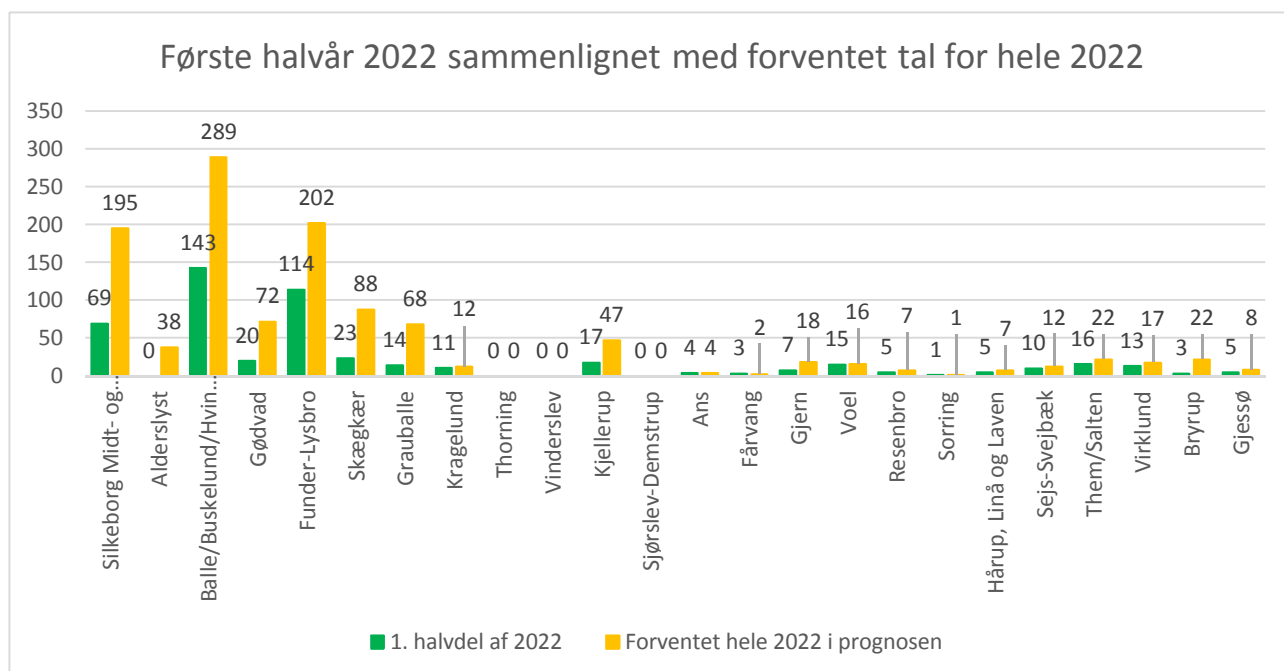
I det vedtagne boligprogram for 2022-2034 er der for hele året 2022 forventet en stor indflytning af nye boliger i Silkeborg Kommune på sammenlagt 1.147. Den forventede fordeling for de enkelte planområder i det vedtagne boligprogram for 2022 er angivet med orange i figuren.

Der er forventet en fordeling på boligtype i 2022 med 343 etageboliger, 587 rækkehuse og 193 parcelhuse samt 24 ungdomsboliger for hele 2022.

Boligtallet pr. 30. juni 2022

Den halvårslige opgørelse for nye indflyttede boliger viser, at der er sket en indflytning af 498 boliger. Fordelt på boligtyper er der indflyttet 118 etageboliger, 225 rækkehuse og 152 parcelhuse samt 3 institutionsboliger. I første halvdel af 2021 kom der til sammenligning 432 nye boliger.

På nedenstående figur er vist indflyttede nye boliger for første halvår fordelt på planområde (med grøn) og en sammenligning med det forventede for hele 2022 i boligprogrammet (med orange). Der er generelt sket en boligudvikling i de fleste planområder, men det er primært i planområderne Balle/Buskelund/Hvinningdal, Funder-Lysbro og Silkeborg Midt- og Sydby, at der er indflyttet flest nye boliger i første halvdel af 2022. Planområderne Voel, Them/Salten og Virklund har alle oplevet en forholdsvis stor vækst i indflyttede boliger i første halvdel af 2022 og ligger allerede tæt på den samlede forventning for hele 2022 i det vedtagne boligprogram. For de tre planområder gælder endvidere, at der stadig er en del lokalplanlagte områder, som er under opførelse, og indflytningstallet kan således stige.



Reelle indflytninger i første halvdel af 2022 sammenlignet med det forventede tal for hele 2022 i boligprogrammet.

Generelt viser sammenligningen, at boligudviklingen sker de steder, hvor det er forventet i prognosen, samt at boligudviklingen ikke har overskredet det forventede for hele 2022. Det er kun Fårvang, hvor der er kommet flere boliger end forventet for hele året, og her er der tale

om et relativt lille tal med 1 bolig. Dog er der flere planområder, hvor bolig-tallet ligger på eller meget tæt på det forventede for hele året, og modsat er der i og omkring Silkeborg By stadig et forholdsvis stort slip i forhold til de forventede bolig-tal for hele 2022.

I forhold til boligtyper er en stor del af de forventede parcelhuse for hele 2022 allerede indflyttet. Til gengæld er der for både rækkehuse og etageboliger et slip til det forventede i boligprogrammet.

Der er på baggrund af ovenstående tal lavet en justering af boligprogrammet for de nære år 2022-2024. Justeringen er vedlagt som bilag.

Justering af bolig-tal for de nære år 2022-2024

For flere planområder giver de halvårslige bolig-tal ikke anledning til væsentlige justeringer eller forskydninger i forhold til det godkendte boligprogram. Dog er der enkelte planområder, hvor der sker en større forskydning. I bilaget er justeringen for alle planområder vist, og forskellen mellem det vedtagne boligprogram og den nye justering er ligeledes angivet. Herunder uddybes nogle af de større forskelle.

Planområder med opjusteringer af boliger 2022-2024

For både Voel, Them/Salten og Virklund er der tale om en forøgelse af bolig-tallet i årene 2022-2024 i forhold til den godkendte prognose for 2022. Det skyldes, at byggeriet og indflytningen i lokalplanlagte arealer ser ud til at gå hurtigere end forventet - herunder en relativt stor bygge- og indflytningstakt af parcelhuse i disse områder. Normalt bliver parcelhusområder indflyttet i et mere moderat tempo, men det ser ikke ud til at være tilfældet i disse områder. Samtidig er justeringen i de ovennævnte planområder også et udtryk for, at lokalplanlagte etage- eller rækkehusprojekter er godt på vej med byggeri eller indflytning og derfor rykket lidt frem; eksempelvis Katrinedal i Virklund, rækkehuse ved Salten og rækkehuse i den sydlige del af Voel.

Kjellerup har også en mindre opjustering af boliger i 2023. Denne opjustering skyldes et nyt rækkehusprojekt, som er under opførelse ved Søndergade.

Planområder med forskydelse af boliger 2022-2024

I Funder-Lysbro forventes en forskydning, hvor flere boliger fra 2023/2024 blandt andet rykkes frem til 2022. Det skyldes, at de halvårslige tal for indflytningen viser, at både parcel- og rækkehuse ved Funder Allé går hurtigere end forventet og der samtidig bygges, sælges grunde og meddeles byggetilladelser i et stort tempo i området.

I Gjessø skyldes forskydningen primært, at den forventede udvikling i 2023 nu vurderes at gå lidt langsommere, og derfor er skubbet til 2024 og frem. Samme billede er gældende i Sjørslev/Demstrup, hvor den forventede udvikling er skubbet til senere end 2024 - blandt andet fordi lokalplanlægningen ikke er opstartet for et areal i Demstrup.

For Skæggær er der vurderet at være en forskydning, hvor indflytning af boliger i 2022 ikke forventes at gå helt så stærkt og derfor er flyttet til 2023. Samtidig er der vurderet at komme færre boliger i 2024, hvilket skyldes, at lokalplanlægningen for et nyt boligområde i den nordlige del af Skæggær ikke er klar til, at der kan ske indflytning i 2024.

Planområderne i Silkeborg By 2022-2024

For Silkeborg Midt- og Sydby samt Alderslyst forventes boligudviklingen ikke helt at nå forventningerne fra det vedtagne boligprogram i 2022, da flere lokalplanlagte projekter ikke er gået helt så hurtigt som forventet i byggeriet; eksempelvis Dalgasgade i Sydbyen og almene boligprojekter i Alderslyst. Der er derfor en forskydning i boligudviklingen for disse områder.

I Gødvad er angivet en større forskydelse med flere boliger i 2022 og 2023 og markant færre i 2024. Det øgede boligantal for 2022 og 2023 skal primært findes i, at det lokalplanlagte projekt for Kallund Mose opstarter udlejning allerede fra efterår 2022. Nedjusteringen i 2024 skyldes, at der er taget politisk beslutning om boligantal i Resen.

For Balle/Buskelund/Hvinningdal er der vurderet en mindre forskydning af boliger fra 2023 til 2022, hvilket skyldes, at indflytningen forventes at gå stærkere end antaget.

Økonomi

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

Bilag

1 (Bilag Estimat over boliger 2022-2024 - 9742821)

Punkt 17: Godkendelse af mødeplan 2023 for Plan- og Vejudvalget

EMN-2022-01920

Bilag

Mødeplan 2023 politisk behandling

17 (Offentlig) Godkendelse af mødeplan 2023 for Plan- og Vejudvalget

Sagsbehandler: [Dr17220]

SagsID: EMN-2022-01920

Resume

[Fastsættelse af tid og sted for ordinære møder i Plan- og Vejudvalget.]

Indstilling

[Koncerndirektør Lauge Rud-Clemmensen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at møder afholdes tirsdag eftermiddag i 1. hele uge af måneden
- at mødet 3. januar flyttes til 10. januar
- at mødet 4. april flyttes til 11. april
- at møder starter kl. 12.30 og afholdes fortrinsvis i mødelokalerne i blok D
- at der ikke afholdes møde i juli måned

]

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

[I det vedlagte forslag til mødeplan 2023 ses forslag til afholdelse af Plan- og Vejudvalgets møder i 2023.

Ifølge § 20, stk. 1, i den kommunale styrelseslov skal økonomiudvalget og de stående udvalg for hvert regnskabsår træffe beslutning om, hvor og hvornår udvalgets møder skal afholdes.

Udvalgets beslutning om mødeplan kan af ethvert medlem af udvalget forlanges indbragt til afgørelse af byrådet.]

Bilag

1 (Mødeplan 2023 politisk behandling - 9727535)

Punkt 18: Til orientering

EMN-2021-05182

Bilag

Punkt A - Arbejdsplan for Plan- og Vejudvalget 2022 - opdateret september 2022

Punkt B - Brev til parterne i Letbanesamarbejdet om Dialogoplæg om stationsnær byudvikling

Punkt B - Dialogoplæg om stationsnær byudvikling i Østjylland

Punkt D - AarhusLetbane_Strategiplan2026

Punkt E - Overtaksationskommissionens kendelse af 29. juni 2022

Punkt G - Planklagenævnets afgørelse i sag vedr. Sindbjerg Mosevej 24, Silkeborg

Punkt H - Planklagenævnets afgørelse i sag vedr. Anedalvej 3A-3B, Silkeborg

18 (Offentlig) Til orientering

SagsID: EMN-2021-05182

Beslutning

Udover nedenstående blev der orienteret om:

- Status på ladestanderudbud.
- Regler og muligheder for at sikre offentlig adgang i gårdmiljøer mm. (eks. ved Fredensgaard)
- Mødet hos Grønagergård Savværk. Invitation som udvalget tidligere havde modtaget.

Taget til efterretning.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Eventuelle emner til udvalgets orientering.

A)

Arbejdsplan for Plan- og Vejudvalget er vedhæftet som bilag.

B)

Orientering om dialogoplæg om stationsnær byudvikling i Østjylland:

Vedhæftet er dialogoplæg og følgebrev.

C)

Arkitekturens Dag 3. oktober 2022:

Arkitekturens Dag er en årligt tilbagevendende begivenhed, hvor kommuner, kulturinstitutioner, foreninger, udviklere, tegnestuer og arkitekter inviterer landets borgere til at se, mærke og tale om arkitektur. Temaet for 2022 er "stedsans". Teknik- og Miljøafdelingen er i dialog med Silkeborg Guiderne og Silkeborg Arkiv, som gerne vil lave guidede ture i Silkeborg 3. oktober 2022.

Der er pt. forslag om følgende ture:

- Historisk byvandring med fokus på Anton Rosen
- Rundvisning på Det gamle rådhus
- Tur med fokus på gadekunst

- Havnen, Åhavevej og Søfronten

Der arbejdes også på at lave guidede ture i Them, Gjern og Kjellerup.

På Arkitektforeningens hjemmeside kan man læse mere om årets tema "stedsans"
<https://arkitektforeningen.dk/aktuelt/arkitekturens-dag/>

I 2023 vil der igen blive afholdt Bygningspræmiering i Silkeborg Kommune i forbindelse med Arkitekturens Dag.

D)
Orientering om Aarhus Letbanes Strategiplan 2026:
Strategiplanen er vedhæftet som bilag.

E)
Orientering om overtaksationskommissionens kendelse af 29. juni 2022:
Orientering om overtaksationskommissionens kendelse af 29. juni 2022 om erstatning for areal til et regnvandsbassin i Funder. Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens og Silkeborg Kommunes afgørelse om en arealerstatning på 18 kr./m². Overtaksationskommissionen nedsætter ulempeerstatningen fra 10.000 kr. til 5.000 kr.

Kendelsen er vedhæftet som bilag.

F)
Banedanmark planlægger borgermøde om Regionalbanen 20. september 2022.

G)
Planklagenævnets afgørelse i sag vedr. Sindbjerg Mosevej 24, Silkeborg:
Byrådet besluttede 22. marts 2022 at meddele landzonetilladelse til en bolig med en anden placering end den hidtidige bolig på Sindbjerg Mosevej 24, 8600 Silkeborg. En nabo og Danmarks Naturfredningsforening har klaget over tilladelsen. Planklagenævnet har stadfæstet afgørelsen.

Afgørelsen er vedhæftet som bilag.

H)
Planklagenævnets afgørelse i sag vedr. Anedalvej 3A-3B, Silkeborg:
Medhold i afgørelse om antennemast i Gl. Laven med adressen Anedalvej 3A-3B, 8600 Silkeborg.
Planklagenævnet har 26. august 2022 stadfæstet en landzonetilladelse til en 48 meter høj antennemast i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i Gl. Laven, som Plan- og Vejudvalget besluttede 31. maj 2022.

Afgørelsen blev påklaget af en nabo og en gruppe beboere, da klagerne bl.a. gør gældende, at masten placeres i strid med Silkeborg Kommuneplan 2020-32, idet den bl.a. etableres i et værdifuldt landskab med stor synlighed. Klagerne oplever, at synlighedsanalyserne er mangelfulde, at der er risiko for sundhedsskade, ligesom der er fare for, at forældre fravælger tilgrænsende institution. Det fremgår i klagen, at der ønskes en anden placering og meget gerne flere lavere master.

Det er Planklagenævnets vurdering, at der er behov for antennemasten, og at den tjener en betydelig samfundsmæssig interesse. Nævnet vurderer, at der i forbindelse med sagens behandling er sket en relevant og repræsentativ undersøgelse af alternative placeringer, at den bedste landskabelige placering af en antennemast er i tilknytning til den lave

landsbybebyggelse, og at den landskabelige påvirkning vil være øget med flere lavere antennemaster.

Nævnet bemærker endvidere, at nævnet ikke kan komme til andet resultat, end at den tidligere ansøgte placering 100 meter fra den eksisterende bebyggelse ikke er at foretrække, da masten vil fremstå som fritliggende ud mod det åbne land, selvom den placeres op ad et læhegn eller en egentlig skov, og at hensynet til at undgå nabogener i mastesager normalt må vige for hensynet til landskabet.

Afgørelsen er vedhæftet som bilag.

Bilag

1 (Punkt A - Arbejdsplan for Plan- og Vejudvalget 2022 - opdateret september 2022 - 9755700)

2 (Punkt B - Brev til parterne i Letbanesamarbejdet om Dialogoplæg om stationsnær byudvikling - 9721631)

3 (Punkt B - Dialogoplæg om stationsnær byudvikling i Østjylland - 9721656)

4 (Punkt D - AarhusLetbane_Strategiplan2026 - 9729922)

5 (Punkt E - Overtaksationskommissionens kendelse af 29. juni 2022 - 9734848)

6 (Punkt G - Planklagenævnets afgørelse i sag vedr. Sindbjerg Mosevej 24, Silkeborg - 9751234)

7 (Punkt H - Planklagenævnets afgørelse i sag vedr. Anedalvej 3A-3B, Silkeborg - 9751437)

Punkt 19: Underskriftsside

EMN-2021-05183

19 (Offentlig) Underskriftsside

SagsID: EMN-2021-05183

Beslutning

Protokollen underskrevet.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

