

REFERAT Plan- og Vejudvalget 2022-2025 d. 08-10-2024

Mødedato Tirsdag d. 08. oktober 2024 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. Godkendelse af Midttrafiks budgetforslag 2025 for Silkeborg Kommune.....	4
3. Beslutning om muligheden for at lægge ladekabler til elbiler i fortovet.....	7
4. Endelig godkendelse af reviderede retningslinjer for anlæg i vandløb og søer.....	10
5. Beslutning om dispensation og landzonetilladelse til bådebro.....	13
6. Beslutning om godkendelse af opførelse af enfamiliehus, Ågade 16, 8600 Silkeborg.....	16
7. Beslutning vedr. forbud om nedrivning, Linågyden 8, 8600 Silkeborg.....	20
8. Beslutning om prioritering af tilskud til ansøgninger om bygningsfornyelse.....	26
9. Beslutning om prioritering af områder til områdefornyelse.....	29
10. Beslutning om afledt drift i områdefornyelsesprojekter.....	33
11. Beslutning om drift af pavillon på Teglværksgrunden i Gjern i forbindelse med områdefornyelse.....	36
Lukket: 12. Beslutning om placering af børnehus i Virklund - (Lukket punkt).....	39
13. Endelig vedtagelse af lokalplanlægning for boligområde syd for Vesterlundvej i Virklund.....	40
14. Godkendelse af afgrænsning af planlægningsområde i den sydvestlige del af Voel.....	43
15. Beslutning vedrørende ansøgning om landzonetilladelse til en telemast på Sinding Hovvej 33 i Sinding.....	46
16. Orientering om forhøring ifm. kommuneplantillæg for Grauballe lokalområde.....	50
17. Til orientering.....	52
18. Underskriftsside.....	53
19. Godkendelse af anlægsbevilling til byfornyelse 2024.....	54

Punkt 1: 1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Dagsorden godkendt.

Beskrivelse af sagen

Dagsordenen skal godkendes.

Punkt 2: 2. Godkendelse af Midttrafiks budgetforslag 2025 for Silkeborg Kommune

24/15141

Resume

Midttrafik sender budgetforslag 2025 for kollektiv trafik i høring.

Køreplanændringer iværksat fra køreplansskiftet i juni 2024 får helårseffekt. Bl.a. genetablering af linje 12 til industriområde Høje Kejlstrup samt indsættelse af flere ture på linje 2, 4 og indsættelse af ture for at opnå servicemål om minimumsbetjening af byer.

Udgifter til busdrift stiger med 2,6 mio. kr., hvilket primært skyldes ovenstående udvidelser i kørslen samt en stigning i indeks.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at Midttrafiks forslag til budget 2025 godkendes med den tilføjelse, at Plan- og Vejudvalgets tidligere beslutning om nedlæggelse af rute 35, 805 og 806 indarbejdes med halvårseffekt i budget 2025.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Midttrafik sender forslag til budget 2025 i høring. Budgetforslaget er godkendt af Midttrafiks bestyrelse 21. juni 2024. Siden bestyrelsens godkendelse har Silkeborg Kommune modtaget nyt budgetforslag, da der var en fejl i indtægterne for busdrift.

Høringsfristen er 31. oktober 2024. Budget 2025 bliver godkendt på Midttrafiks bestyrelsesmøde 13. december 2024.

Budgettet omfatter den buskørsel, som er bestilt (bybusser, lokalruter og tilkøb på regionale ruter) samt udgifter til Flextrafik og øvrige fællesudgifter til Midttrafik.

På busdriften er indarbejdet helårseffekt af de køreplanudvidelser, som blev iværksat fra juli 2024 (se resume).

I Midttrafiks budgetforslag 2025 er der ikke taget højde for, at Plan- og Vejudvalget på møde 7. november 2023, sag 6, besluttede at lokalrute 35, 805 og 805 nedlægges som kollektiv trafik fra august 2025 og fremadrettet betjenes ved skolebusdrift.

Midttrafiks reviderede budgetforslag 2025:

		(1.000 kr.)	I alt
Busdrift	Indtægter	-19.519	
	Operatørudgifter	55.774	
	Administration	4.256	
	Billetkontrol	58	
	Bus-IT og øvrige	681	
	Rejskort	1.413	42.663

Flextrafik	Flexbus	270	
	Flexstur	426	
	Handicapkørsel	6.005	
	Plustur	140	6.841
Øvrige	Letbanesekretariat	49	
	Tjenestemandspension	227	276
Bestillerbidrag til Midttrafik, I alt			49.780
Serviceramme 2025, bevilling 24 a)			51.568
Difference			1.788

a) Serviceramme reduceret med 3,3 mio. kr. - overflyttet til Skoleafdelingen til dækning af udgift til skolebusser.

Udover bestillerbidrag til Midttrafik, afholder bevilling 24 udgifter til Axentia (årsabonnement topskilte), avisannoncer, tryk af kort m.v.

På nuværende tidspunkt, ser det ud til, at der er et økonomisk råderum inden for budgettet, ca. 1,7 mio. kr. Dette kan anvendes til busbetjening af nye boligområder og indsætte supplerende betjening på ruter, som blev kraftig reduceret i 2023.

Bemærkninger til enkelte budgetposter;

Busdrift

Operatørudgifter tager udgangspunkt i de nuværende køreplaner og kørselsomfang. Indeks er fremskrevet med 1,9% for alm. omkostningsindeks og 0,3% for gasindeks i budget 2025.

Indtægter tager udgangspunkt i forventet regnskab for 2024 med indregning af fuld udnyttelse af takststigningsloft på 3,6%.

Administration er Busdriftens andel af Trafikselskabets udgifter.

Flextrafik

Beløbet til Flextrafik indeholder både udgiften til kørslen og til administration.

Kørselsudgifter tager udgangspunkt i forventet regnskab for 2024 med indregning af indeksregulering og aktivitetsændringer. Kørselsudgiften reguleres med omkostningsindeks på 1,9%.

Administrationsudgifter for Flextrafik betales efter antal udførte ture. En tur med handicapkørsel koster ca. 70 kr., mens en tur med Flextur, Flexbus og Plustur koster ca. 33 kr.

Se Revideret budgetforslag 2025 og budgetforslag for Flextrafik budgetforslag i bilag.

Bilag

Bilag 1 - Revideret budgetforslag 2025

Bilag 2 - Flextrafik budgetforslag 2025

Punkt 3: 3. Beslutning om muligheden for at lægge ladekabler til elbiler i fortovet

24/26258

Resume

Hvis man ikke har mulighed for at oplade sin elbil på egen grund, er man henvist til de offentlige ladestandere. Der er derfor en stigende interesse for at få lov til at lægge kabler over fortovet, så det i et eller andet omfang er muligt at oplade tæt ved sin bopæl. Der er forskellige løsninger til brug ved kabel over fortov. I dag gives der ikke tilladelse til en løsning med kabel over eller i fortovet i Silkeborg Kommune.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at det besluttes om en kabelskinne i fortovet kan tillades med vilkår.

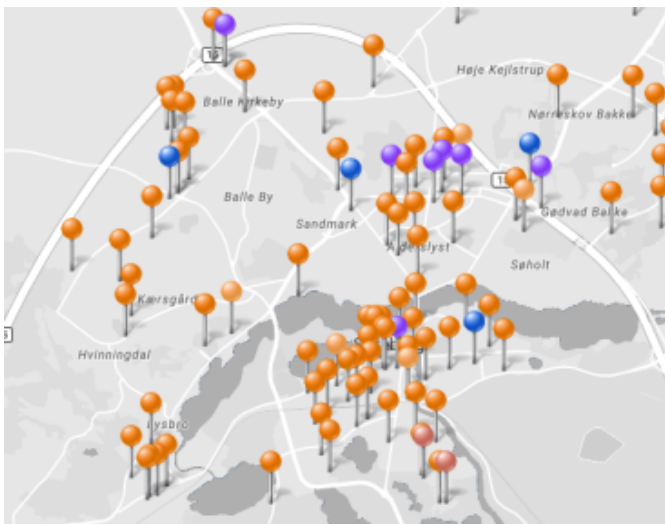
Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Udvalget besluttede at tillade kabelskinner med de beskrevne vilkår, samt at der opkræves administrationsgebyr jf. det generelle takstblad.

Jan Beck-Nielsen (I) og Helle Præsius Busk (A) stemte imod. Jan Beck-Nielsen (I) med følgende udtalelse ”Det må ikke blive en offentlig udgift hverken direkte med tilskud eller indirekte via tilsyn og tilladelser at finansiere at borgere ved indkøb af el- eller hybridbiler ikke har taget højde for mulighed for opladning inden køb”

Beskrivelse af sagen

I takt med, at salget af elbiler er stigende modtager Teknik- og Miljøafdelingen flere henvendelser vedr. mulighederne for opladning, når man ikke har mulighed for parkering på egen grund. Administrationspraksis i dag er, at man henvises til de offentlige ladestandere.



Udrulningen af offentlige ladestandere er i fuld gang. Sammenligner man tallene på landsplan fra første kvartal 2023 med tallene for samme kvartal i 2024, er antallet af ladepunkter gået fra 11.000 til 21.000 i Danmark, hvilket svarer til en stigning på 90 procent, og dermed næsten en fordobling på bare ét år. Det betyder, at der nu er 10,7 elbiler pr. offentlig ladepunkt. Kortet viser de offentlige ladepunkter, der er i og omkring Silkeborg by.

Silkeborg Kommune har med baggrund i ladestanderbekendtgørelsen opsat ladestandere på 74 lokationer, og der vil i 2025 blive opsat ladestandere på yderligere 20 lokationer. Hertil kommer de ladestandere, der er ved tankstationer, butikker, indkøbscentre, hoteller, virksomheder/arbejdspladser. Det betyder, at muligheden for at oplade sin elbil i Silkeborg er langt bedre, end den var for bare ét år siden.

Det bør derfor være muligt for dem, der ikke har mulighed for opladning på egen grund, at oplade ved en offentlig tilgængelig ladestander.

Som det er i dag, tager det tid at oplade sin elbil, hvis ikke man lader ved en lynoplader. Samtidig er det dyrere at lade ved en offentlig ladestander, end hvis man har sin egen oplader ved sin bopæl. Det skyldes primært, at Folketinget har besluttet, at man frem til år 2030 kan få elafgiften refunderet ved hjemmeopladning. Det betyder, at prisen reduceres med ca. 1 kr. pr. kWh. Der er derfor stor interesse for at få tilladelse til at lægge et ladekabel hen over fortovet, så man kan lade derhjemme. Der er dog mange udfordringer ved denne løsning.

De parkeringspladser, der er på offentlige veje, er offentlige tilgængelige pladser, som kan benyttes af alle uden hensyn til bopæl. Man kan ikke reservere den offentlige vej og parkeringsbåse til brug for bestemte ejendomme eller køretøjer. Dermed vil det for ejendomme, der ikke har parkeringsmulighed på egen grund være mere besværligt at oplade elbilen ved hjemadressen.

Det er vejmyndighedens ansvar at sikre, at de tilgængeligheds- og sikkerhedsmæssige forhold er forsvarlige. Dette er blandt andet for at kørestolsbrugere, folk med rollator, blinde og svagtseende og andre tilgængelighedsudfordrede trafikanter uhindret kan benytte fortovet. Dermed vil en kabelføring udgøre en konkret risiko for både den fysiske sikkerhed for brugerne, samt være til gene for tilgængeligheden og trafikikkerheden overordnet på fortovet, hvis det ikke er lavet forsvarligt og vedligeholdes.

Der findes i dag en løsning, hvor man nedfræser en kabelskinne i fortovet som ladekablet skal lægges i, når man lader. Når opladningen er færdig, skal man fjerne kablet fra kabelskinne i gen. Hvis løsningen anvendes korrekt, vil denne løsning være mere sikker for den gående trafik end en kabelbakke, der ligger oven på fortovet. Der er en leverandør af kabelskinner, der oplyser, at der er 8 kommuner i Danmark, som tillader nedfræsning i fortovet efter ansøgning.

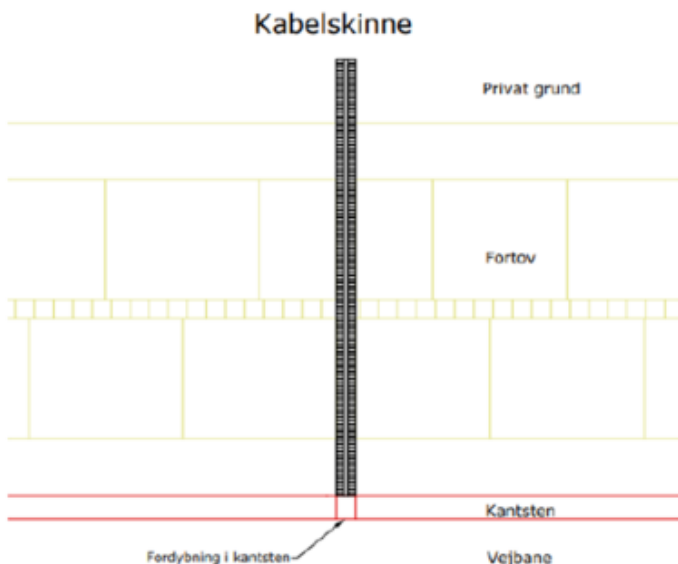
Det vil være nødvendigt at opstille nogle vilkår, der skal overholdes, hvis der skal gives tilladelse til at etablere en kabelskinne i fortovet.

Hvis der kan gøres plads til opladning på egen grund ved at ændre de fysiske forhold, kan der ikke gives tilladelse. Det vil heller ikke være muligt, hvis der er en cykelsti foran ejendommen. En af de kommuner, der i dag giver mulighed for at søge om nedfræsning af en kabelskinne har opstillet en række betingelser, som skal opfyldes for at få tilladelse:

- Det skal være trafiksikkert at parkere, hvor bilen ønskes parkeret for opladning.
- Der kan ikke gives tilladelse, hvor der er cykelsti eller cykelbane.
- Det vil ikke blive en privat parkeringsplads. Alle må benytte arealet til parkering ud for din ladestander. Det betyder, at du ikke kan være sikker på at kunne benytte ladestanderen.
- Kabelskinnen skal udformes og etableres i fortovet som vist på vedlagte typetegninger for kabelskinner.
- Når tilladelsen er givet, skal borgeren selv anskaffe og etablere kabelskinnen samt afholde omkostningerne.
- Når kabelskinnen er etableret, klarmeldes den til kommunen, hvorefter den vil blive synet med henblik på godkendelse. Efter godkendelse af kabelskinnen må den benyttes.
- Du skal selv stå for drift af kabelskinnen. Det betyder blandt andet, at du som borger selv skal renholde kabelskinnen for blade, sne, is og skidt, som kan ende i kabelskinnen.
- Hvis kabelskinnen bliver ødelagt, så skal du vedligeholde kabelskinnen, så den er brugbar igen.
- Som ansøger er du ansvarlig for, at kabelskinnen er korrekt placeret i fortovet, og ikke er til fare for forbipasserende.
- Kabelskinnen må kun benyttes, når bilen lades op og er parkeret ud for kabelskinnen. Det betyder, at ladekablet skal fjernes fra kabelskinnen, når en bil ikke lades. Ladekablet skal placeres på privat grund, så det ikke er til fare for forbipasserende.
- Selve ladestanderen skal placeres på privat grund og må ikke gå ud over skel, uanset om det er privat fællesvej eller kommunevej. Den skal placeres således, at det sammenrullede ladekabel naturligt forbliver på den private grund, og ikke er til fare for forbipasserende.
- Bruges ladestanderen ikke, skal kabelskinnen sløjfes. Borgeren skal sørge for at fjerne kabelskinnen og reetablere fortovet, samt afholde udgifterne hertil. Borgeren skal melde dette til kommunen med henblik på godkendelse af det reetablerede fortov.
- Hvis der på et senere tidspunkt anlægges cykelsti, hvor der er givet tilladelse til en kabelskinne, vil denne tilladelse blive annulleret, og kabelskinnen vil blive nedlagt. Omkostninger forbundet med etableringen af kabelskinnen og ladestander vil ikke blive refunderet.
- Tilladelsen bortfalder, hvis ikke kabelskinnen er udført senest et 1 år efter, tilladelsen er givet.
- Hvis ansøger ikke er grundejer, skal ansøger fremsende en fuldmagt fra grundejer, som

tilkendegiver, at ansøgningen sendes på vegne af grundejer.

- Slid på ladekabel som følge af brug af kabelskinnen er brugerens eget ansvar.
- Vejarbejder ved kabelskinnen kan betyde at brug af kabelskinnen ikke er mulig. I perioder med vejarbejde vil kabelskinnen ikke være tilgængelig, og opladning af elbil er derved ikke mulig. Ansøger er selv ansvarlig for at finde alternative lademuligheder.
- Vilkår og betingelser kan blive revideret. Det betyder blandt andet, at fremtidige tilladelser kan se anderledes ud med andre vilkår og betingelser.



Typetegning 1 - Princip for kabelskinne:

Kabelskinnen monteres i niveau med fortovsfiseme og der skæres en fordybning i kantstenen.
Kabelskinnen skal være skridsikker

Eksempel på kabelskinne:

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der skal ske tinglysning på ejendommen, som sikrer ansvaret for etablering, vedligeholdelse, omkostninger og evt. fjernelse af anordningen i fortovet.

Der er allerede i dag mange muligheder for opladning og antallet af ladepunkter er stigende. I takt med, at antallet af lynladere stiger, vil det også blive langt hurtigere at oplade sin elbil på en offentlig ladestation. På de fleste offentlige ladestationer i Danmark har man mulighed for at hurtig- eller lynlade.

Den mest optimale løsning for borgeren vil være at lade op hjemme, hvor man har mulighed for at planlægge sin opladning efter de billigste tidspunkter, ligesom der i mange tilfælde også er mulighed for at få el refusion.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer ikke, at det er nødvendigt med tilladelse til hjemmeopladning på vilkår om nedfræsning af en kabelskinne, da der tilstrækkeligt med offentlig opladning til rådighed.

Borgerinddragelse

.

Økonomi

.

Punkt 4: 4. Endelig godkendelse af reviderede retningslinjer for anlæg i vandløb og søer

24/1108

Resume

Den 4. juni 2024 og 10. juni 2024 har henholdsvis Plan- og Vejudvalget og Klima- og Miljøudvalget godkendt, at [reviderede retningslinjer for anlæg i søer og vandløb](#) kunne fremsendes i 4 ugers offentlig høring. Høringen løb fra 13. juni til 11. juli 2024. Der er modtaget 5 høringssvar.

Indsendte høringssvar er bilagt i anonymiseret form, hvor der også er udkast til svar til hovedpunkter i høringssvarene.

Høringssvarene giver ikke anledning til, at Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at udkast til retningslinjerne skal ændres med undtagelse af en mindre ændring i det indledende afsnit.

Indstilling

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

- at reviderede retningslinjer for anlæg i søer og vandløb vedtages, med ændring af et afsnit i indledningen.
- at udkast til svar til høringssvar (bilagt) vedtages.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Sagen udsat.

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 07-10-2024

Indstillingen ikke godkendt, idet der var tre stemmer for (Rune Kristensen (A), Lars Faarup (A) og Helle Præsius Busk (A)) og tre imod (Trine Roungkvist (C), Susanne Jacobsen (V), Martin Jakobsen (C)).

Dermed falder forslag om de reviderede retningslinjer.

Rune Kristensen (A) begærer sagen til byrådets afgørelse jf. Styrelseslovens § 23.

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Ej tilstede Peter Sig Kristensen (Ø)

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Udsat til næste møde.

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 02-09-2024

Sagen udsat.

Ej til stede Peter Sig Kristensen (Ø)

Beskrivelse af sagen

Teknik- og Miljøafdelingen er blevet opmærksom på, at kommunens [Retningslinjer for anlæg i søer og vandløb](#) ikke er i overensstemmelse med klagenævnspraksis på området. Kommunen har pligt til at følge nævnspraksis, og der forelægges derfor reviderede retningslinjer.

Der er truffet afgørelse om, at de reviderede retningslinjer ikke kræver miljøvurdering.

Henholdsvis den 4. juni 2024 og 10. juni 2024 har Plan- og Vejudvalget og Klima- og Miljøudvalget godkendt, at reviderede retningslinjer for anlæg i søer og vandløb kunne sendes i 4 ugers offentlig høring. Høringen løb fra 13. juni til 11. juli 2024.

Der er indkommet 5 høringssvar. I flere af høringssvarene nævnes det, at borgeren har haft forventning om at kunne opnå dispensation. Desuden henvises der til, at borgeren, med de nye retningslinjer, vil være anderledes stillet end andre i nærområdet, som har opnået dispensation. I høringssvarene henvises der dermed til flere juridiske grundprincipper, som kommunen skal inddrage i sagsbehandlingen af konkrete ansøgninger, herunder berettigede forventninger, skøn under regel og ligebehandlingsprincippet.

Forslag til ændring: I ét af høringssvarene henvises der til en sætning i det indledende afsnit. Da sætningen kan give indtryk af, at kommunen har mulighed for at varetage bredejeres interesse i at etablere en privat bådebro foreslås sætningen ændret fra: ”Kommunen skal vurdere ansøgninger om anlæg inden for de rammer, som lovgivningen sætter. Indenfor de lovmæssige rammer, som beskrives nærmere nedenfor, skal retningslinjerne bl.a. være med til at sikre balancen mellem bredejernes interesser på den ene side og offentlighedens interesser samt beskyttelsen af naturen og de landskabelige værdier på den anden side. Desuden skal retningslinjerne være med til at sikre ensartet sagsbehandling.” Til: ”Formålet med retningslinjerne er at synliggøre administrationspraksis for anlæg i vandløb og søer. Desuden skal retningslinjerne være med til at sikre ensartet sagsbehandling. Retningslinjerne ændrer ikke på, at kommunen skal foretage en konkret og individuel vurdering af alle sager inden for de rammer, som lovgivningen sætter. De lovmæssige rammer beskrives nærmere nedenfor”.

Ligebehandlingsprincippet: Ligebehandlingsprincippet indebærer, at lige forhold skal behandles lige. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at selvom borgere med søgrund i et bynært område, som ikke har en bådebro, med de nye retningslinjer stilles anderledes end borgere, der allerede har fået dispensation til at opføre en bådebro, så har kommunen ikke mulighed for at fortsætte en praksis, der er i modstrid med klagenævnets fortolkning af lovgrundlaget under henvisning til ligebehandlingsprincippet.

Ligebehandlingsprincippet indebærer ikke, at en offentlig myndighed ikke kan ændre sin praksis, navnlig ikke når praksisændringen beror på saglige hensyn som eksempelvis en konstatering af, at den hidtidige praksis ikke har været i overensstemmelse med nævnspraksis på området. Kommunen er forpligtiget til at sagsbehandle i henhold til nævnets praksis og fortolkning af reglerne, uanset om borgere, som ansøger om at etablere en bådebro efter praksisændringen, stilles mindre gunstigt end borgere, som søgte før praksisændringen.

Der er ingen krav om, at kommunen skal udarbejde retningslinjer. Uden retningslinjer vil der stadig være et ”uskrevet” administrationsgrundlag, som kommunen skal sagsbehandle efter – herunder at klagenævnets praksis og afgørelser skal følges.

Retningslinjer betyder, at administrationsgrundlaget bliver tilgængeligt og synligt, hvilket er med til at sikre, at borgerne behandles lige og at sammenlignelige sager behandles ens. Administrationsgrundlaget giver desuden borgerne oplysning om, hvad der som udgangspunkt, er muligt i forhold til etablering af anlæg i søer.

Skøn under regel: I sager hvor der skal træffes skønmæssige afgørelser, må kommunen ikke ”sætte skøn under regel”. Det vil sige, at der altid skal foretages en konkret vurdering, uanset om der er vedtaget retningslinjer. Retningslinjerne beskriver det overordnede administrationsgrundlag, men der er ikke tale om faste regler eller retsregler, som skal følges. Der er alene tale om at administrationsgrundlag, hvor kriterier, som skal inddrages i forbindelse med konkrete afgørelser, er angivet. Uanset retningslinjerne vurderes alle ansøgninger konkret og individuelt, og der foretages et skøn i de enkelte sager. Hvis særlige forhold gør sig gældende, skal kommunen altid vurdere, om forholdene kan begrunde et andet resultat end det, der er angivet i retningslinjerne. Dette ændrer de nye retningslinjer ikke på.

Berettigede forventninger: Berettigede forventninger er et grundprincip i dansk lov og EU-retten. Det refererer til den ret, som en borger har til at forvente, at en offentlig myndighed vil træffe afgørelser, som er i overensstemmelse med tidligere praksis eller udtalelser fra myndigheden selv.

Det ligger i begrebet, at ikke enhver forventning skal nyde beskyttelse. Når det skal afgøres om en borger har en berettiget forventning, og om forventningen skal nyde beskyttelse, vil en række forskellige momenter skulle inddrages. Der vil blandt andet kunne lægges vægt på, hvilke tilkendegivelser borgeren har modtaget og den måde hvorpå borgeren har indrettet sig i tillid til forventningen. Hvilke momenter der skal inddrages, og hvilken vægt de skal tillægges, vil dog variere fra sag til sag. Dernæst skal det vurderes, hvilken form for retsbeskyttelse de berettigede forventninger nyder. Der ses på navnlig tre faktorer: Hvor stærkt hensynet til beskyttelsen af forventningerne (indrettelseshensynet) er, hvilke og hvor stærke modstående hensyn der foreligger, og hvilken rets følge det vil resultere i. I vurderingen af indrettelseshensynet indgår der en række momenter: afgørelsens karakter, en intensitetsvurdering, tidsforløbet, varsling af en eventuel ændring mv.

Teknik- og Miljøafdelingen har p.t. 14 ansøgninger om bådebroer som afventer behandling. Heraf er 10 indkommet inden de reviderede retningslinjer blev sendt i høring den 13. juni 2024. På ansøgningstidspunktet for de 10 ansøgninger, fremgik det af ansøgningsmaterialet, og af retningslinjerne, at der som udgangspunkt kunne opnås dispensation til bådebroer på max 1 x 6 m i forbindelse med have i et bynært område.

Teknik- og Miljøafdelingen har i samarbejde med Jurateamet vurderet, om formuleringen i de gældende retningslinjer samt ansøgningsmaterialet kan statuere berettigede forventninger i et omfang, så alle ansøgninger, som er indkommet inden de reviderede ansøgninger blev sendt i høring, skal behandles efter de gældende retningslinjer. Det er vurderingen, at kommunale retningslinjer ikke generelt kan statuere berettigede forventninger i et omfang, som er tilstrækkeligt tungtvejende til, at der kan dispenseres fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Hvis der meddeles dispensation og landzonetilladelse til de 10 ansøgninger, og de påklages, er der derfor en betydelig risiko for at klagenævnet vil omgøre disse afgørelser, da der normalt skal mere til, for at statuere berettigede forventninger.

Teknik- og Miljøafdelingen vil dog, i forbindelse med behandlingen af de 10 ansøgninger, konkret vurdere, om der for de enkelte ansøgere er tale om berettigede forventninger, som kan begrunde, at disse ansøgninger opnår dispensation, selvom retningslinjerne ændres.

Borgerinddragelse

Udkast til reviderede retningslinjer har været i offentlig høring i perioden 13. juni til 11. juli 2024.

Økonomi

.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over hørings svar til høring af udkast til retningslinjer for anlæg i vandløb og søer

Punkt 5: 5. Beslutning om dispensation og landzonetilladelse til bådebro

24/1507

Resume

Med forslag til revision af [Retningslinjer for anlæg i vandløb og søer](#) er der lagt op til en skærpelse af administrationspraksis. Ændringerne betyder, at broer som udelukkende har et privat, rekreativt formål som udgangspunkt ikke kan opnå dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Desuden vil anlæg fremover også kræve landzonetilladelse.

De reviderede retningslinjer giver mulighed for at imødekomme anlæg, der kommer offentligheden eller en større kreds af brugere til gode. Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning om bådebro, som Teknik- og Miljøafdelingen umiddelbart vurderer, at der kan være mulighed for at imødekomme efter de nye retningslinjer.

Sagen sendes til beslutning hos Klima- og Miljøudvalget samt Plan- og Vejudvalget, da den kan være med til at danne grundlag for fremtidige vurderinger af broer, der kommer en større kreds af brugere til gode. Desuden er der i forbindelse med behandling efter landzonereglerne indkommet principielle bemærkninger til det ansøgte.

Indstilling

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

- at Klima- og Miljøudvalget træffes beslutning om, der skal meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til ny bro ved Arbejdernes Byggeforenings matrikel ved Engsvinget.
- at Plan- og Vejudvalget træffer beslutning om, der skal meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35 til ny bro ved Arbejdernes Byggeforenings matrikel ved Engsvinget.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Sagen udsat.

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 07-10-2024

Sagen udsat.

Ej tilstede Peter Sig Kristensen (Ø)

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Udsat til næste møde.

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 02-09-2024

Sagen udsat.

Ej til stede Peter Sig Kristensen (Ø)

Beskrivelse af sagen

Arbejdernes Byggeforening (herefter foreningen) søgte 9. januar 2024 om tilladelse til at etablere en bådebro på 1x6 meter i Silkeborg Langsøs midterbassin ved en lille sønær matrikel på 0,65 x 10 m, som foreningen ejer. Matriklen 482, Silkeborg Markjorder. Nærmeste adresse er Engsvinget 16, 8600 Silkeborg, som er et ubeboet privat areal, hvorpå foreningen har stiadgang til matriklen.

Foreningen er en almennyttig boligorganisation med i alt 2.688 lejemål. Foreningen ser en bade/bådebro som et godt tilbud til deres beboere. Et tiltag, der kan bidrage til fællesskab og en mere aktiv livsstil. Broen er hovedsageligt tiltænkt foreningens nærliggende afdelinger (fx Havfruen på Langelinje og Ringgården på Nylandsvej), som ligger i kort gåafstand til lokaliteten ved Engsvinget.

Når en ansøgning skal behandles efter landzonereglene, skal der også foretages nabohøring. Ejere af nabomatriklen (Engsvinget 16) er blevet hørt og har indsendt høringssvar (bilagt).

I høringssvaret nævnes, at en bro på den pågældende lokalitet med potentielt mange brugere vil have en stor skadelig effekt på områdets natur og dyreliv samt vil skabe betydelige trafikale udfordringer i området. Der henvises til, at der er sammenhængende rørskov ved lokaliteten og særligt gode forhold for dyrelivet – herunder fugle og odder. Der henvises også til, at parkeringsmulighederne er begrænsede ved Engsvinget, og at vejen fungerer som redningsvej. Endelig nævnes der, at formålet med broen (adgang til søen) allerede er opfyldt, da der er mange offentligt tilgængelige broer i Silkeborg.

Foreningen har sendt bemærkninger til høringssvaret (bilagt). Foreningen nævner, at de ikke har intentioner om at ødelægge eller skæmme naturen, men derimod at give deres beboere mulighed for at nyde naturen. Det nævnes, at der kun vil skulle fjernes rørskov i broens bredde på 1 m. I forhold til bekymring for trafikale udfordringer, nævner foreningen, at de fleste beboere ikke har bil, og at foreningen gerne vil stille krav om, at transport til og fra broen skal ske på cykel eller til fods. Foreningen mener, at etablering og brugen af broen vil kunne ske med stor respekt for det omliggende – både mennesker og dyr.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer umiddelbart, at der er juridisk mulighed for at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Det skyldes, at der er tale om en bro, som en større kreds af brugere får adgang til. Det kan indgå som delvis begrundelse for at meddele dispensation, da naturbeskyttelseslovens formål blandt andet er at sikre offentlighedens adgang til naturen. Det ansøgte vil medføre en påvirkning af beskyttet natur, da der vil skulle fjernes 6 m² rørskov, for at få plads til broen. Desuden vil en evt båd ved broen kunne påvirke den nærliggende rørskov. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer umiddelbart, at hensynet til gruppens adgang til naturen i dette tilfælde kan vægtes tungere end de (begrænsede) naturmæssige hensyn. Det er også relevant, at der er tale om en lokalitet (nordsiden af Silkeborg Langsø midterbassin), hvor der er mange broer i forvejen, og hvor naturen i forvejen er meget påvirket af menneskelig aktivitet.

Teknik- og Miljøafdelingen skal i forbindelse med behandling af landzonesagen udover naturhensyn vurdere det ansøgte i forhold til landskab, infrastruktur og nabogener. Det vurderes, at broen kun i begrænset grad vil påvirke landskabet, da der er mange broer og øvrige forstyrrelser i området. Pga. afstanden til brugerne og broens funktion forventes den udelukkende at generere gående trafik, der vil kunne give øgede nabogener for den tilgrænsende ejendom. Det skal derfor drøftes og indgå i vurdering, om nabogenerne (potentielt mange brugere af den meget lille ejendom) står i proportion til at en større brugergruppe får adgang til egen bro via trampesti, der kan være oversvømmet.

Luftfoto over området. Matriklen hvor broen ønskes er markeret med rød plet.



Illustration af det ansøgte indsendt af foreningen.



Borgerinddragelse

I forbindelse med behandling af ansøgning om landzonetilladelse er der foretaget nabohøring. Nærmeste nabo har indsendt bemærkninger og ansøger er partshørt (bilagt).

Økonomi

.

Bilag

Bilag 1 - Bemærkninger til det ansøgte og partshøring

Punkt 6: 6. Beslutning om godkendelse af opførelse af enfamiliehus, Ågade 16, 8600 Silkeborg

24/25241

Resume

Silkeborg Kommune har 1. april 2024 modtaget byggeansøgning vedrørende opførelse af nyt dobbelthus på Ågade 16 i Silkeborg. Ansøgningen omfatter en ny bolig med 168,0 m², 28,0 m² integreret carport og 22,0 m² fritliggende udhus/drivhus på en ejendom med et grundareal på 334 m².

Boligen bliver udført i 2 ½ etage med en samlet bygningshøjde på 11,14 meter. Sidstnævnte medfører en overskridelse på 2,64 meter i forhold til tilladte maksimale bygningshøjde på 8,50 meter. Boligen er beliggende i vejskel, og udformet som skel til skel bebyggelse, dvs. med bebyggelse i naboskel mod vest og øst. Denne placering og udformning medfører overskridelse i forhold til det skrevne højdegrænseplan mod nabo mod vest og øst og overskridelse i forhold til mindste afstand på 2,50 meter. Ejendommen opnår en bebyggelsesprocent på 50,29, som medfører overskridelse på 10,29 procent i forhold til de tilladte 40 procent. Byggeriet er vist i vedlagte bilag 1.

Byggeansøgningen har været i partshøring fra 3. juli 2024 til 27 juli 2024. I den forbindelse har vi modtaget fem indsigelser. Disse indsigelser er efterfølgende blevet sendt til kommentering hos bygherre. De samlede indsigelser og bygherres kommentering er vedlagt som henholdsvis bilag 2 og bilag 3

Indstilling

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

Å

- at der besluttes om byggeriet kan godkendes som ansøgt.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

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

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning om opførelse af ny bolig på Ågade 16 i Silkeborg. Ansøgningen består af bolig med 168,0 m², 28 m² integreret carport og 22 m² fritliggende udhus/drivhus på en ejendom med et grundareal på 334,0 m².

Boligen bliver udført i 2 ½ etage med en samlet bygningshøjde på 11,14 meter. Boligen er beliggende i vejskel, og udformet som skel til skel bebyggelse, dvs. med bebyggelse i naboskel mod vest og øst. Ejendommen opnår en bebyggelsesprocent på 50,29.

Lovgivning og gældende planlægning

Ejendommen er beliggende indenfor gældende kommuneplanramme 10-B-47 og er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Byggeriet skal derfor alene behandles efter reglerne i Bygningsreglement 2018, hvor det kræver godkendelse efter en helhedsvurdering. Bygningsreglement 2018 § 169 siger, at når et byggeri ikke kan opføres i overensstemmelse med byggeretten, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering, efter de generelle kriterier i Bygningsreglementet 2018 § 188.

Kommuneplanramme 10-B-47 udligger området til åben-lav, tæt-lav- eller etagebebyggelse. I maksimalt 3 etager, med en bebyggelsesprocent til 40, bygningshøjden til 13,0 meter og facadehøjden til 7,5 meter. Kommuneplanrammen

beskriver yderligere, at ny bebyggelse mod vej skal fremstå som selvstændig afsluttet bebyggelse. Det understreges, at kommuneplanrammen ikke har en direkte retsvirkning overfor ansøger, men at den kan inddrages i forbindelse med helhedsvurderingen.

Å

Områdetets karakter

Byggeriet bliver opført i et tidligere bebygget område i Sydbyen i Silkeborg. Området er karakteriseret ved at indeholde blandet bebyggelse i form af enfamiliehuse, dobbelthuse og etageboliger på grunde på 176 m² - 875 m². Udpegningen af enfamiliehuse, dobbelthuse og etageboliger er vist i bilag 6. Det er kendetegnende for området, at bebyggelsen primært er placeret med facade/langside i vejskel. Bebyggelsen i området er udført med fladt tag, saddeltag, valmet tag og mansardtag, som bidrager til et varieret arkitektonisk udtryk. Det ansøgte byggeri bliver placeret på en allerede bebygget grund og erstatter et dobbelthus.



Skræfto med udpegning af eksisterende dobbelthus

Området har karakter af byggeri i 1 etage til 2 etager med udnyttet tagetage, også kaldet 2½ etage, som er vist i bilag 6. Bygningshøjderne er op til cirka 13,0 meter, som er vist ud fra en serie af billeder i bilag 7. Det bør nævnes, at de viste opmålinger er vejledende, og dermed ikke endeligt fastlægger bygningshøjderne.

Å

Å

Høring

Byggesagen har været i partshøring efter reglerne i byggelovens § 22 og forvaltningslovens § 19. Teknik- og Miljøafdelingen har i den forbindelse modtaget 5 indsigelser (Å...gade 9, 11, 13, 14 og 18) ud af en høringskreds på 8 ejere.

Der er flere gennemgående temaer i indsigelserne omkring områdets karakter, byggeriets omfang, udsigt, ejendomsværdi, indblik- og skyggegener med mere.

Teknik- og Miljøafdelingen understreger her, at der i forbindelse med behandlingen af en sag, efter reglerne om helhedsvurdering, kun kan inddrages hensyn, der indgår i de generelle kriterier i Bygningsreglementet 2018 § 188. Kriterierne i deres helhed kan ses her:

https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/08/Krav/187_195#181ab6ab-8df0-44d5-8832-7c79723ae56e

Forhold omkring eks. byggeriets omfang, skygge- og indbliksgener er inden for de generelle kriterier, hvorimod der ikke kan lægges vægt på andre forhold som eks. ejendomsværdi, udsigt og forhold til arkitektoniske udtryk.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering af de indkomne høringsvar og temaer indgår i helhedsvurderingen i bilag 8.

Å

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Byggeriet er ansat i 2,5 etager og med højde på 11,14 meter. Etageantallet og højden er ikke usædvanlig for en bolig til en familie i området.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at det ansatte byggeriet som helhed, påfører nye og forøgede skyggegener, som er vurderet til ikke at være væsentlige og derfor ikke påvirker nabobebyggelserne i en væsentlig grad. Se nærmere i vedlagte solanalyser, vist i bilag 4. Byggeriet vurderes at være indrettet med tilstrækkelige friarealer, adgang- og tilkørselsforhold, samt parkeringsarealer.

Byggeri i området er primært placeret med facade/langside i vejskel. Det ansatte byggeri er placeret med gavl i vejskel, som allerede findes på enfamiliehuse på Å...gade 6 og 12. Disse enfamiliehuse opnår en højde på cirka 8,5 meter i vejskel. Dette er vist på illustration 2 og 3. Dobbeltthuse på Å...gade 20A-B er ligeledes placeret i vejskel og opnår en facadehøjde på cirka 6,4 meter i vejskel, med en bygningshøjde på cirka 11,1 meter. Dette er vist på illustration 4. Idet dobbeltthuse på Å...gade 20A-B er udført med mansardtag fremstår bygningshøjden som tilbagetrukket fra vej.

Den ansatte gavl i vejskel medfører, at bygningshøjden på 11,14 meter ikke vil fremstå som tilbagetrukket, som er tilfældet på dobbeltthuse på Å...gade 20A-B.



Ill. 2. Enfamiliehus, saddeltag, Å...gade 6 Å Å Å Å Å Ill. 3. Enfamiliehus, saddeltag, Å...gade 12 Å Å Å Å Å



Ill. 4 Dobbeltthuse, mansardtag, Å...gade 20A og 20B

Det ansøgte byggeri vil medføre nye og forøgede indbliksgener mod nabobebyggelserne, særligt med et større vindue mod syd i 1. sals højde. Det er dog ikke usædvanligt, at der i et tættere bebygget område, som fx Sydbyen, hvor der findes byggeri i forskellige højder, vil være indbliksgener mellem ejendommene.

Å

Politiske råderum

Da byggeriet strider imod byggeretten, skal byggeriet godkendes efter en helhedsvurdering i henhold til reglerne i Bygningsreglementet 2018 Å§ 169 og Å§ 187-195.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at det ansøgte byggeri ved gennemgang af de generelle kriterier i Bygningsreglementet 2018 Å§ 188, har forhold, der taler både for og imod en godkendelse, ud fra hvad der er sædvanligt i området.

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

Borgerinddragelse

Byggeansøgningen har været i partshøring til omkringliggende ejendomme fra 3. juli 2024 til 27. juli 2024.

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget indsigelser fra 5 ud af en høringskreds på 8 ejere. Ansøger har efterfølgende forholdt sig til indsigelserne og kommet med bemærkninger til dem. Indsigelser og bemærkninger er vedlagt.

Økonomi

Å

Bilag

Bilag 1 - Bilag 1 - Projekttegninger, Ågade 16

Bilag 2 - Bilag 2 - Samlede indsigelser, Ågade 16

Bilag 3 - Bilag 3 - Ansøgers bemærkninger til indsigelser, Ågade 16

Bilag 4 - Bilag 4 - Solanalyser

Bilag 5 - Bilag 5 - Visualisering

Bilag 6 - Bilag 6 - Områdeanalyse

Bilag 7 - Bilag 7 - Bygningshøjder

Bilag 8 - Bilag 8 - Helhedsvurdering

Bilag 9 - Sag 6 - Gennemgang af sagsfremstilling vedr. enfamiliehus på Ågade 16

Punkt 7: 7. Beslutning vedr. forbud om nedrivning, Linågyden 8, 8600 Silkeborg

24/25236

Resume

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en forespørgsel om mulighed for nedrivning af bebyggelsen på Linågyden 8, 8600 Silkeborg. Stuehuset var SAVE-registeret i 1999 med en bevaringsværdi på 4. Ejendommen ligger i landzone, men indgår i Linå bymidte, der er udpeget som bevaringsværdigt bykvarter i kommuneplanen 2020-2032.

Teknik- og Miljøafdelingen har med forespørgslen foretaget en ny SAVE-registrering af stuehuset for at fastlægge den aktuelle bevaringsværdi anno 2024. Resultatet af genregistreringen er en forsat SAVE-værdi på 4. På baggrund af SAVE-registreringen med en bevaringsværdi på 4, bygningens kultur- og miljømæssige betydning for Linå by samt forelæggelsen for Plan- og Vejudvalget har der været foretaget en høring af forespørgslen om nedrivning i 4 uger ved interesseorganisationerne. Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget 2 høringssvar og en tilslutning.

Ejer er partshørt og varslet om muligt nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning med frist for udarbejdelse af et lokalplansforslag 27. maj 2025, og har fremsendt sine bemærkninger og en tilstandsrapport for stuehuset. Plan- og Vejudvalget skal træffe beslutning om nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at udvalget beslutter, om der skal nedlægges forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Et flertal af udvalget besluttede, at der nedlægges et forbud mod nedrivning efter planlovens §14.

Helga Sandorf Jacobsen (V), Lars Hansen (F) og Morten Riis Skydsgaard (C) stemte imod flertallets beslutning.

Beskrivelse af sagen

Ejer Asger Busk Petersen har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med forespørgsel om nedrivning af ejendommen på Linågyden 8, 8000 Silkeborg. Henvendelsen sker på baggrund af stuehusets bevaringsværdi på 4, der er registeret i 1999.

Teknik- og Miljøafdelingen har i forbindelse med forespørgslen foretaget en fornyet SAVE-registrering af stuehuset for at fastlægge den aktuelle bevaringsværdi anno 2024. Resultatet af genregistreringen er en forsat SAVE-værdi på 4, på grund af bygningens arkitektoniske, kultur- og miljømæssige betydning for Linå og Linås historie. SAVE-værdien på 4 er middel bevaringsværdi.



Ejendommen indgår i Linå bymidte, der er udpeget som bevaringsværdigt bykvarter i kommuneplanen 2020-2032, men ligger i landzone. Ejendommens øvrige bygninger var ikke registreret med bevaringsværdi i 1999, og er heller ikke ved genregistreringen af stuehuset i maj 2024.

Stuehuset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Silkeborg Kommuneplan 2020-2032 og derved ikke omfattet af reglerne om offentlig annoncering efter Bygningsfredningsloven § 18. Det er dog vurderet, at der er bevaringsinteresser som kan falde ind under kommuneplanens retningslinje 8.7 og Teknik- og Miljøafdelingen har derfor valgt at sende forespørgslen om nedrivning i høring ved interesseorganisationerne.

Ejer er forelagt høringssvarene og varslet om mulig nedlæggelse af §14 forbud.

I forbindelse hermed har ejer fremsendt en tilstandsrapport, der detaljeret beskriver stuehusets stand. Tilstandsrapporten er udført i august 2024, og beskriver udover husets ringe stand og tiltagende forfald, også de konstruktive og byggetekniske udfordringer ved istandsættelse af det 261 år gamle stuehus. Rapporten er vedlagt sagen som bilag.

Stuehuset er markeret med rødt på kortet herunder



Politisk råderum

Plan- og Vejudvalget har følgende politiske råderum i sagen:

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

Forbud efter planlovens § 14

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

Efter der er nedlagt forbud efter § 14, skal der senest efter et år være udarbejdet en lokalplan, som sendes i offentlig høring. Herefter vil de midlertidige retsvirkninger træde i kraft, jf. planlovens § 17. Det er et vilkår for nedlæggelsen af et § 14 forbud, at Teknik- og Miljøafdelingen har til hensigt at udarbejde den fornødne lokalplan.

Fristen for frist for udarbejdelse af et lokalplansforslag vurderes at være 27. maj 2025.

Ingen forbud efter planlovens § 14

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

En nedrivningstilladelse er gyldig i et år efter udstedelsen. Hvis en nedrivningstilladelse ikke påbegyndes inden for et år, vil tilladelsen bortfalde, og der vil på ny skulle søges om nedrivningstilladelse.

Landzoneadministration efter planloven § 35

Ejendommen Linågyden 8 ligger i landzone og har landbrugspligt, hvilket omfatter bopælspligt efter reglerne i Landbrugsloven.

Ved en nedrivning vil der være pligt til at opføre ny beboelse eller opnå dispensation fra bopælspligten hos Landbrugsstyrelsen. Ny bebyggelse vil kun kunne opføres med landzonetilladelse fra Silkeborg kommune.

Baggrund for genregistrering af bygningens SAVE-værdi

I forbindelse med, at Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en forespørgsel om nedrivning af bebyggelsen på ejendommen, er der foretaget en besigtigelse i maj 2024, med henblik på at lave en fornyet SAVE-registrering af stuehuset.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer på baggrund af besigtigelse, at stuehuset forsat har en SAVE-værdi på 4. Ejer er forelagt genregistreringen af SAVE-værdien, og har indsendt bemærkninger.

Det samlede notat og skemaet vedrørende genregistrering af bevaringsværdien er vedlagt som bilag. Ejers bemærkninger hertil er ligeledes vedlagt som bilag.

Høring om nedrivningsforespørgsel

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

Forespørgslen skal derfor ikke behandles efter reglerne i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (Bygningsfredningsloven), og der er ikke foretaget offentlig annoncering efter bygningsfredningslovens § 18.

På baggrund af stuehusets arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige betydning i Linå by og SAVE-registreringen med bevaringsværdi på "4", som betyder at sagen skal forelægges Plan- og Vejudvalget, har Teknik- og Miljøafdelingen valgt at sende nedrivningsforespørgslen i høring ved:

- Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune
- Museum Silkeborg
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur
- Skøn på Silkeborg

Ovenstående interesseorganisationer har haft 4 uger til at komme med deres bemærkninger, og Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget høringssvar fra Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur samt en tilkendegivelse om tilslutning til det ene høringssvar fra Skøn på Silkeborg.

Høringssvarene taler for, at stuehuset bevares på grund af dets betydning for fortællingen om Linås og Silkeborgs historie, dets betydning for landsbyens særpræg og som det sidste eksempel på det rige østjyske bindingsværk i Linå. Ringe stand og levetidsmæssigt nedslidt tag ønskes ikke at medføre en fuld nedrivning. Høringssvarene er vedlagt sagen som bilag.

Høringssvarene er forelagt ejer, der har fremsendt sine bemærkninger hertil og en tilstandsrapport for stuehuset. Bemærkninger og tilstandsrapport er vedlagt sagen som bilag

Tilstandsrapporten peger overordnet på, at det 261 år gamle stuehus med sine oprindelige konstruktioner og byggeteknik fordrer en generel mere omfattende og indgribende udskiftning af husets konstruktioner end almindeligt vedligehold og udskiftning af taget, før stuehuset fremadrettet kan betegnes som en passende og sund beboelse på ejendommen.

Borgerinddragelse

Forespørgslen om nedrivning har været sendt i høring ved interesseorganisationerne Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune, Museum Silkeborg, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur og Skøn på Silkeborg, som har haft en frist på 4 uger til at fremsende deres høringssvar.

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget høringssvar fra Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur samt en tilkendegivelse om tilslutning til det ene høringssvar fra Skøn på Silkeborg.

Høringssvarene taler for, at stuehuset bevares på grund af dets betydning for fortællingen om Linås og Silkeborgs historie, dets betydning for landsbyens særpræg og som det sidste eksempel på det rige østjyske bindingsværk i Linå. Ringe stand og levetidsmæssigt nedslidt tag ønskes ikke at medføre en fuld nedrivning. Høringssvarene er vedlagt sagen som bilag.

Økonomi

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

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

Bilag

Bilag 1 - Samlet notat af genvurdering af bevaringsværdier – Linågyden 8, 8600 Silkeborg

Bilag 2 - Skema – Kortlægning og registrering af bevaringsværdi – Linågyden 8

Bilag 3 - Bemærkninger til genregistrering af bevaringsværdi fra ejer

Bilag 4 - Høringssvar til forespørgslen om nedrivning af Linågyden 8 fra Bevaringsforeningen for Silkeborg Kommune

Bilag 5 - Høringssvar til forespørgslen om nedrivning af Linågyden 8 fra Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur

Bilag 6 - Tilslutning af høringssvar til forespørgslen om nedrivning af Linågyden 8 fra skøn på Silkeborg

Bilag 7 - Bemærkninger til varsel om mulig nedlæggelse af § 14 forbud fra ejer

Bilag 8 - Tilstandsrapport for stuehuset Linågyden 8, udarbejdet af Bygningsingeniør – Århus Teknikum Ole Hauge

Bilag 9 - Notat om overtagelsespligt

Punkt 8: 8. Beslutning om prioritering af tilskud til ansøgninger om bygningsfornyelse

24/677

Resume

Med puljen til byfornyelse uddeler Silkeborg Kommune midler til bygningsfornyelse og områdefornyelse. Denne sag omhandler bygningsfornyelse.

Byfornyelsesmidlerne gives til nedrivning og istandsættelse af ejendomme ældre end fra 1960, beliggende i landområder og omegnsbyer med færre end 4.000 indbyggere.

Silkeborg Kommune har modtaget i alt 9 ansøgninger, hvoraf 5 lever op til ansøgningskriterierne. Herunder tre om midler til nedrivning og to om istandsættelse.

Plan- og Vejudvalget skal prioritere hvilke ejendomme, der skal modtage støtte.

Indstilling

Teknik og Miljøchefen indstiller til Plan og Vejudvalget,

- at Lemming Brovej 6, 8632 Lemming, støttes med 100 % til nedrivning, svarende til 225.000 kr. inkl. moms
- at Ømosevej 17, 8643 Ans By støttes med 100 % til nedrivning, svarende til 230.000 kr. inkl. moms
- at Gl. Dalsgårdsvej 14, 8620 Kjellerup støttes med ca. 10 % til istandsættelse dog maks. 150.000 kr. inkl. moms.
- At Truust Gade 26, 8882 Fårvang støttes med ca. 55 % til dog maks. 418.000 kr. inkl. moms

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Silkeborg Kommune har i budget 2024 2,0 mio. kr. til byfornyelse. Denne pulje administreres af Teknik- og Miljøafdelingen. Der uddeles en gang årligt midler til bygningsfornyelse (nedrivning og istandsættelse af bygninger) og områdefornyelse.

I 2024 er der afholdt en åben ansøgningsrunde for puljen til byfornyelse med frist 30. april.

Dette dagsordenspunkt omhandler udvælgelsen af de ansøgninger, der skal modtage støtte til bygningsfornyelse.

Bygningsfornyelse er, hvor kommunen støtter private grundejeres projekter ved at uddele byfornyelsesmidler til en nedrivning af bygninger eller istandsættelsesprojekter af bebyggelse.

Der er modtaget 5 ansøgninger som lever op til ansøgningskriterierne:

- Nedrivning af bygninger på Duelundvej, 8620 Kjellerup
- Nedrivning af bygninger på Lemming Brovej 6, 8632 Lemming,
- Nedrivning af bygninger på Ømosevej 17, 8643 Ans By
- Istandsættelse af Gl. Dalsgårdsvej 14, 8620 Kjellerup
- Istandsættelse af Truust Gade, 8882 Fårvang

Når Silkeborg Kommune støtter med puljemidler til bygningsfornyelse, er det et formål, at nedrivningen eller istandsættelsen skal bidrage med almen værdi for bygningens omgivelser.

Derfor lægges der vægt på, om bygningen er synlig i landskabet og dermed vil blive set og oplevet ofte. Desuden lægges der i sager om nedrivning vægt på, om bygningen opleves som skæmmende for sine omgivelser. I sager om istandsættelse skal puljemidlerne også være med til at fastholde eller fremme bygningens bevaringsværdi.

I forbindelse med ansøgningerne er der lavet vurderinger af ejendommenes bevaringsværdier efter SAVE-skalaen. En SAVE værdi mellem 5-9 er ikke en hindring for nedrivning.

SAVE - værdi	Betydning
1	Høj bevaringsværdi, beskyttet mod nedrivning i kommuneplanen. Oftest fredet men ikke altid.
2-3	Høj bevaringsværdi, beskyttet mod nedrivning i kommuneplanen
4	Middel bevaringsværdi, skal politisk behandles ved ansøgning om nedrivning.
5-6	Middel bevaringsværdi, ikke en hindring for nedrivning.
7-9	Lav bevaringsværdi, ikke en hindring for nedrivning.

Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler at nedenstående 4 ansøgninger om bygningsfornyelse modtager støtte.

Lemming Brovej 6, 8632 Lemming

Det anbefales at støtte ansøgningen om nedrivning da bebyggelsen er væsentligt nedslidt og har en lav bevaringsværdi svarende til SAVE 7. Bebyggelsen ligger synligt ud mod en af hovedgaderne i lemming og opleves som skæmmende for landsbymiljøet.

Ømosevej 17, 8643 Ans By

Det anbefales at støtte ansøgningen om nedrivning da bebyggelsen er væsentligt nedslidt og har en lav bevaringsværdi svarende til SAVE 8. Bebyggelsen har en synlig placering fra flere vinkler og opleves som skæmmende i landskabet.

GL. Dalsgårdsvej 14, 8620 Kjellerup

Det anbefales at støtte ansøgningen om istandsættelse da bygningen er placeret synligt i landskabet. Bygningen har en høj bevaringsværdi svarende til SAVE 3 som dog vurderes at kunne forbedres med tiltagene i ansøgningen.

Truust Gade 26, 8882 Fårvang

Det anbefales at støtte ansøgningen om istandsættelse da bygningen har en væsentlig kulturhistorisk værdi og projektet vurderes at forbedre bygningens tilstand samtidig med at kunne fastholde den høje bevaringsværdi.

For alle ovenstående projekter gælder at støtten, i kraft af ejendommenes synlighed og betydning for deres omgivende miljø, vil få en almennyttig værdi.

Ansøgningen om støtte til nedrivning af Duelund vej 8 anbefales ikke, da kommunens endelige prioritering af interesser i området med hensyn til udpegning som kulturmiljø og ønsker til VE-planlægning er uafklaret.

Begrundelse for fordeling af midler

Kommuner må højst støtte med 75 % til istandsættelse og 100 % til nedrivninger.

Fordelingen af støtte begrundes med, at der typisk ikke er ret stort økonomisk incitament til at gennemføre nedrivninger i landområder. Derfor støttes nedrivningerne med det fulde beløb, da der ellers er stor risiko for, at de ikke vil blive gennemført.

Istandsættelserne støttes med forskellige procentsatser af det samlede beløb på istandsættelsen. Den anbefalede procentsats afspejler den konkrete merpris, der er ved hvert projekt for de dele af istandsættelsen, der har betydning for bevaringsværdien.

Konkrete detaljer om ansøgningerne og om krav for at modtage støtte vil blive fastsat i et endeligt tilsagnsdokument, som udarbejdes i dialog med ansøgerne.

Alle 5 ansøgninger og økonomi er nærmere beskrevet og vurderet i bilaget ”Oversigt over ansøgninger”

Bilaget ”Oversigt over kriterier for ansøgning og støtteberettigede projekter” indeholder en oversigt over ansøgningskriterierne.

Borgerinddragelse

Efter ansøgningsfristen har Teknik- og Miljøafdelingen været i dialog med ansøgerne, hvor ansøgningerne om støtte til istandsættelse er justeret på baggrund af dialog mellem ansøgerne.

Økonomi

Kommuner kan med hjemmel i byfornyelsesloven få statsmidler til byfornyelse. Det kræver, at kommunen medfinansierer 40 % af det samlede byfornyelsesbeløb, mens staten refunderer 60 %.

På budget 2024 er afsat 2,0 mio. kr. til byfornyelse. De 2,0 mio. kr. fungerer som kommunal medfinansiering (nettomidler), så der samlet kan blive 5 mio. kr. til byfornyelsestiltag.

Midlerne skal fordeles mellem områdefornyelse og bygningsfornyelse.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der samlet set uddeles 1.023.000 kr. til bygningsfornyelsessagerne. Dertil afsættes et mindre beløb til uforudsete udgifter og konsulentytelser.

Bilag

Bilag 1 - Kriterier for ansøgninger om bygningsfornyelse

Bilag 2 - Oversigt over ansøgninger

Punkt 9: 9. Beslutning om prioritering af områder til områdefornyelse

24/677

Resume

Med puljen til byfornyelse uddeler Silkeborg Kommune midler til bygningsfornyelse og områdefornyelse. Denne sag omhandler områdefornyelse, hvor formålet er at gøre omegnsbyer med færre end 4.000 indbyggere mere attraktive for bosætning.

Der er i 2024 modtaget 8 ansøgninger om områdefornyelse.

Plan- og Vejudvalget skal udvælge i hvilke lokalområder, der skal igangsættes en ny områdefornyelse.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at der igangsættes en områdefornyelse i Linå.
- at byfornyelsesprojektet ”Byhaven” i Sorring modtager byfornyelsesmidler til videreførelse.
- at der tildes 3,0 mio. kr. til områdefornyelse i Linå.
- at der tildes 0,5 mio. kr. til byfornyelsesprojektet i Sorring.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Indstillingen godkendt.

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Silkeborg Kommune har i budget 2024 2,0 mio. kr. til byfornyelse. Denne pulje administreres af Teknik- og Miljøafdelingen. Der uddeles en gang årligt midler til bygningsfornyelse (nedrivning og istandsættelse af bygninger) og områdefornyelse.

I 2024 er der afholdt en åben ansøgningsrunde for puljen til byfornyelse med frist 30. april. Dette dagsordenspunkt omhandler udvælgelsen af den eller de ansøgninger, der skal modtage støtte til områdefornyelse.

Formålet med områdefornyelse er at sætte gang i udviklingen af landsbyer og gøre dem mere attraktive at bo og investere i både for nuværende beboere og for tilflyttere.

Der er modtaget 8 ansøgninger fra lokalområderne:

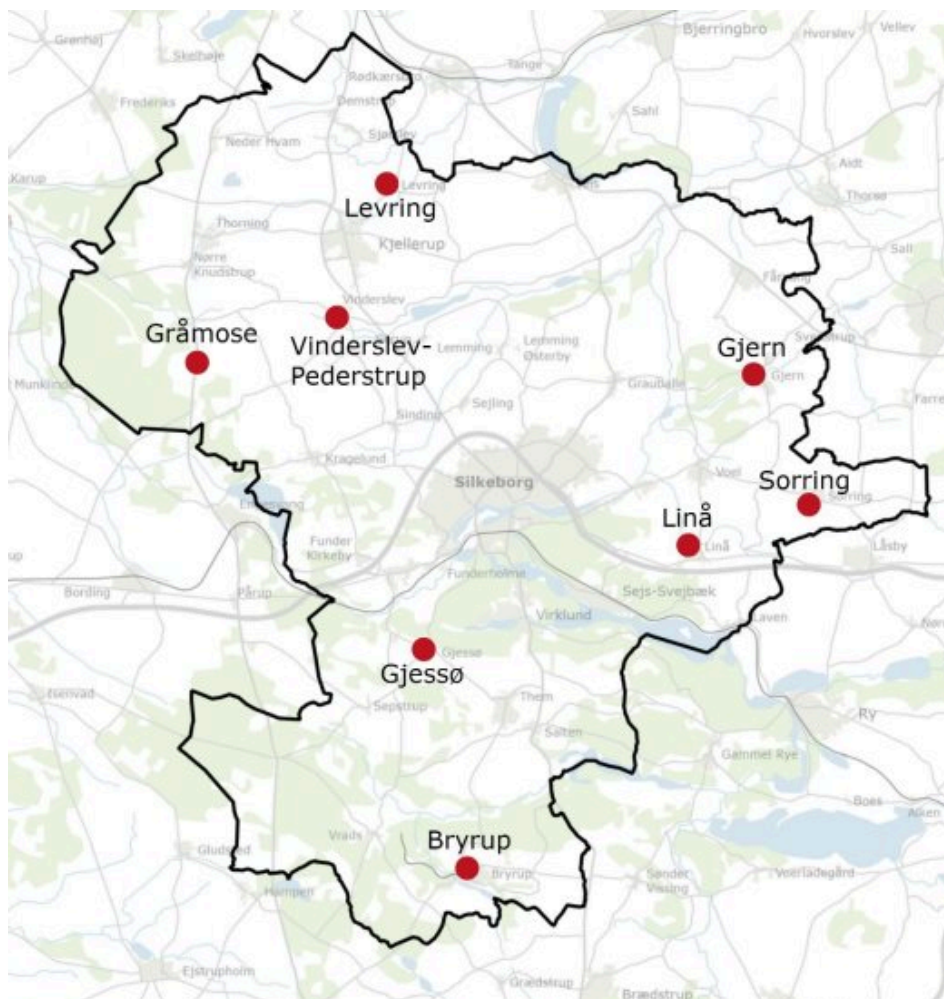
- Bryrup
- Gjern
- Gjessø
- Gråmose
- Levring
- Linå
- Sorring
- Vinderslev-Pederstrup

Alle 8 ansøgere har været inviteret ind til et dialogmøde med Teknik- og Miljøafdelingen og alle ansøgere har deltaget. Mødet handlede om ansøgernes motivation og hvordan en områdefornyelse vil kunne fungere og gøre en forskel i deres lokalområde.

I denne ansøgningsproces er der ved fælles forståelse mellem ansøger og Teknik- og Miljøafdelingen blevet fundet frem til, at Vinderslev-Pederstrup ikke længere ansøger om en områdefornyelse. Vinderslev-Pederstrup har trukket deres

ansøgning tilbage, da deres hovedfokus handler om etablering af en cykelsti mellem de to byer, hvilket ville blive svært at realisere for byfornyelsesmidlerne.

Alle ansøgningerne er gode og berettigede. Ansøgerne viser, at der er ildsjæle og aktive borgere mange steder i Silkeborg Kommune, der er klar til at gøre en ekstra indsats for deres lokalsamfund. De 7 ansøgninger er beskrevet og vurderet i bilag 1.



Kort ovenfor viser, hvor ansøgningerne kommer fra geografisk.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at disse ansøgninger er særligt egnede til en områdefornyelse:

- Gjærn
- Gjessø
- Levring
- Linå
- Sorring

Se den konkrete vurdering i bilag 1.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at Linå og Sorring modtager midler fra puljen til byfornyelse til hhv.:

- Igangsætning af en ny områdefornyelse i Linå.
- Videreførelse af byfornyelsesprojektet "Byhaven" i Sorring.

Teknik- og Miljøafdelingen har ved anbefalingen af lokalsamfund lagt vægt på, at lokalsamfundet har en reel, lokal problematik eller udfordring. At der er et lokalt potentiale, der kan løftes med en områdefornyelse og at der i lokalsamfundet er en lokal motivation og aktører, der er klar til at lægge frivillige kræfter i en områdefornyelse.

Vurdering af Linå

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at ansøgningen fra Linå rummer et værdigt og realitetstro formål om at styrke byens mødesteder for at øge det lokale fællesskab, møder og sammenhængskraft.

Byen har i nyere tid oplevet tab i byens funktioner og med en områdefornyelsesproces vil der kunne arbejdes med byens nuværende og fremtidige identitet og ståsted, ligesom der i processen vil kunne kigges på byens dynamikker og ankerpunkter med fokus på, hvordan byen kan udvikles på en hensigtsmæssig måde.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler dermed en områdefornyelse i Linå med fokus på at sikre en fremtidig hensigtsmæssig byudvikling for at gøre byen mere attraktiv for nuværende beboere og potentielle tilflyttere.

Vurdering af Sorring

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at ansøgningen fra Sorring rummer et værdigt og realitetstro formål om at styrke byens mødesteder for at øge det lokale fællesskab. Med etablering af Byhaven vil der både kunne dannes et centralt mødested ved Brugsen, forsamlingshuset og tankstation, og samtidig vil byen få styrket sin centrale midtby og udsigten fra den gennemkørende hovedvej vil blive forskønnet.

Sorring modtog i 2021 en områdefornyelsesproces og fik i den forbindelse 1,5 mio. kr. i byfornyelsesmidler. Områdefornyelsesprojektet blev i 2021 til et bygningsfornyelsesprojekt med fokus på opkøb af de centrale grunde for Byhaven efter byfornyelseslovens § 38 d.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der kan tildeles nye byfornyelsesmidler til Sorring. De nye midler kan blive tildelt efter byfornyelseslovens § 22, stk. 1,6, der fastlægger, at kommunen kan etablere anlæg på grunde, hvor kommunen har udført bygningsfornyelse.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler dermed, at der tildeles byfornyelsesmidler til Sorring for at sikre en videreudvikling af Byhaven i Sorring med fokus på at skabe et attraktivt, lokalt og grønt mødested for at forskønne byen, øge muligheden for lokale bekendtskaber og styrke grundlaget for det lokale fællesskab.

Borgerinddragelse

I områdefornyelsesprojekter arbejdes med en høj grad af borgerinddragelse.

Efter ansøgningsfristen 30. april 2024 har alle 8 ansøgere været til en uddybende samtale med Teknik- og Miljøafdelingen om deres ansøgning, motivation og om, hvordan en områdefornyelse vil kunne fungere og gøre en forskel i deres lokalområde.

Når en ny områdefornyelse igangsættes, faciliterer Teknik- og Miljøafdelingen en borgerinddragelse i lokalområdet for at lave en samskabelsesproces om hvilken udvikling, der skal ske i lokalområdet.

Økonomi

Midlerne i puljen kommer dels fra staten og dels fra Silkeborg Kommune. På budget 2024 er der afsat 2,0 mio. kr. til byfornyelse og med statens refusionsregler, kan det derfor blive til samlet 5,0 mio. kr. til byfornyelse.

Se dagsordenspunktet vedr. fordeling af byfornyelsesmidler til bygningsfornyelse for uddybning af økonomien herfor.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at den samlede pulje til byfornyelse på 5,0 mio. kr. fordeles således:

- 3,0 mio. kr. Områdefornyelse i Linå.
- 0,5 mio. kr. Byfornyelsesprojektet i Sorring.
- 1,023 mio. kr. Bygningsfornyelse (nedrivning og istandsættelse)
- 0,350 mio. kr. 7% til administrationsudgifter
- 0,127 mio. kr. Konsulentudgifter til bygningsfornyelse og uforudsete udgifter

Bilag

Bilag 1 - Overblik over nye ansøgninger til områdefornyelse

Bilag 2 - Sag 9 Prioritering områdefornyelse

Punkt 10: 10. Beslutning om afledt drift i områdefornyelsesprojekter

24/677

Resume

Siden 2021 har Teknik- og Miljøafdelingen udført byfornyelses- og områdefornyelsesprojekter i omegnsbyer med færre end 4.000 indbyggere til fremme af bosætningsmuligheder og udvikling i byerne.

Via projekterne realiseres lokale anlægsprojekter for statslige- og kommunale midler fra puljen til byfornyelse.

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal træffe beslutning om, hvem der skal stå for den afledte drift af de lokale anlægsprojekter.

I oktober 2024 skal Plan- og Vejudvalget også beslutte, hvilket lokalsamfund der skal modtage en ny områdefornyelse i Silkeborg Kommune.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at Teknik- og Miljøafdelingen varetager den afledte drift hvad angår følgende:
 - pkt. 1: Grøn beplantning i mindre afgrænsede felter
 - pkt. 2: Vejbeplantning
 - pkt. 3: Grønne mødesteder
 - pkt. 4: Stier, hegn, spang og broer og lignende
 - pkt. 5: Byrum

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

I juni 2021 vedtog Plan- og Vejudvalget den nye strategi for byfornyelse. Strategien medførte, at Silkeborg Kommune gennem den kommunale pulje til byfornyelse skulle uddele midler til både områdefornyelse og bygningsfornyelse (nedrivning og istandsættelse af bygninger), hvor puljen tidligere kun havde givet tilskud til bygningsfornyelse.

Som følge af beslutningen vedtog byrådet i december 2021 at uddele byfornyelsesmidler til:

- 2 nedrivninger
- 2 istandsættelsesprojekter
- Områdefornyelse i Gjærn
- Byfornyelsesprojekt i Sorring.

Både områdefornyelsen i Gjærn og byfornyelsesprojektet i Sorring er projekter, hvor der skal etableres anlægsprojekter på kommunal jord. I begge projekter er borgerne blevet stillet i udsigt, at de selv skal stå for den afledte drift.

Teknik- og Miljøafdelingen ønsker en generel stillingtagen til, hvem der skal betale og stå for den afledte drift af anlægsprojekter, der etableres på kommunal jord i forbindelse med en områdefornyelse.

Forskellige typer af afledt drift

Områdefornyelsesprojekter er finansieret af dels kommunale midler og dels statslige midler. Dertil kan lokalsamfundet samle yderligere midler ind til projektet via fonde, så indsatsen i lokalsamfundet forøges. Med et områdefornyelsesprojekt kan der samarbejdes om disse midler.

Kravene til anvendelse af byfornyelsesmidler er beskrevet i byfornyelsesloven. Byfornyelsesmidler må ikke anvendes til drift af anlæg, men må overordnet set anvendes til områdefornyelsesprocessen (programudarbejdelse, konsulentydelse, borgerinddragelse) og etablering af anlægsprojekter.

Anlægsprojekter i en områdefornyelse vil ofte være etablering og forskønnelse af mødesteder og opholdsrum (byrum, naturrum) og rekreative projekter, der fremmer en bys udvikling og forskønner en by.

Teknik- og Miljøafdelingen inddeler overordnet den afledte drift i disse kategorier:

1. Grøn beplantning i mindre afgrænsede felter (f.eks. plantebede eller beplantning i byrum)
2. Vejbeplantning (grøn beplantning på kommunale vejarealer, som falder ind under vejdriften)
3. Grønne mødesteder (mødesteder i naturen med kun grøn drift)
4. Vedligehold af stier, hegn, træspang og broer.
5. Byrum (byrum med hård belægning og hård byrumsinventar som f.eks. bænke)
6. Mindre anlæg ved mødesteder (uopvarmede og uisolerede bygninger/anlæg som f.eks. lette pavilloner, bålhytte, shelter, skur, legeplads)
7. Større anlæg ved mødesteder (opvarmede og isolerede bygninger evt. med indlagt vand som toiletbygninger, større pavilloner og bygninger)

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Etablering af anlæg, i områdefornyelse eller i et byfornyelsesprojekt, sker som regel i samarbejde med et lokalråd eller en borgerforening, der ofte ikke har medlemskontingent, medlemsbase og medlemsorganisering – i modsætning til f.eks. idrætsforeninger eller sportsklubber.

At et lokalråd eller borgerforening hverken har en økonomisk eller organisatorisk base kan skabe nogle udfordringer for en kontinuerlig drift af anlæg etableret med byfornyelsesmidler.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at projekter med en andel af lokal drift kan skabe lokalt ejerskab til anlægget og deraf medføre positiv lokal opmærksomhed og anvendelse af anlægget.

Dertil kan lokal drift sandsynligvis med fordel anvendes, hvis et anlæg kræver hyppig drift – og er en overkommelig opgave for lokalområdet. Det kunne f.eks. være at stå for en hyppig vedligeholdelse af græsplæne og plejkrævende blomsterbede.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at vedligeholdelse af bygningsanlæg kan være en svær opgave at løfte lokalt. Især over længere tid kan tilslutningen til afledt drift af bygningsanlæg være vanskelig. Dertil har de kommunale afdelinger erfaring med, at lokal drift af bygningsanlæg kan medføre forskellige vanskeligheder som kan være ressourcekrævende at løse og vedligeholde.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at driftsopgaver, der omhandler hygiejneforhold eller særlige myndighedsgodkendelser, som f.eks. rengøring af toilet, tømning af septitank eller foretage legepladsinspektion kan være vanskelige for et lokalområde at løfte.

Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der i områdefornyelsen undersøges muligheder med eksisterende driftsopgaver i det konkrete lokalområde på tværs af kommunale afdelinger. Evt. kan der samtænkes, optimeres eller flyttes rundt på de eksisterende driftsopgaver kombineret med de nye driftsopgaver, som er afledt af områdefornyelsesprojektet.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der som udgangspunkt ikke etableres toiletter i forbindelse med en områdefornyelse.

På baggrund af ovenstående erfaringer og vurderinger anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen nedenstående fordeling til afledt drift, der opstår som følge af en områdefornyelse. Såfremt fordelingen vedtages politisk, skal den ses som en rettesnor for fremtidige projekter.

De endelige aftaler om den afledte drift af områdefornyelsesprojekter kommer på plads i hvert områdefornyelsesprojekt og er afhængig af områdefornyelsens anlægsprojekter, lokalområdets frivilliggrad og muligheder med eksisterende kommunale driftsopgaver.

Pkt.	Driftskategori:	Driftsansvarlig:
1	Grøn beplantning	Lokal drift eller kommunal drift

		Kommunen kan evt. for byfornyelsesmidler bekoste redskaber til den lokale drift.
2	Vejbeplantning	Kommunal drift
		Lokal drift eller kommunal drift
3	Grønne mødesteder og stier	Kommunen kan evt. stå for en mindre driftsdel, som f.eks. græsslåning 2 gange årligt.
4	Stier, hegn, spang og broer og lignende	Kommunal drift
5	Byrum	Kommunal drift
6	Mindre anlæg ved mødesteder	Lokal drift
7	Større anlæg ved mødesteder	Lokal drift

De eventuelle nye driftsmidler til områdefornyelsesprojekter fremlægges ved vedtagelse af områdefornyelsesprogrammet og godkendes med Teknik- og Miljøafdelingens driftsmidler.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at ejerskabet af en bygning følger driften. Dvs. at dem, der har ansvaret for driften af bygningen også ejer bygningen. I forbindelse med hvert områdefornyelsesprojekt vil der blive udarbejdet driftsaftale mellem kommunen og lokalområdet ang. de anlæg, der etableres på kommunal jord.

Borgerinddragelse

Byfornyelse og områdefornyelse reguleres i byfornyelsesloven. Her er fastsat krav om, at der skal gennemføres borgerinddragelse i forbindelse med hver områdefornyelse.

Økonomi

Byfornyelsesmidler gives til udvalgte kommuner med en fordeling, hvor staten står for 60 % og kommunen står for 40 % af det samlede byfornyelsesbeløb.

På budget 2024 er afsat 2,0 mio. kr. til byfornyelse. De 2,0 mio. kr. fungerer som kommunal medfinansiering (nettomidler), så der samlet kan blive 5 mio. kr. til byfornyelsestiltag. Det betyder, at der er budgetteret med udgifter på i alt 5 mio. kr. og en forventet indtægt fra den statslige pulje på 3 mio. kr.

Sak 11: 11. Beslutning om drift af pavillon på Teglværksgrunden i Gjern i forbindelse med områdefornyelsen i Gjern

22/1895

Resume

Siden 2021 har Teknik- og Miljøafdelingen samarbejdet med borgerne i Gjern om en områdefornyelse i byen. For kommunale midler er der anlagt projekter i Gjern. Næste projekt er en pavillon på Teglværksgrunden, som de lokale står for at samle midler ind til.

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal træffe beslutning om, hvem der skal stå for den afledte drift af pavillonen.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at lokalsamfundet i Gjern afholder hele den afledte drift af pavillonen inkl. toiletrum på Teglværksgrunden i Gjern på ca. 100.000 kr. årligt, såfremt at de lokale borgere i Gjern finder fuld finansiering til pavillonen.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Punktet udsat.

Beskrivelse af sagen

Byrådet vedtog i december 2021 programmet for områdefornyelsen i Gjern. Jf. byfornyelsesloven skal en områdefornyelse realiseres senest 5 år fra vedtagelsesdatoen af områdefornyelsesprogrammet. I Gjern er det inden december 2026.

Siden december 2021 er der i Gjern:

- Foretaget en renovering af vejen i den Gl. Bymidte.
- Foretaget en forskønnelse af byrummet i den Gl. Bymidte.
- Etableret en sti langs Gjern Å.
- Etableret en platform ved Gjern Å og Teglværksgrunden.
- Arbejdet videre med Teglværksgrunden i Gjern og skitseret en pavillon, der kan stå på Teglværksgrunden i Gjern.

Ovenstående projekter er finansieret af områdefornyelsesmidler fra kommunens byfornyelsespulje, af vejdriftsmidler og af stimidler fra Kultur og Borgerservice.

Pavillonen på Teglværksgrunden

I Gjern Ådal, midt i naturen og midt imellem den sydlige og den nordlige del af Gjern ligger Teglværksgrunden, som er en tidligere industrigrund, hvor der lå et teglværk. I dag er grunden kommunalt ejet med rekreativ anvendelse, hvor der er madpakkehus, stirte, mountainbikespor, pumptrackbane og fuglekiggerly.

Borgerne i Gjern har en vision om at styrke Teglværksgrunden som et grønt outdoor mødested i byen, der understøtter det fysiske og rekreative udeliv.

Mødestedet skal manifestere sig som en åben pavillon, der skal invitere til ophold – både for byens daginstitutioner, kommunens børnehavebus, den lokale skole, borgere og besøgende. Et sted for hverdagsaktiviteter og weekendarrangementer, events som skt. Hans og udgangspunkt for klubber som f.eks. byens mountainbikeklub. Som kombination af et naturligt mødested, naturformidling, udelæring og leg.

Pga. den brede anvendelse og især ønsket om, at pavillonen anvendes af institutioner, dagplejere og skole, mener man lokalt, at pavillonen skal indeholde et toilet som et opvarmet rum med tilslutning til vand og kloak.

Økonomi for pavillonen

Områdefornyelsens midler rækker ikke til etablering af anlæg af pavillonen. For områdefornyelsesmidler er der udarbejdet et skitseprojekt for pavillonen med et bebygget areal på 83 m². Det er vedlagt som bilag 1.

Borgerne i Gjern arbejder på at indsamle midler til etablering af pavillonen og har allerede indsamlet 400.000 kr. fra Lokale og Anlægsfonden og fået lovning på 750.000 kr. fra den kommunale pulje til lokalt initierede projekter. Der er lavet overslag på, at pavillonen vil koste 2,0 mio. kr. at etablere.



Illustrationen viser en skitse for, hvordan pavillonen på Teglværksgrunden kan se ud. Se hele skitseprojektet i bilag 1.

Afledt drift

Det skal afklares, hvem der skal stå for den afledte drift af pavillonen, hvis pavillonen bliver etableret.

Lokalrådet i Gjern vil gerne påtage sig at stå for en del af driften, men har et ønske om, at kommunen på sigt overtager driften – samt at kommunen er ansvarlig for forsikringer og andre faste udgifter.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at driften af pavillonen vil koste ca. 100.000 kr. årligt.

Etableringen af pavillonen er i høj grad borgerdrevet, med lokale ideer om pavillonens anvendelse og hvor det er lokale kræfter, der samler midler ind til etablering af pavillonen. Derfor er det også en lokal mærkesag, at pavillonen skal indeholde et toilet.

Pga. det lokale ønske om toilet i pavillonen tages sagen op politisk.

I tråd med dagsordenspunktet for, hvordan den afledte drift af områdefornyelsesprojekter generelt skal håndteres, anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at driften af pavillonen på Teglværksgrunden skal håndteres lokalt i Gjern.

Borgerinddragelse

Områdefornyelsen i Gjern foregår i en samspil med borgerne i Gjern. Under udarbejdelsen af områdefornyelsesprogrammet kørte en bred borgerinddragelsesproces i Gjern. I realiseringsfasen er der nedsat lokale arbejdsgrupper, der i samarbejde med kommunen arbejder med hhv. den Gl. bymidte, stier og Teglværksgrunden.

Økonomi

Områdefornyelsen i Gjern har samlet 2,2 mio. kr. i byfornyelsesmidler.

Herunder kom 1,5 mio. kr. fra byfornyelsespuljen i 2021. Gjern havde i forvejen 0,7 mio. kr. og fik dermed samlet 2,2 mio. kr. De 0,7 mio. kr. var tidligere tildelt Gjern som ”Torvemidler”, men blev overført, så de kunne anvendes som byfornyelsesmuligheder.

Midlerne er fordelt til lokale projekter:

- forskønnelse af byrum i den gl. bymidte
- etablering af sammenhængende stier
- opholdssteder i Gjern Ådal
- udvikling af Teglværksgrunden

Udover byfornyelsesmidler er der anvendt andre kommunale midler gennem samarbejdet med vejdriften om renovering af vejen i den Gl. bymidte og med Kultur og Borgerservice om etablering af stier og opholdssteder.

Driftsøkonomi

Der er ikke afsat midler til afledt drift for områdefornyelsen i Gjern. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at driften af pavillonen vil koste ca. 100.000 kr. årligt.

Vedlegg

Bilag 1 - BYF Gjern Teglværksgrunden - Endelig præsentation af pavillon.pdf

**Sak 12: Lukket: 12. Beslutning om placering af børnehus i Virklund -
(Lukket punkt)**

22/2177

Sak 13: 13. Endelig vedtagelse af lokalplanlægning for boligområde syd for Vesterlundvej i Virklund

24/16527

Resume

Plan- og Vejudvalget skal beslutte om lokalplan og høringssvar skal godkendes med henblik på endelig vedtagelse.

Planforslaget samt kortbilag og indkomne høringssvar kan ses på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her.](#)

Forslag til Lokalplan 41-013 for boligområde syd for Vesterlundvej i Virklund har været i 12 ugers offentlig høring. Der er indkommet 46 høringssvar, hvor 41 overvejende drejer sig om bekymringer for følgerne af udvidede bebyggelsesmuligheder. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i bestemmelserne.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at lokalplan 41-013 for et boligområde syd for Vesterlundvej i Virklund vedtages med ændringer i redegørelsen.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Udvalget besluttede, at sagen udsættes og der afholdes et borgermøde arrangeret af Silkeborg Kommune i den mellemliggende periode.

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Byrådet godkendte 25. juni 2024 planforslaget.



Lokalplanområdet markeret med rød.

Indhold

Lokalplanens formål er, at der i lokalplanområdet skal være åbne muligheder for bebyggelsens udformning, at kommunalbestyrelsen tager stilling til, om bebyggelse med høj bevaringsværdi (SAVE 1-3) kan nedrives, og at bebyggelse maks. opføres i 2 etager.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området er omfattet af gældende lokalplan 80.12, der udlægger det til lav boligbebyggelse. Lokalplan 41-013 er et tillæg, der erstatter dele af den gældende lokalplan 80.12.

Lokalplan 80.12 og lokalplan 41-013 har samme afgrænsning.

Høringssvar

Der er afholdt offentlig høring i perioden 4. juni 2024 – 29. august 2024. Der er indkommet i alt 46 høringssvar fra lokalråd og privatpersoner.

Høringssvar mod forslag til lokalplan 41-013

41 af høringssvarene er imod forslag til lokalplan 41-013. Der er foretaget underskrift-indsamling i forbindelse med nogle af høringssvarene. Høringssvarene omhandler primært:

- bekymring for to etager,
- bekymring for øget bebyggelsesprocent leder til, at der bliver bygget tæt og massivt, og flere mister udsigt.
- bekymring for at det medfører for høje byggerier,
- bekymring for terrænregulering,
- at der ikke er behov for ny lokalplan,
- bekymring for yderligere udstykning,
- at man er uenig i de dispensationer der er givet hidtil,
- at der er fejl i oplysningen om BBR,
- uenig i at én byggesag skal lede til ny lokalplan,

Der er i høringssvarene en overvægt af indsigelser, som omhandler bekymringer, som kommer af at der er usikkerhed omkring konsekvenserne. Der er flere med bekymringer for højde, to etager, bebyggelsesprocent, samt at miste udsigt. Teknik- og Miljøafdelingen har tydeliggjort konsekvenserne af ændringerne omkring især højde, etageantal og bebyggelsesprocent. "[Bilag 1 - facadestudie](#)" viser hvilken type bebyggelse, der afskærmer mest.

Flere er bekymrede for højden på bebyggelse. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 41-B-14 som fastsætter maks. højde til 8,5 meter og maks. facadehøjde til 7,5 meter. Der står ikke noget om maks. højde i lokalplan 80.12.

I forslag til lokalplan 41-013 fastsættes maks. højden til 8,5 meter i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Derudover er der bestemmelse om facadehøjden maks. må være 6,5 meter fra naturligt terræn. Maks. højden for bebyggelse ændres ikke, men maks. facadehøjde foreslås ændret fra 7,5 meter til 6,5 meter.

Flere er bekymrede for bebyggelse i to etager. Denne foreslås ændret fra 1½ til 2 etager. "[Bilag 1 - facadestudie](#)" viser at boliger i 1½ etage i langt de fleste tilfælde afskærmer mere udsigt end boliger i 2 etager. Dette kommer af, at byggeri er begrænset af blandt andet bebyggelsesprocent, maks. facadehøjde og skrå højdegrænseplan. Derudover indeholder bygningsreglementet lempelige regneregler for udregning af bebyggelsesprocent for bebyggelse i 1½ etage. For bebyggelse i 1½ etage medregnes det areal, der i et vandret plan 1,50 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Dette betyder man ikke nødvendigvis skal regne al areal med, som ligger under skråvægge. Det medfører man kan bygge flere kvadratmeter end fx boliger i to fulde etager.

Flere er bekymrede for øget bebyggelsesprocent. Denne foreslås ændret fra 25 % til 30 %. Det har hidtil været praksis, at der blev dispenseret på ansøgninger om byggeri op til 30 %. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 41-B-14, som fastsætter maks. bebyggelsesprocent til 30 %. Derudover muliggør bygningsreglementet en bebyggelsesprocent på 30 % for enfamiliehuse, hvis dette ikke styres af lokalplan eller kommuneplanramme.

Høringssvar for forslag til lokalplan 41-013

5 af høringssvarene er for forslag til lokalplan 41-013. Der er foretaget underskriftindsamling i forbindelse med et af høringssvarene. Høringssvarene omhandler primært:

- at flere allerede har opnået en bebyggelsesprocent på 30 % ved dispensation,
- at bygge med parterre kræver dispensation fra lokalplan 80.12,
- at lokalplan 80.12 har givet udfordringer,
- at man ikke kan bygge højere med forslag til lokalplan 40-013 end med lokalplan 80.12, og
- at maks. facadehøjde på 6,5 meter betyder der skal benyttes saddeltag for at opnå 8,5 meter høj bebyggelse.

Se de kommenterede høringssvar i [høringsnotatet på lokalplanportalen her](#).

Ændringer og tilføjelser til planen

På baggrund af høringssvarene anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at der foretages ændring i lokalplanen.

- At BBR er benyttet til at finde antal boliger i to etager udgår. Dette fremgår af afsnittet Baggrund i redegørelsen. Teknik- og Miljøafdelingen har skrevet, at det fremgår af BBR, at 41 boliger er i to etager – dette er ikke korrekt.

Teknik- og Miljøafdelingen har følgende forslag til administrative tilretninger i lokalplanen:

- Opdatere oversigt over ændringer af bestemmelser, som lokalplanen medfører. [Oversigten kan ses her](#), under afsnittet "Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt". Nuværende oversigt indeholder overblik over hvilke bestemmelser der ophæves og tilføjes. Det ønskes at skrive bestemmelserne ind, så man har samlet overblik.
- § 7.4 skal opdateres så følgende sætning kun fremgår en gang i stedet for to: "Tagfladens skæring med ydervæggen måles fra tagets underside."

Teknik- og Miljøafdelingens forslag til ændringer af lokalplanforslaget er alle mindre ændringer, som kan foretages uden yderligere offentlig høring jf. planlovens § 27, stk. 2. Hvis der er et politisk ønske om at imødekomme yderligere høringssvar, eller indføre andre ændringer som væsentligt berører andre myndigheder eller borgere, skal der foretages fornyet sagsbehandling og høring.

Hvis lokalplan 41-013 ikke vedtages endeligt, kan der ikke opføres boliger i to etager. Det vil medføre der kan bygges op til 1½ etage, altså bolig med udnyttet tagetage. Det medfører også, at det ikke vil være muligt at bygge med parterre. Andre afledte konsekvenser er, at Teknik- og Miljøafdelingen skal meddele dispensation til al terrænregulering og ved ansøgning om bebyggelsesprocent på over 25 %.

Borgerinddragelse

Planforslaget, har været fremlagt i offentlig høring i 12 uger.

Økonomi

Det vurderes ikke at lokalplantillægget vil medføre afledte kommunale udgifter.

Vedlegg

Bilag 1 - Sag 13 - Endelig vedtagelse af lokalplan 41-013

Punkt 14: 14. Godkendelse af afgrænsning af planlægningsområde i den sydvestlige del af Voel

22/20761

Resume

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal beslutte, om der i forbindelse med en kommende lokalplanlægning skal udarbejdes et kommuneplantillæg, sådan at et større område kan inddrages i planlægningen for et nyt boligområde i den sydvestlige del af Voel.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at en lokalplan for området skal igangsættes med afsæt i afgrænsningen fra gældende kommuneplan 2020-2032.

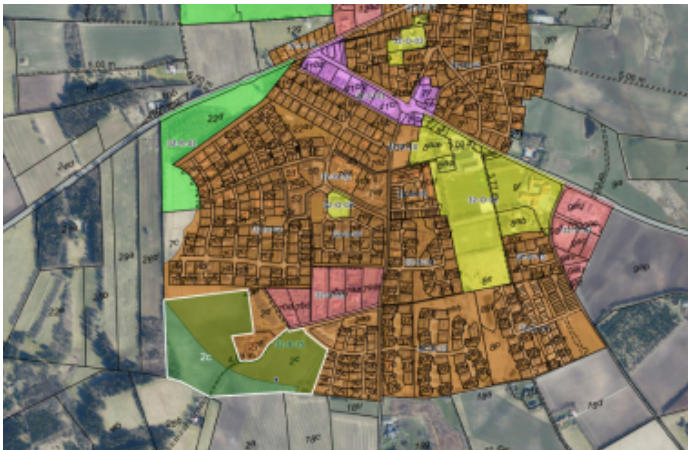
Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

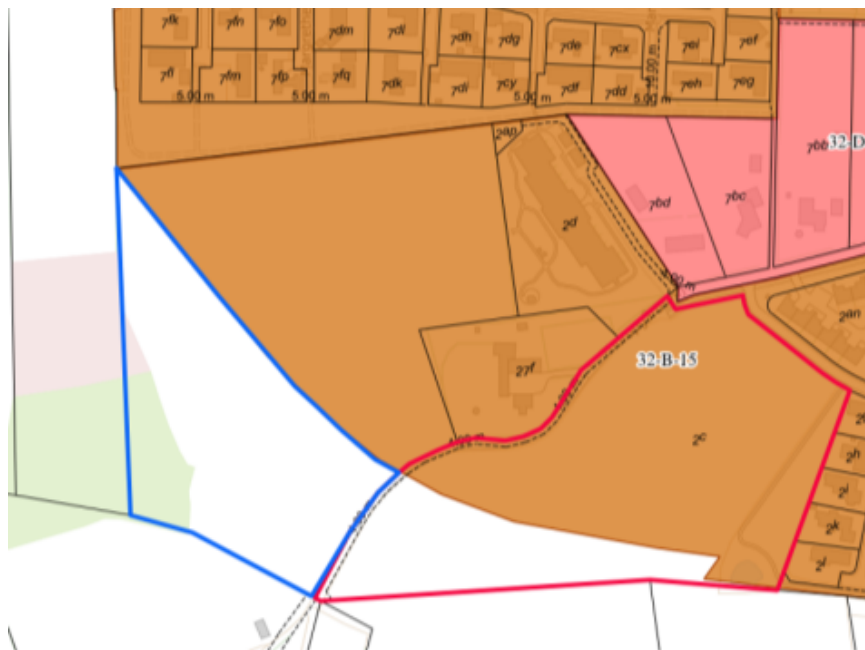
Ejer Maja Knudsen Mark og Rene Kjær (Sollystmark A/S) og ansøger Peder Harder har indsendt en ansøgning om udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan for et boligområde i den sydvestlige del af Voel.

Ansøger har begrundet kommuneplantillægget med, at kommuneplanramme 2020-32 ikke omfatter hele ejendommen matr.nr. 2c Voel By, Voel med adressen Thorupgårdsvej 24R, 8600 Silkeborg, og at der ved vedtagelse af kommuneplan 2020-32 udgik en arealreservation for en omfartsvej/fordelingsvej.



Ejendommen ligger i den sydvestlige del af Voel markeret med gennemsigtig grøn

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at kommuneplantillægget inkluderer hele restejendommen, men at der kun søges igangsætning af en lokalplan for den sydlige del (angivet af rød nedenstående)



Gældende kommuneplanramme er vist med brun. Den røde afgrænsning viser lokalplanansøgningen. Den blå viser det ekstra areal ansøger derudover ønsker indgår i kommuneplanrammen.

Byudvikling

Økonomi- og Erhvervsudvalget har på møde 21. maj 2024 besluttet et foranstående kommuneplanrul for Voel med fokus på en helhedsorienteret og langsigtet planlægning for byvækst.

Beslutningen er begrundet med, at Voel de sidste par år har oplevet en stor vækst og som følge deraf stor boligudbygning og indflytningstakt, hvilket blandt andet har betydet, at kommuneplanens restrummelighed i Voel er lav.

Hvis der politisk ønskes at igangsætte lokalplan 32-011 med ansøgers afgrænsning forud for et kommuneplanrul, vil der skulle ske en ændring af afgrænsningen af ramme 32-B-15 gennem et kommuneplantillæg uden at det er set i sammenhæng med øvrige støttefunktioner og hensyn, som byudviklingen også skal ses i sammenhæng med.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der er tre muligheder:

1. Tilpas lokalplan til kommuneplan: Lokalplanen holdes til kommuneplanrammens afgrænsning. Ansøgers ønsker om ændringer af kommuneplanen bliver behandlet som indkomne ideer og forslag i forbindelse med kommuneplanrullet for Voel.
2. Kommuneplantillæg med lokalplanens afgrænsning: Der igangsættes et kommuneplantillæg for at ændre kommuneplanen i overensstemmelse med lokalplanansøgningen. Det øvrige ønske (med blå på kortudsnittet) bliver behandlet som indkommen ideer og forslag i forbindelse med kommuneplanrullet for Voel.
3. Kommuneplantillæg til det ansøgte: Der igangsættes et kommuneplantillæg i overensstemmelse med lokalplanansøgningen samt ønsket om at hele matrikel 2c Voel By, Voel kommuneplanlægges (skitseret med rød).

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Med afsæt i byens boligudbygning og attraktivitet samt at kommuneplanens restrummelighed er begrænset, vurderer Teknik- og Miljøafdelingen, at den fremtidige planlægning for Voel bør ses i et sammenhængende og helhedsorienteret perspektiv, hvor der er mulighed for at tage stilling til, i hvilken retning Voel skal udvikle sig. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer derfor, at eventuelle udvidelser af kommuneplanrammer til byvækstarealer i Voel bør ske gennem et kommuneplanrul for Voel. Denne administrative vurdering ligger også til grund for Økonomi- og Erhvervsudvalgets prioritering af kommuneplanrul på møde 21. maj 2024.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer desuden, at det for Voel er vigtigt at se på den overordnede planlægning i et kommuneplanrul, da der vurderes at være behov for langsigtede løsninger i forhold til infrastruktur, nye offentlige funktioner, nærrekreative arealer, nye centerfunktioner, vandhåndtering, ligesom vandforsyning for fremtidig by skal afklares. Det underbygges eksempelvis ved, at der på nuværende tidspunkt ikke er arealer i kommuneplanen til eventuelle nye offentlige institutioner, og at der er brug for en afklaring af, hvordan nuværende og nye udlæg kan vejbetjenes i forhold til det eksisterende vejnet og den overordnede trafikafvikling i byen.

Teknik- og Miljøafdelingen gør opmærksom på, at der ved igangsætning af et selvstændigt kommuneplantillæg for det pågældende areal kan være andre lodsejere i Voel og andre byer, som ønsker et kommuneplantillæg for netop deres areal frem for at afvente et kommuneplanrul.

Borgerinddragelse

Dette vil ske igennem de formelle regler for borgerinddragelse forankret i Planloven.

Økonomi

Den ønskede udvidelse af kommuneplanen indgår ikke i gældende befolkningsprognose. Det betyder, at en eventuel udvidelse af områder til boligformål kan give et større pres på offentlige institutioner, end angivet i dagtilbudsprognosen. Der er på nuværende tidspunkt ikke vurderet på den konkrete påvirkning. I den forbindelse skal gøres opmærksom på, at der ikke i nuværende kommuneplan er udpeget rammer til eventuelle nye institutioner eller kendskab til konkrete udvidelsesmuligheder i byen.

Et kommuneplanrul for Voel vil have fokus på at være på forkant i forhold til nye områder til institutioner, fremtidige infrastrukturanlæg (veje, regnvandsbassiner, rekreative grønne områder, vandforsyning).

Punkt 15: 15. Beslutning vedrørende ansøgning om landzonetilladelse til en telemast på Sinding Hovvej 33 i Sinding

24/11666

Resume

Kamtower har ansøgt om landzonetilladelse til en telemast på Sinding Hovvej 33 i Sinding. Omkringboende og menighedsråd/stift er imod. Udvalget skal beslutte om der skal gives landzonetilladelse og dispensation fra kirkebyggelinjen til det ansøgte.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

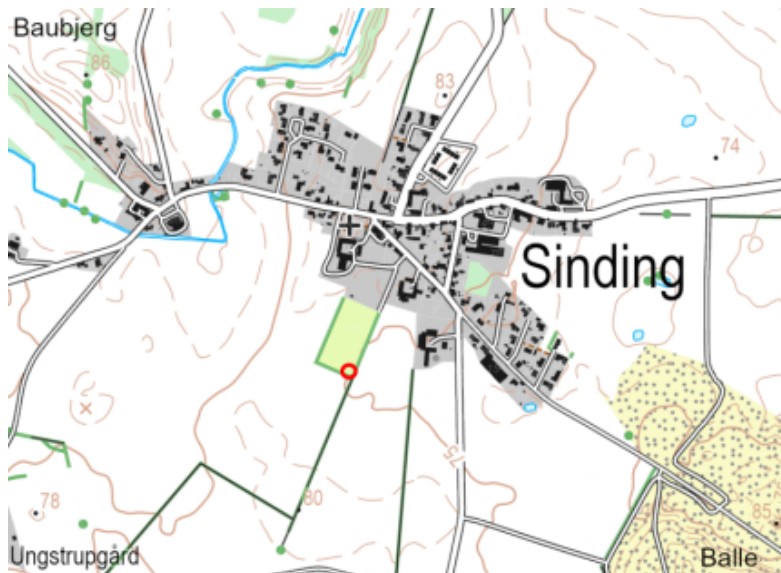
- at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra kirkebyggelinjen til masten på den ansøgte placering, eller
- at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra kirkebyggelinjen som foreslået af naboer længere mod vest i den sydlige del af boldbanen.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Indstillingens dot. 1 ”den ansøgte placering” godkendt.

Beskrivelse af sagen

Kamtower hjælper teleselskaber med at finde placeringer til nye telemaster. Kamtower har i en årrække forsøgt at finde en placering til en 42 m telemast omkring Sinding. Det er en svær øvelse, da mange gerne vil bruge den service som masten leverer, men kun få ønsker at kunne se masten. Derudover er der de generelle principper i planloven om, at masterne skal placeres i byer eller nær anden bebyggelse.



Ansøgte placering vist med rød cirkel.



Kort med de af ansøger undersøgte placeringer, primær undersøgelsesområde (hvor indenfor bedste dækning opnås) er vist med rød cirkel. Med blå cirkel er kirkebyggelinjen vist. Grønt punkt er ansøgte placering. Den af naboer foreslåede placering ligger indenfor den røde cirkel lidt vest for det grønne punkt.

Love og kommuneplan

Planloven

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land. Dette hjælper med at beskytte landbrugsjord, natur og landskabelige værdier samt sikre, at udviklingen sker på en planlagt og kontrolleret måde.

Kirkebyggelinje

Hovedformålet med bestemmelsen er at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse på over 8,5 meter, som virker skæmmende på kirken. Beskyttelseslinjen omfatter arealer indenfor 300 meter omkring kirkebygninger.

Kommuneplan 2020-2032

I kommuneplanen er der omkring kirken udpeget et kirkeindsigtsområde, som har til hensigt at sikre, at der ikke gives tilladelse til bebyggelse, der vil forringe den visuelle oplevelse af kirken, set fra det åbne land.

Den ansøgte placering

I Sinding ejer Silkeborg Kommune et boldbaneareal, som ligger i den ydre del af byen mod syd og som er omkranset af høje træer. Her vil masten opfattes som en del af byen, når den betragtes fra det omkringliggende landskab, men samtidig står den et stykke fra selve byen og nærmeste naboer. Samtidig er det et sted, hvor afstanden til Sinding Kirke er så stor (ca. 280 m fra kirkebygningen), at masten ikke vil påvirke kirken visuelt i væsentlig grad. Også på grund af afstanden, den høje beplantning og fordi der ligger en større gårdbebyggelse mellem kirken og boldbanen. Derfor kan Teknik- og Miljøafdelingen anbefale placeringen selv om det er et område, der i kommuneplanen er udpeget som kirkeindsigtsområde og er omfattet af naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje.

Teknik- og Miljøafdelingen har været rundt i landskabet omkring Sinding for at vurdere hvordan en mast vil se ud i forhold til kirken, set fra forskellige vinkler. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer at en mast på det ansøgte sted ikke vil nedsætte indsigten til kirken fra de omkringliggende landskaber, og at den ansøgte mast ikke vil nedsætte kirkens værdi som kulturbygning væsentligt og at kirken vil beholde sin integritet som kulturbygning, da de visuelt er adskilt af en større gård og boldbane med beplantning, og fordi der er 280 m mellem kirken og masten. På trods af de ulemper der er ved at masten kan ses af naboer, er det den bedste placering i området, da masten placeres i sammenhæng med bysamfundet, hvor antallet af brugere også er størst.

Alternativet er, at masten placeres frit i det åbne land uden tilknytning til anden bebyggelse. En sådan placering vil medføre, at landskabet omkring Sinding – som hidtil visuelt ikke har været særligt påvirket af tekniske anlæg – i så fald vil blive påvirket negativt.

Borgerinddragelse

I forbindelse med orientering af naboer er der i et fællesbrev kommet bemærkninger fra 3 nærliggende ejendomme. De påpeger de visuelle ulemper der vil være ved masten og mener det må være muligt at opnå aftale med andre grundejere end kommunen. I det tilfælde, at masten alligevel tillades placeret på boldbanen foreslår de 3 ejendomme at masten placeres længere mod vest i den sydlige del af banen i stedet for det sydøstlige hjørne. Ansøger oplyser, at en sådan placering er ok i forhold til at kunne dække det område, der skal dækkes. Grundejer og administrator (kommunens ejendomsafdeling og kultur- og fritidsafdeling) kan godkende denne ændrede placering eller en placering i det sydvestlige hjørne. Masten vil i så fald være ca. 270 m fra kirkebygningen. Nedenfor er området set mod øst fra vejen ved det gamle mejeri. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at også den af naboer foreslåede placering tilgodeser både kirke og landskabet omkring Sinding.



Foto mod øst med markering af kirken (til venstre) og den sydlige del af boldbanen til højre, hvor ansøgte placering og den af naboer foreslåede placering ligger tæt ved hinanden set fra denne vinkel.



Skråfoto mod øst visende kirke til venstre og ansøgte placering til højre.

Derudover har menighedsrådet for Sinding Kirke bedt Aarhus Stift om at komme med bemærkninger på kirkens vegne. Både naboer og kirke er imod den ansøgte placering.

Stift/kirke er imod masten og foreslår den placeret i den nordøstlige del af Sinding.

Ansøger er forelagt indsigelserne og har både i ansøgningen og som svar til nabobemærkningerne beskrevet, hvordan øvrige undersøgte punkter ikke har kunnet lade sig gøre, herunder den af stiftet foreslåede placering i den nordøstlige bydel.

Økonomi

.

Bilag

Bilag 1 - Bilag til Sinding Hovvej 33

Punkt 16: 16. Orientering om forhøring ifm. kommuneplantillæg for Grauballe lokalområde

24/4543

Resume

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede på møde 23. januar 2024 at igangsætte kommuneplanrullet for lokalområdet Grauballe samt igangsætte forhøring med indkaldelse af idéer og forslag til den kommende planlægning.

Der er indkommet 13 høringssvar, som vil indgå i den videre planlægning. Der er ikke taget stilling til i hvilket omfang høringssvarene giver anledning til konkrete ændringer i kommuneplantillæg til Kommuneplan 2020-2032.

Økonomi- og Erhvervsudvalget orienteres om indkomne høringssvar i forbindelse med forhøringen til kommuneplanrullet for lokalområdet Grauballe.

Økonomi- og Erhvervsudvalget orienteres om, at det videre arbejde med kommuneplanrullet for Grauballe lokalområde koordineres med en strukturplan for Eriksborg etape II.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at orienteringen om indkomne idéer og forslag til kommuneplanrullet for Grauballe lokalområde tages til efterretning.
- at orientering om at kommuneplanrullet for Grauballe lokalområde koordineres med strukturplanen for Eriksborg etape II tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Silkeborg Byråd har 20. juni 2022 besluttet, at der fremadrettet skal arbejdes med rullende kommuneplanlægning. Rullende kommuneplanlægning er en løbende og dynamisk tilgang til kommuneplanlægning, hvor kommuneplanen revideres løbende for et enkelt tema eller lokalområde ad gangen, i takt med aktualitet og behov – såkaldte rul.

Økonomi- og Erhvervsudvalget igangsatte kommuneplanrullet for Grauballe lokalområde 23. januar 2024. Der blev indkaldt idéer og forslag til planlægningen i en forhøring i perioden 5. februar – 4. marts 2024.

Der er i perioden modtager 13 høringssvar fra:

- Nodo Arkitekter
- Jes Kristensen
- Mia Lorenzen & Frank Christian Hingelberg
- Mia Lorenzen & Frank Christian Hingelberg (supplerende høringssvar)
- Kirsten Steinicke Sørensen
- Preben Jul Larsen
- Michael Plank Madsen
- Silkeborg Vand
- Birch Ejendomme, Heidi Willisie Sønderby
- Aarhus Stift
- Halberg og Olsen Innovation, att. Anette Ladefoged
- Museum Silkeborg
- Gurli Marie Ebbesen

Høringssvarene omhandler nedenstående temaer. Nummeret efter hvert tema tilkendegiver antal af høringssvar, hvor temaet bliver nævnt.

- Ønske om boligudvikling på egne arealer: 8

- Regnvandshåndtering og drikkevandsboringer: 4
- Prioritering af byudvikling syd for Grauballe først: 3
- Opmærksomhed på kulturhistorie, fortidsminder, bevaringsværdige landskabsstrukturer, gamle træer mm.: 3
- Prioritering af infrastruktur før mere byudvikling: 2
- Ønske om at lokalplanlægning af eks. rammer prioriteres før nye arealer: 2
- Forslag til placering af fodboldbaner: 2
- Ønske om samlingssteder: 1

[Høringssvar og Teknik- og Miljøafdelingens kommentering af høringssvarene kan ses på kommuneplansiden under ”Tillæg” her.](#)

Teknik- og Miljøafdelingen forbereder igangsætning af strukturplan for Eriksborg etape II

Silkeborg Kommune har modtaget mange høringssvar, der omhandler boligudvikling nord og syd for Grauballe. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at boligudviklingen syd for Grauballe, kaldet Eriksborg etape II, skal prioriteres først, for at boligudviklingen understøtter tidligere politiske beslutninger om f.eks. skole- og dagtilbudsstrukturer.

Teknik- og Miljøafdelingen er gået i gang med det forberedende arbejde for at kunne igangsætte en strukturplan for udvikling af etape II af Eriksborg. Dette sker for at sikre rettidig planlægning for fortsat boligudvikling i Eriksborg og for at kunne indgå en dialog med de mange udviklinger i området.

Det forberedende arbejde omhandler bl.a. trafikkapacitetsundersøgelser af Nørreskov Bakke og Nordre Højmarksvej ved en fuld udnyttelse af eksisterende boliggrammer i Eriksborg og Grauballe samt betydning af yderligere byudvikling uden en etablering af Høje Kejlstrupvejs forlængelse.

Ændret tidsplan for kommuneplanrullet for Grauballe Lokalråd

Strukturplanen for Eriksborg etape II bliver indarbejdet i kommuneplanrevisionen for Grauballe, så der kan lægges kommuneplanrammer ud til etape 2 af Eriksborg i forbindelse med behandlingen af kommuneplantillæg 46 for Grauballe lokalområde.

Dette betyder, at den forventede vedtagelse af kommuneplantillægget for Grauballe Lokalområde bliver fem måneder senere end tidligere udmeldt. Udskydelsen af vedtagelsen af kommunetillæg har ikke en indflydelse på de administrative ressourcer, som bliver brugt på kommuneplantillæg.

Strukturplanen forventes at blive igangsat i 1. kvartal af 2025 og forventes afsluttet november 2025. Det betyder at forslag til kommuneplantillæg 46 for Grauballe lokalområde forventes politisk behandlet november 2025.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt forhøring med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen.

I forbindelse med den forestående konkretisering af arealer og generelle planlægning for lokalområdet Grauballe, frem mod kommuneplantillæg 46 til Kommuneplan 2020-2032, vil relevante interessenter blive inddraget.

Forslag til kommende kommuneplantillæg vil efter byrådets godkendelse blive fremlagt i offentlig høring i 8 uger.

Punkt 17: 17. Til orientering

23/27325

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Udover nedenstående blev der orienteret om:

- Afgørelse om lokalplanpligt på Tværgade 7 er på hjemmesiden.
- Byggetilladelse til højhuset i Fredensgård.
- Supercykelsti i Lysbro. Tilskuddet bliver reguleret med det reelle antal meter, som ikke bliver anlagt.
- Program for studietur for KMU og PVU 23. oktober 2024
- Formandskabet mødeaktivitet og orientering fra
 - o 4. september 2024 Møde med lokalråd i Kragelund Forsamlingshus.
 - o 26. september 2024 Møde med Birch Ejendomme, Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Eventuelle emner til udvalgets orientering.

A)
Arbejdsplan for Plan- og Vejudvalget er vedhæftet som bilag.

B)
Frivilligbusser og bus på bestilling:

Trafikstyrelsen har sendt bekendtgørelser til to nye puljer i høring frem til 8. oktober 2024.

Det er hensigten, at Trafikselskaber og Kommuner kan søge op til 75 % støtte til forsøg med nye fleksible mobilitetsløsninger indenfor den kollektive trafik.

- Puljen til behovsstyret transport er især tiltænkt såkaldt bus på bestilling. Det er en form for flextrafik, hvor busser kører mellem et fleksibelt net af stoppesteder frem for at følge en fastlagt rute. Det statslige tilskud til puljen ydes i 2024-2027, hvoraf der afsættes 20 millioner kroner pr. år i 2024 og 2025, samt 5 millioner kroner pr. år i 2026 og 2027. Puljen kan søges af Trafikselskaber.
- Tilskud fra puljen til frivilligbusser kan for eksempel bruges til indkøb og drift af minibusser, der kan drives af frivillige i lokalsamfund, hvor der er ringe adgang til kollektiv transport. Tilskuddet til puljen ydes i 2024 og 2025, hvor der hvert år afsættes 10 millioner kroner. Puljen kan søges af Kommuner.

Ansøgningsfrist er oplyst til 1. december 2024 og 1. maj 2025.

Bilag

Bilag 1 - Arbejdsplan for Plan- og Vejudvalget 2024 - opdateret oktober 2024

Punkt 18: 18. Underskriftsside

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Protokollen underskrevet

Beskrivelse af sagen

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

Punkt 19: 19. Godkendelse af anlægsbevilling til byfornyelse 2024

24/677

Resume

Godkendelse af anlægsbevilling på 5,0 mio. kr. til byfornyelse i landdistrikter og i byer med maksimalt 4.000 indbyggere.

Bevillingen gives som en bruttoanlægsbevilling på bevilling 16 Tværgående aktiviteter på 5 mio. kr. med en indtægtsbevilling på 3 mio. kr., da der kan søges statslig refusion på 60 % af den samlede anlægsbevilling.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at bruttoanlægsbevilling på 5 mio. kr. på bevilling 16 Tværgående aktiviteter med en indtægtsbevilling på 3,0 mio. kr. godkendes.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 08-10-2024

Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

Med puljen til byfornyelse uddeler Silkeborg Kommune midler til bygningsfornyelse og områdefornyelse. Byfornyelsesmidlerne skal anvendes i landdistrikter og i byer med maksimalt 4.000 indbyggere.

Midlerne i puljen kommer dels fra staten og dels fra Silkeborg Kommune. På budget 2024 er der afsat 2,0 mio. kr. til byfornyelse og med statens refusionsregler, kan det derfor blive til samlet 5,0 mio. kr. til byfornyelse. I 2024 er den statslige refusionsprocent 60 %.

Plan- og Vejudvalget skal på udvalgs møde 8. oktober 2024 beslutte, hvordan byfornyelsesmidlerne skal disponeres. Der er særskilte dagsordenspunkter vedrørende denne disponering af byfornyelsesmidlerne.

Økonomi

Økonomistaben oplyser, at bruttoanlægsbevilling på 5 mio. kr. til byfornyelse på bevilling 16 Tværgående aktiviteter med rådighedsbeløb i 2024 kan gives inden for budgettets rammer, når der gives en indtægtsbevilling på 3 mio. kr.