

REFERAT Plan- og Vejudvalget 2022-2025 d. 03-09-2024

Mødedato Tirsdag d. 03. september 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. Endelig vedtagelse af lokalplanlægning for kulturmiljøet Høgdal ved Them/Salten.....	4
3. Godkendelse af forslag til tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2020-2032 og lokalplan 35-011 for et e	7
4. Godkendelse af forslag til lokalplan 13-033 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg....	10
5. Godkendelse af forslag til lokalplan 43-004 for et bolig- og offentligt område ved Tippetbakken o	14
6. Godkendelse af forslag til lokalplan 32-008 for et boligområde ved Thorupgårdsvej 15, Voel.....	17
7. Godkendelse af forslag til delvis afløsning af lokalplan 4.27 og godkendelse af forslag til kommu	21
8. Beslutning om igangsætning af kommuneplantillæg nr. 52 og lokalplan 31-005 boligområde ved	25
9. Beslutning om prioritering af planlægning for Borgdalsvej 15-17, Sejs-Svejbæk.....	30
10. Beslutning om lokalplanligt for Tværgade 7.....	33
11. Drøftelse og input til det videre arbejde med scenarie B for udvikling af Stævnepladsen, Gødva	37
12. Orientering om boligudvikling i første halvdel af 2024.....	42
13. Beslutning vedr. sundhedsfare, Gl. Hærkrovej 23, 8620 Kjellerup.....	44
14. Beslutning vedr. sundhedsfare, Frederiksberggade 46, 2. sal, 8600 Silkeborg.....	45
15. Beslutning vedr. sundhedsfare, Rodelundvej 11, 8653 Them.....	46
16. Endelig godkendelse af reviderede retningslinjer for anlæg i vandløb og søer.....	47
17. Beslutning om dispensation og landzonetilladelse til bådebro.....	50
18. Beslutning om korrigerende handlinger i forhold til det forventede merforbrug på parkering.....	53
19. Beslutning om indførelse af betalingsparkering på en del af Hostrupgade.....	56
20. Beslutning om genoptagning af fortovsarbejde i Lysbro.....	58
21. Godkendelse af bevillingsflytning til driftsbudgettet til Fredensgade - ændrede rampeforhold og	61
Lukket: 22. Beslutning om rettighedserhvervelse til spildevandsledning, Allinggårdsvej, Grauballe,	62
Lukket: 23. Beslutning om areal- og rettighedserhvervelse til pumpestation, Ungstrup-Vattrup, Kjel	63
24. Til orientering.....	64
25. Underskriftsside.....	66

Punkt 1: 1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Dagsorden godkendt, idet punkt 16 og punkt 17 udsættes til næste møde samt orienteringens punkt B "Orientering om byggeri på Chr. 8 vej 2D" sættes som beslutningspunkt på næste møde.

Beskrivelse af sagen

Dagsordenen skal godkendes.

Punkt 2: 2. Endelig vedtagelse af lokalplanlægning for kulturmiljøet Høgdal ved Them/Salten

24/14702

Resume

Plan- og Vejudvalget skal beslutte om lokalplan 40-012 for kulturmiljøet Høgdal ved Them/Salten 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 40-012 for kulturmiljøet Høgdal ved Them/Salten har været i 4 ugers offentlig høring. Der er indkommet 5 høringssvar, som overvejende drejer sig om placering og omfang af ny bebyggelse samt tilbygning til bevaringsværdig bebyggelse, vejadgang og tilretning af matrikelangivelse.

Silkeborg Kommune er ansvarlig for planlægningen, der er igangsat på baggrund af et forbud mod nedrivning af ejendommen Høgdalvej 1 (matr.nr. 19d Salten By, Them). Forbuddet blev nedlagt af Plan- og Vejudvalget 8. august 2023 jf. planlovens § 14.

Planlægningen omfatter en ejendom ejet af Naturstyrelsen (matr.nr. 19a Salten By, Them) samt fire private ejendomme hhv. matr.nr. 19b, 19c, 19d og 19e alle Salten By, Them.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at Lokalplan 40-012 for kulturmiljøet Høgdal ved Them/Salten vedtages med nedenstående ændringer.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Teknik- og Miljøafdelingen modtog 23. februar 2023 en forespørgsel om muligheden for at nedrive beboelsesbygningen på Høgdalvej 1, 8653 Them.

På baggrund af bygningens alder og beliggenhed i et udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø traf Plan- og Vejudvalget 8. august 2023 beslutning om at nedlægge forbud mod nedrivning af ejendommen. Der blev derfor igangsat en bevarende lokalplan for det udpegede kulturmiljø.

Byrådet godkendte 30. april 2024 planforslaget.



Oversigtskort der viser afgrænsningen af den bevarende lokalplan 40-012 for kulturmiljøet Høgdal ved Salten/Them.

Indhold

Lokalplanens formål er, at

- at sikre bevaringsværdig bebyggelse inden for kulturmiljøet mod nedrivning*,
- at fastlægge bestemmelser for istandsættelse, til- og ombygning af eksisterende bebyggelse,
- at fastlægge bestemmelser om ny bebyggelse i kulturmiljøet,
- at sikre kvaliteterne ved det udpegede kulturmiljø, herunder bevaringsværdi bebyggelse og landskabstræk,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering og ydre fremtræden med henblik på at varetage de kulturhistoriske hensyn.

* Denne formålsbestemmelse foreslås ændret med nærværende indstilling.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Området er ikke omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan. Kommuneplanen udlægger lokalplanområdet til værdifuldt kulturmiljø. Der udarbejdes ikke kommuneplantillæg, idet lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanen.

Høringssvar

Der er afholdt offentlig høring i perioden 17. maj 2024 – 14. juni 2024. Der er indkommet i alt 5 høringssvar fra Museum Silkeborg samt for beboere inden for og nær ved lokalplanområdet. Høringssvarene omhandler primært placering og omfang af ny bebyggelse samt tilbygning til bevaringsværdig bebyggelse, vejadgang til området og tilretning af matrikelangivelse.

Høringssvarene giver anledning til følgende ændringer:

- Afstanden mellem ny bebyggelse og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse ændres fra maks. 15 m til maks. 20 m
- Præcisering af, at området må vejbetjenes fra Høgdalvej.

- Forslag fra Teknik- og Miljøafdelingen om ændring i lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1, så nedrivning er muligt alene med kommunalbestyrelsens tilladelse jf. § 8.1.

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

Ændringer og tilføjelser til planen

På baggrund af høringssvarene anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at der foretages følgende ændringer i lokalplanen:

§ 4.1 rettes til: Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Høgdalvej.

I § 7.4 ændres maks. afstanden mellem ny bebyggelse og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse fra 15 til 20 m.

Kortbilag 3 rettes så matr.nr. stemmer overens med kortbilag 1 og 2.

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

Lokalplanens § 1.1 ændres til: At varetage de bygningsmæssige bevaringsinteresser indenfor kulturmiljøet.

Miljøvurdering

Af screeningskemaet for miljøvurdering fremgår det, at planen ikke skal miljøvurderes.

Konklusionen om at planen ikke skal miljøvurderes er truffet med baggrund i, at planen ikke giver anledning til væsentlig miljøpåvirkning. Planen har alene til formål at fastholde og understøtte eksisterende forhold. Evt. ny bebyggelse reguleres af byggefelter og placeres i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse. Derfor vil lokalplanen ikke medføre væsentlige ændringer af de eksisterende forhold i området.

Se screeningskemaet for miljøvurdering på lokalplanportalen:

<https://silkeborglokalplaner.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/1032/72526>

Borgerinddragelse

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

Lokalplanen fastholder det eksisterende antal boliger og antal ejendomme. Det vil sige, at lokalplanen ikke giver mulighed for at opføre flere boliger end det eksisterende.

Lokalplanen vil ikke påvirke bolig- og befolkningsprognosen.

Planen medfører ikke kommunale investeringer, da planen har til formål at fastholde de eksisterende forhold.

Punkt 3: 3. Godkendelse af forslag til tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2020-2032 og lokalplan 35-011 for et erhvervsområde i Hårup

24/12557

Resume

Byrådet skal beslutte, om forslag til tillæg nr. 28. og lokalplan 35-011 kan godkendes. Planforslaget skal sendes i offentlig høring i 5 uger.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af et erhvervsområde i den østlige del af Hårup. Lokalplanen sikrer kanaliseringsanlæg på Linåvej med adgang til den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen udlægger desuden grønne områder indenfor udpegninger til faunapassage og fortidsmindebeskyttelseslinje.

Planforslaget med tilhørende kortbilag kan findes på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her.](#)

Kommuneplantillægget kan findes på kommuneplanportalen. [Kommuneplanportalen findes her.](#)

Silkeborg Kommune er bygherre. Lodsejer er Silkeborg Kommune, Jakob Holmer Sehested og John Fisker. Realisering af lokalplanen vil betyde, at der skal etableres vejadgang gennem John Fiskers ejendom (Linåvej 36, 8600 Silkeborg).

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2020-2032 og lokalplan 35-011 godkendes og fremlægges i offentlig høring i 5 uger.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

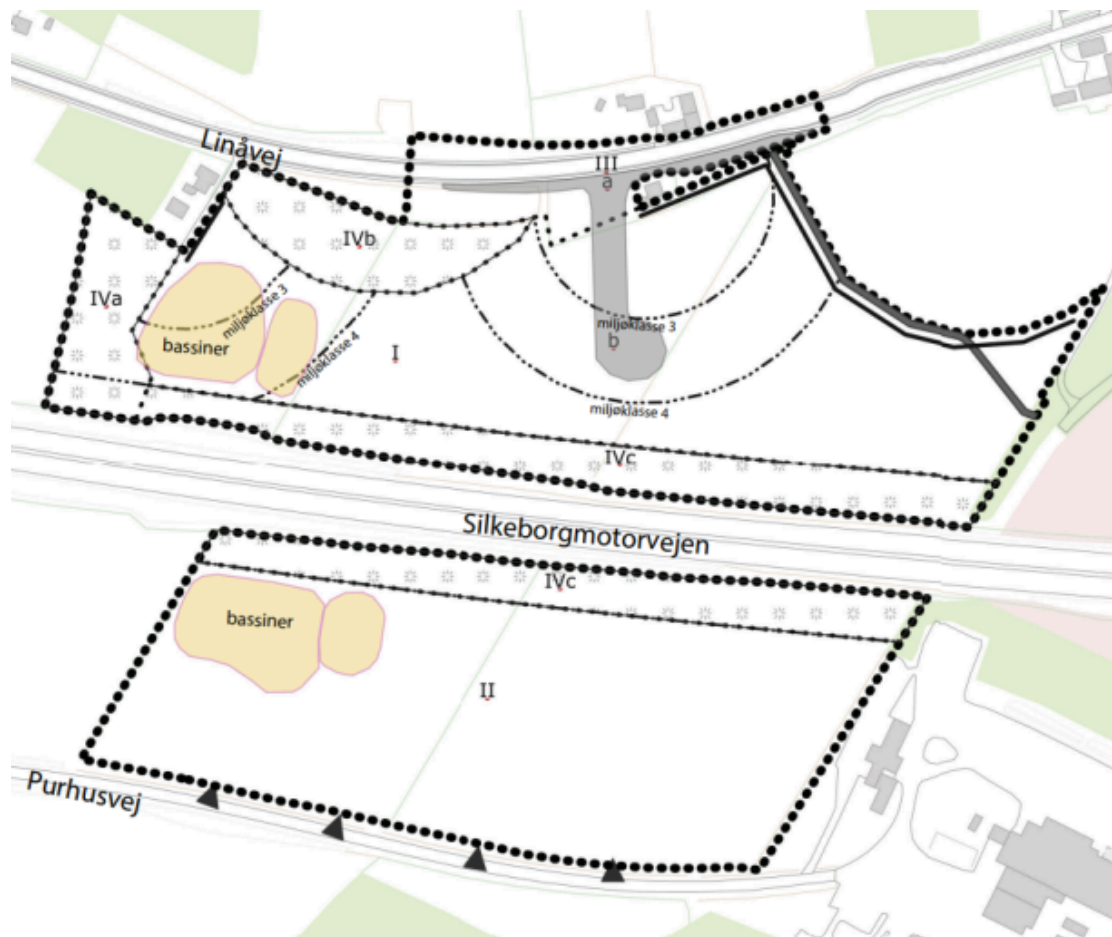
Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendte 21. februar 2023 at igangsætte tillæg nr. 28 og lokalplan 35-011.

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre en erhvervsudvikling i den østlige del af Hårup, hvor der er god infrastruktur med gode til- og frakørselsforhold til Silkeborgmotorvejen med afkørslen i Hårup. Lokalplanen sikrer et kanaliseringsanlæg på Linåvej. Lokalplanen består af et nordligt område på ca. 9 ha og et sydligt område på ca. 7 ha.

Det sydlige lokalplanområde kan være i konflikt med én af de tre mulige linjeføringer for den nye jernbane mellem Silkeborg og Aarhus. Silkeborg Kommune har anbefalet Transportministeriet, at der arbejdes videre med den linjeføring, der kan være i konflikt med lokalplanen.

Med udlægning af bufferzoner til eksisterende boliger nord og syd for motorvejen, skal lokalplanen forebygge miljøkonflikter med omgivelserne. Der kan etableres erhvervsbebyggelse i miljøklasse 2-4 i det nordlige lokalplanområde og miljøklasse 3-5 i den sydlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanen udlægger desuden grønne områder indenfor udpegninger til faunapassage og fortidsmindebeskyttelseslinje.



Lokalplankortet herover viser afgrænsningen af det todelte lokalplanområde vist med sort prik-signatur. Princip for vejudlæg mod nord fremgår af den grå fyld-farve. Mod syd er princip for vejadgange vist med sorte pile.

Lokalplanens formål er,

- at fastlægge området til erhvervsformål.
- at forebygge miljøkonflikter ved udlægning af bufferzoner til omkringliggende boliger med angivelse af miljøklasserne 2, 3, 4 og 5.
- at sikre en faunapassage nord for motorvejen
- der etableres kanaliseringsanlæg på Linåvej.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til erhvervsjendomme med grundstørrelser ned til 5000 m². Lokalplanen giver vide muligheder for bebyggelsens fremtræden, men regulerer bl.a. forhold om skiltning og belysning af hensyn til erhvervsområdets fremtoningen mod motorvejen og Linåvej.

Kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvad angår den geometriske afgrænsning mod nord, samt nedre grænser for miljøklasser. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet forslag til Tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2020-2032.

Miljøvurdering

Forslag til Tillæg nr. 28 og lokalplan 35-011 er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at planforslagene ikke skal miljøvurderes. Begrundelsen fremgår i lokalplanens afsnit ”Lokalplanens forhold til miljøet”.

Borgerinddragelse

Der har været forudgående høring med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Projektet blev udsendt i forudgående høring, da det var hensigten at tillade erhverv i miljøklasse 6 og 7, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Dette er ikke aktuelt længere, og der er alene tale om mindre justeringer i den nordlige kommuneplanrammes geometriske afgrænsning samt en nedjustering af lavest tilladte miljøklasser. Forslag til Tillæg nr. 28 og lokalplan 35-011 vil derfor, efter byrådets godkendelse, blive fremlagt i offentlig høring i 5 uger, da høringen forløber hen over efterårsferien. Afgørelsen om, at planforslaget ikke skal miljøvurderes jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan påklages i 4 uger.

Teknik- og Miljøafdelingen har afholdt særskilt møde med lodsejer John Fisker, Linåvej 36, angående dialog om vejadgang gennem ejendommen.

Økonomi

Byrådet godkendte 28. maj 2024 at forhøje anlægsbevilling til erhvervsbyggemodning i Hårup med 8,040 mio. kr. til 12,440 mio. kr. Bevillingen skal bruges til byggemodning, tilslutningsafgift, etablering af vejadgang, interne veje mv. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der kan være behov for at søge yderligere anlægsbevillinger, hvis lokalplanområdet skal sælges fuldt byggemodnet.

Punkt 4: 4. Godkendelse af forslag til lokalplan 13-033 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg

24/1886

Resume

Byrådet skal beslutte, om forslag til Lokalplan 13-033 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg skal godkendes. Planforslaget skal sendes i offentlig høring i 4 uger.

Planforslaget med tilhørende kortbilag kan findes på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen](#).

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 64 boliger fordelt med maks. 20 tæt-lave boliger, maks. 18 dobbelthuse og maks. 26 åben-lav boliger. Samtidig giver planen mulighed for et rekreativt område, som kan sikre fortsættelsen af Hundredemeterskoven mod øst i tråd med landskabsplanen for Eriksborg.

Bygherre er Fink Ejendomme. Grundejer er Ejendomsselskabet Kalmarvej ApS.

Lokalplanen tager afsæt i den tidligere lokalplan for området (lokalplan 13-026), som blev vedtaget i december 2022. Lokalplanen blev påklaget og Planklagenævnet har truffet beslutning om, at lokalplanen er ugyldig/ophævet med begrundelse i at vandhåndteringen ikke er sket ud fra korrekt grundlag.

Nærværende lokalplan er udarbejdet efter der er foretaget borer og infiltrationsforsøg indenfor lokalplanområdet. Undersøgelserne har vist at området er nedsivningseget. Planen udlægger et større areal til regnvandsbassiner og åbne grøfter. Denne planlægning er sket i tæt samarbejde med Silkeborg Forsyning.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til Lokalplan 13-033 for et boligområde ved Nebel Skovdal i Eriksborg godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.
- at der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen anbefales.

Peter Sig Kristensen (Ø) og Jan Beck-Nielsen (I) stemte imod.

Peter Sig Kristensen (Ø) med følgende udtalelse "Det fremgår ikke af sagen, om velkendte kapacitetsudfordringer i Gødvad/Eriksborg området er løst. På baggrund af sagens mangelfulde oplysningsniveau ønsker Peter Sig Kristensen ikke at sende lokalplanen i høring."

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beskrivelse af sagen

Nærværende lokalplanforslag er udarbejdet ud fra samme ønsker til indretning af bebyggelsesplan, som den ophævede lokalplan.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 130.000 m² og ligger nord for Helleparken i Eriksborg med adresse Nebelgårdsvej 10, matr.nr. 2b Nørreskov, Gødvad. Området har hidtil været udnyttet til juletræer. Baggrunden for lokalplanen er ønske fra bygherre om at udvikle arealet til boligformål i tråd med strukturplanen for Eriksborg samt rammelokalplan 13-024. Lokalplanområdet ligger i landzone og vil med planens vedtagelse blive overført til byzone.

Lokalplanens formål er,

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



Illustrationsskitse som viser mulig indretning i området med boliger, regnvandsbassiner og hundredmeterskov.

Indhold

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelsen af et varieret boligområde i tæt samspil med natur og landskab.

Det er formålet at give mulighed for en boligbebyggelse med plads til både rækkehusboliger, dobbelthuse samt fritliggende enfamiliehuse på henholdsvis små grunde (kompaktgrunde) samt lidt større grunde (almindelige parceller).

Der er også lokalplanens formål at give mulighed for en grøn rekreativ kile med varieret beplantning, som fortsættelse af Hundredmeterskoven, vest for lokalplanområdet.

Planen skaber mulighed for 64 nye boliger fordelt med maks. 20 tæt-lave boliger, maks. 18 dobbelthuse og maks. 26 åben-lav boliger. Grunde til åben-lav byggeri må ikke udstykkes med et areal mindre end 500 m² og et areal større end 850 m². Grunde til tæt-lav byggeri må ikke udstykkes med et areal mindre end 200 m² og et areal større end 400 m². For dobbelthuse gælder at grundstørrelsen er ml. 400 – 850 m².

Den ophævede lokalplan (13-026) gav mulighed for 61 boliger. Nærværende lokalplan giver mulighed for 64. De yderligere tre boliger ligger inden for de oprindeligt udlagte byggefeltter og belaster/ændrer derved ikke vejudlæg, grønne områder mv.

Bebyggelsesprocenten må være maks.:

30 % for åben-lav indenfor byggefelter (A)

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

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

Adgangsvejen til boligområdet skal ske via Helleparken i syd. Vejadgangen skal dermed ske over naboens matrikel nr. 5b Resendal By, Gødvad som ejes af Grundejerforeningen Bakkeborg. Bygherre har indgået en aftale med grundejer herom. Stier gennem området kobler sig bl.a. på supercykelstien, som ligger grænsende op til området i vest.

4 større eksisterende træer bevares i bebyggelsen og sikres med en beskyttelseszone som svarer til drypzonen. Hundredemeterskoven får karakter af skov med lysninger. Der plantes både løvfældende og nåletræer. Hundredemeterskoven kommer også til at indeholde regnvandshåndtering i en landskabelig bearbejdning. Under hundredemeterskoven er der en gasledning, som er omfattet af en 40 meters beskyttelseszone og skal friholdes for bebyggelse. Det grønne areal er sammenhængende med de øvrige grønne strukturer i Eriksborg, og skal invitere de kommende beboere ud i naturen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplankort kan ses på lokalplanportalen.

Vandhåndtering

I forbindelse med udarbejdelsen af den nu ophævede lokalplan (13-026) vurderede kommunen at Nebel Bæk havde en god økologisk tilstand. Dette var en fejlbedømmelse.

Det er derfor en forudsætning for planen, at sikre at regnvandshåndteringen ikke belaster områdets recipienter – Nebel Bæk/Grøft.

I praksis betyder det, at kommunen i forbindelse med planlægning af områder der kan påvirke vandområder, i højere og meget mere detaljeret grad skal kunne sandsynliggøre, at regnvand ikke har en negativ påvirkning på vandløbets mulighed for målopfyldelse.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende plan er der foretaget boringer og infiltrationsforsøg indenfor lokalplanområdet. Undersøgelserne har vist, at området er nedslagssejlet. Planen udlægger derfor et større areal til nedslagsbassiner og åbne grøfter, så det sikres at regnvand håndteres synligt på terræn, hvor det teknisk er muligt og nedslags i bassiner, så det sikres at Nebel Bæk kan opretholde god økologisk tilstand og ikke belastes yderligere.

Regnvand skal håndteres af Silkeborg Forsyning og nedslags indenfor lokalplanområdet.

Vandhåndteringsplanen beskriver håndteringen af skybrudsvand og princippet for de overordnede strømningsveje og lavningsvolumener er vist i lokalplanen.

Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i 4 uger. Følgegruppen for Eriksborg og lokalrådene i Gødvad og Grauballe orienteres om planen.

Afgørelsen om, at planforslaget ikke skal miljøvurderes jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan påklages i 4 uger.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

Planen giver mulighed for 64 nye boliger – henholdsvis maks. 20 tæt-lave boliger, maks. 18 dobbelthuse og maks. 26 åben-lav boliger. Boligprogrammet har noteret 61 boliger, som stammer fra den oprindelige lokalplan (13-026). Planen er derfor overvejende i overensstemmelse med Boligprogram 2024 og Befolkningsprognose 2024. Lokalplanen indgår dermed i gældende befolkningsprognose og indgår i den nuværende kapacitetsberegning for den offentlige service i Gødvad og kommende Eriksborg.

I Boligprogram 2024, Befolkningsprognose 2024 og kapacitetsberegningerne for den offentlige service ligger indflytning af boligerne i årene 2026 til 2028. Tidsperspektivet for forventet indflytning forventes at rykkes til 2027 til 2029 i kommende revision af boligprogrammet.

Der er indgået aftale om at Silkeborg Kommune på sigt overtager arealet hvor Hundredemeterskoven ligger. Herved sikres helhedsorienteret drift i tråd med landskabsplanen for Eriksborg.

Bilag

Bilag 1 - Sag 4 Godkendelse af lokalplanforslag 13-033 for et boligområde i Nebel Skovdal, Eriksborg

Punkt 5: 5. Godkendelse af forslag til lokalplan 43-004 for et bolig- og offentligt område ved Tippetbakken og Brandevej i Gjessø

24/10926

Resume

Byrådet skal beslutte, om forslag til Lokalplan 43-004 for et bolig- og offentligt område ved Tippetbakken og Brandevej i Gjessø skal godkendes. Planforslaget skal sendes i offentlig høring i 4 uger.

Planforslaget med tilhørende kortbilag kan findes på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her.](#)

Planlægningen muliggør opførelse af 19 åben-lav boliger og overfører eksisterende skole, bolig og institutionsområde til byzone.

Bygherre er Silkeborg Kommunes Ejendomsafdeling. Grundejer er Hans Skovgaard Pedersen og Joan Fjord Tarbensen for matr.nr. 1ak, Bjarne Overgaard Pedersen for matr.nr. 1ea og Silkeborg Kommune for matr.nr. 1dv, 1dr, 1dø, 1ae.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til Lokalplan 43-004 for et bolig- og offentligt område ved Tippetbakken og Brandevej i Gjessø godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget igangsatte 9. april 2024 udarbejdelse af planforslaget.

Indhold

Formålet med denne lokalplan er at udvikle et nyt boligområde i Gjessø i forlængelse af eksisterende boligområde ved Tippetbakken samt overføre lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanens formål er:

- At muliggøre et nyt boligområde i Gjessø.
- At nye veje og stier tilkøbes eksisterende trafiksystemer på en funktionel og sikker måde.
- At sikre den grønne struktur og beplantning.
- At sikre arealer til regnvandshåndtering.
- At ny bebyggelse sikres mod støj fra omkringliggende veje.
- At overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.



Vejledende illustrationsplan.

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder.

Delområde I

Delområde I omfatter et nyt boligområde i forlængelse af Tippetbakken og må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Der kan opføres 19 åben-lav boliger i maks. 1 etage med en højde på maks. 6 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er fastsat til 30 %.

Vejadgang til boligerne sker via en forlængelse af Tippetbakken mod vest.

Den eksisterende skolesti ved Tippetbakken bevares og tilføjes forbindelse fra de nye grunde.

Der udlægges areal til regnvandsbassin mod Løgagervej. Der udlægges samtidig areal til en støjvold på 1,2 meter i højden mod Løgagervej.

Der udlægges areal til fri- og opholdsarealer med plads til leg, ophold og plads til skybrudshåndtering. Eksisterende beplantningsbælter bevares i videst muligt omfang og eksisterende bevaringsværdig beplantning bevares.

Delområde II

Delområde II omfatter eksisterende skole- og institutionsområde i Gjessø. Området må kun anvendes til offentlige formål som uddannelsesinstitutioner med tilknyttede idrætsfaciliteter, sundheds- og sociale institutioner, kulturelle formål,

administrative formål samt områder udlagt til andre lignende almennyttige formål.

Eksisterende skole- og institutionsområde er inddraget i lokalplanafgrænsningen med formålet om at overføre dette til byzone. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på maks. 30 % for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan opføres i maks. 2 etager med en højde på maks. 11 meter.

Skole- og institutionsområdet bevarer deres eksisterede vejadgange fra Brandevej og Hedehusvej.

Delområde III

Delområde III omfatter en eksisterende boligejendom ved Brandevej. Delområdet må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 %. Bebyggelse kan opføres i maks. 2 etager med en højde på maks. 8,5 meter.

Den eksisterende bolig bevarer sin eksisterende vejadgang fra Brandevej.

Lokalplan og lokalplankort kan ses på lokalplanportalen.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

En del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 43-002. Denne lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der ikke skal laves miljøvurdering af forslag til lokalplan.

I forbindelse med screening af planen blev det identificeret, at afledning af overfladevand til recipient skulle undersøges nærmere og så vidt muligt håndteres i lokalplanprocessen. Miljøparametrene er blevet undersøgt, og planen er tilrettet og giver således ikke anledning til væsentlige påvirkninger på miljøet.

Borgerinddragelse

Lokalplanen vil blive fremlagt i offentlig høring i 4 uger.

Afgørelsen om, at planforslaget ikke skal miljøvurderes jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan påklages i 4 uger.

Økonomi

Planen giver mulighed for 19 nye boliger af typen åben-lav.

Planen er ikke i overensstemmelse med Boligprogram 2023 og nuværende befolkningsprognose. Det betyder, at der kan forventes ca. 4 flere boliger end forudsat i boligprogrammet. Der vil ikke ske påvirkning af befolkningsprognosen for området.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke de offentlige services i Gjessø yderligere end forventet i befolkningsprognosen.

Planen medfører kommunale investeringer, herunder til opkøb, byggemodning, anlæg, drift mv. Investeringerne er ikke indeholdt i budgettet.

Punkt 6: 6. Godkendelse af forslag til lokalplan 32-008 for et boligområde ved Thorupgårdsvej 15, Voel

23/13810

Resume

Byrådet skal beslutte, om forslag til lokalplan 32-008 Thorupgårdsvej 15, Voel skal godkendes. Planforslaget skal sendes i offentlig høring i 4 uger.

Planforslaget med tilhørende kortbilag kan findes på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her.](#)

Planlægningen muliggør opførelse af 18 helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Bygherre og grundejer er Philip Eduard og Hans Vestergaard. Rådgiver er ART.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

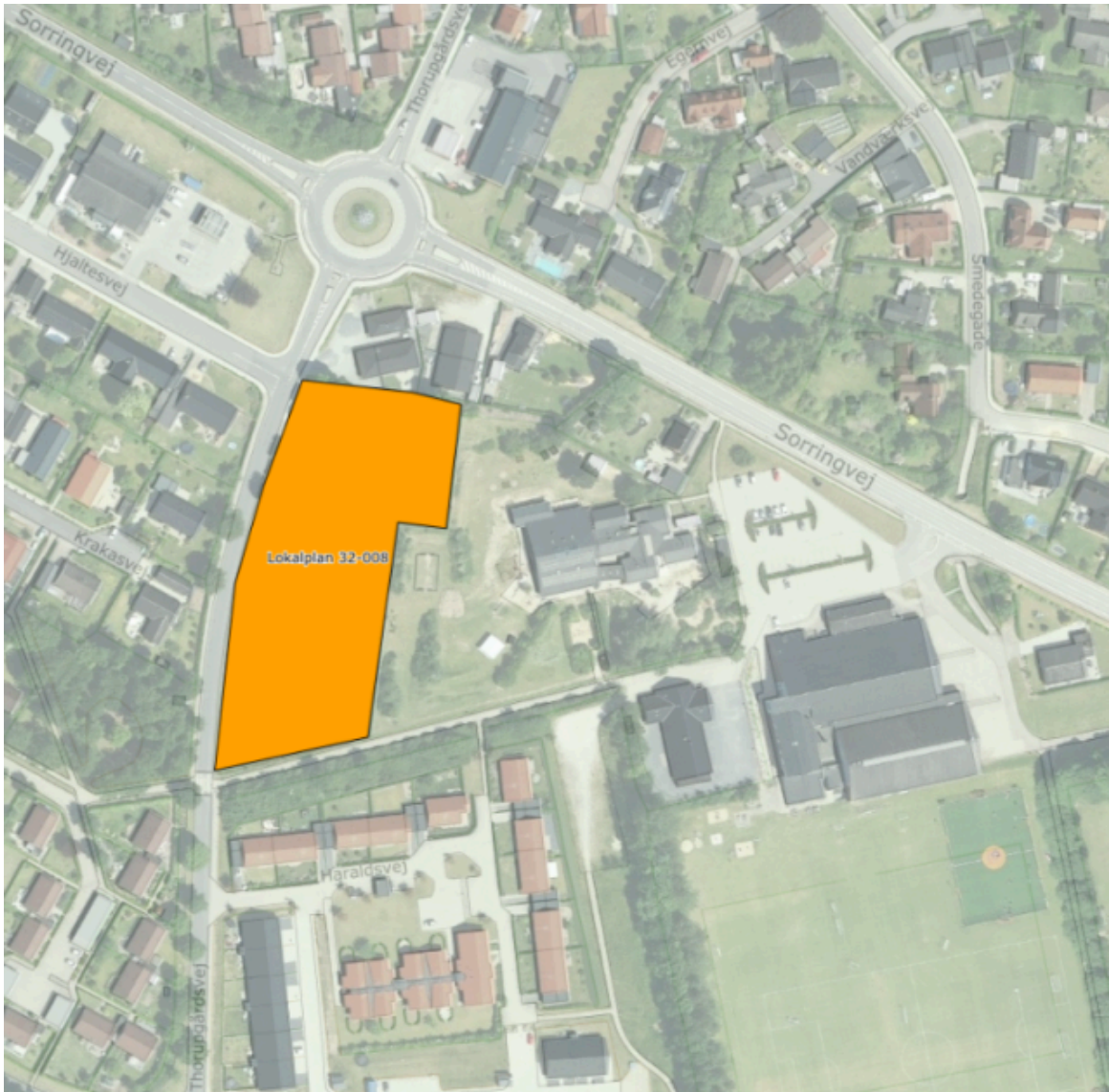
- at forslag til lokalplan 32-008 Thorupgårdsvej 15, Voel godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget igangsatte 7. november 2023 udarbejdelse af planforslaget.



Billedet viser oversigtskort over projektområdet

Indhold

Lokalplanens formål er at give mulighed for 18 tæt-lave boliger, der er vejbetjent af en stamvej og lukket boligvej med vendeplads både mod nord og syd, hvor parkering sker langs vejen. Der er både støjhegn øst og vest for bebyggelsen.

Boligerne etableres i op til 2 plan, og der etableres i tilknytning til hver bolig et skur, hvor der er mulighed for at integrere en varmepumpe.

Der er til den enkelte bolig et mindre privat opholdsareal, herudover er der et fælles grønt opholdsareal, der er forprogrammeret mhp. at skabe et værdifuldt fællesområde, der også fungerer som muligt opstuvningsareal. I tilknytning til arealet etableres en fælles affaldsstation og i den sydlige del af området etableres et regnvandsbassin, hvor der også er mulighed for en antennemast.



Kortet viser illustrationsplan for området

Håndtering af vand har været udfordrende, hvilket der er fundet en løsning på med et større regnvandsbassin, ligesom det har været nødvendigt, at fællesopholdsarealer indrettes så de kan oversvømmes ved ekstremregn.

Der har været en støjudfordring i forhold til tilgrænsende vej og tilgrænsende børnehave. Støjen i forhold til børnehaven har været vanskelig at håndtere, da den afstand, der anbefales i håndbog om miljø og planlægning på 20-50 meter ikke er overholdt. Den støjrapport, der er indsendt med en støjskærm på 1,8 meter, viser, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj kan overholdes med undtagelse af facaderne på 2. etage ved de boliger tættest på børnehave. Dette har Teknik- og Miljøafdelingen vurderet er acceptabelt, da støj fra legende børn ikke kan sidestilles 1-1 med støj fra virksomheder, ligesom denne støj er vanskelig at beregne og opleves meget forskellig. Som supplement til støjrapporten har der været foretaget besigtigelser, og der er i forbindelse med disse ikke konstateret væsentlig støj fra daginstitutionens legeplads.

Lokalplanen understøtter arkitekturpolitikens anbefalinger for at sikre den karakter, der fremgår af det fremsendte materiale, og sikre et velfungerende boligområde, der lever op til kommunens målsætninger for arkitektur. Det betyder konkret:

- At bebyggelsens kvaliteter er fastholdt med bestemmelser.
- At stiforbindelse til transportsti indrettes, sådan at den primært betjener området.
- At sti forlænges mod vest og parallelt med Thorupgårdsvej, sådan at den støder op til eksisterende fortov mod nord.
- At bestemmelser indeholder bestemmelser for bebyggelsen, sådan at forskydning kan aflæses.
- At fælles områderne for-programmeres, så de bliver værdifulde fællesområder og samtidig kan optage ekstremregn.
- At bebyggelsen etableres med sadeltag på hver enhed orienteret mod det interne gadeforløb.

Der er indgået aftale om frafaldserklæring.

Lokalplankort kan ses på lokalplanportalen.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Udkast til lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Det kan supplerende oplyses, at arealet i forbindelse med revision af Silkeborg Kommuneplan 2017 blev udlagt til boligformål.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i 4 uger.

Afgørelsen om, at planforslaget ikke skal miljøvurderes jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan påklages i 4 uger.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

Planen indeholder 19 boliger af typen tæt-lav.

Planen er i overensstemmelse med Boligprogram 2024 og nuværende befolkningsprognose.

Det betyder, at der kan forventes samme antal boliger som forudsat i boligprogrammet. Der vil ikke ske påvirkning af befolkningsprognosen for området.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke de offentlige services i Voel yderligere end forventet i befolkningsprognosen i forhold til daginstitutioner/skole.

Der er afsat midler i budget 2024 til de nødvendige kapacitetsudvidelser på dagtilbudsområdet.

Punkt 7: 7. Godkendelse af forslag til delvis aflysning af lokalplan 4.27 og godkendelse af forslag til kommuneplantillæg 49 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Ternevej i Sorring

24/3660

Resume

Byrådet skal beslutte, om forslag til lokalplan nr. 025 for delvis aflysning af lokalplan 4.27 og forslag til kommuneplantillæg nr. 49 for delvis udtagelse af kommuneplanramme 34-D-02 samt ændringer af retningslinjer for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Ternevej 10 i Sorring kan godkendes.

Planforslagene skal sendes i offentlig høring i 4 uger.

Planforslaget for aflysningslokalplan nr. 025 kan findes på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her.](#)

Planforslaget for kommuneplantillæg nr. 49 kan findes på kommuneplanportalen. [Kommuneplanportalen findes her.](#)

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til lokalplan nr. 025 for en delvis aflysning af lokalplan 4.27 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 49 for delvis udtagelse af kommuneplanramme 34-D-02 godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen ikke godkendt, idet udvalget ønsker at arealet sættes til salg igen, og derved ikke udtages.

Peter Sig Kristensen (Ø) stemte imod flertallets beslutning.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 06-08-2024

Udsat. Sagen suppleres med støjmålinger og yderligere beskrivelser.

Ej til stede: Peter Sig Kristensen (Ø)

Supplerende beskrivelse af sagen

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede 21. september 2021, at Plan- og Vejudvalget anmodes om at ophæve lokalplan 4.27 og ramme 34-D-02 for matrikel 13dd og 13cn samt tilbageføre matriklerne til landzone. Se dagsordenspunktet fra Økonomi- og Erhvervsudvalgets beslutning i bilag 1 (bilaget er tilføjet efter Plan- og Vejudvalgets møde 6. august 2024).

Baggrunden for beslutningen var blandt andet Teknik- og Miljøafdelingens vurdering af, at det vil være vanskeligt at benytte matriklerne til bymæssige funktioner som boliger, institutioner, erhverv, støjfølsomme anvendelser og lignende.

Derfor anbefalede Teknik- og Miljøafdelingen en tilbageførsel af matrikel 13dd og 13cn til landzone gennem ophævelse af lokalplan og udtagelse af kommuneplanrammen, da det forventes at give større afklaring for naboer, kommunen og byen i øvrigt.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering er foretaget på baggrund af en screening af væsentlige forhold. Der er ikke foretaget egentlige beregninger af støjudfordringerne. Som det fremgår af sagsfremstillingen fra 21. september 2021, vil det kræve tilbundsående og omfattende undersøgelser af virksomheder m.m. i området at skabe fuldstændig klarhed over udfordringerne. En støjrapport for området forventes at koste op imod 50.000 kr.

Der har ikke været byggeansøgninger eller -forespørgsler på de to pågældende matrikler i nyere tid (10 år).

Beskrivelse af sagen

Lokalplan 025 og kommuneplantillæg 49 til Silkeborg Kommuneplan 2020-2032 er udarbejdet på baggrund af en politisk beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget 21. september 2021. Udvalget besluttede ikke at udnytte matrikel 13cn og

13dd ved Ternevej i Sorring til bymæssig bebyggelse, herunder erhverv, blandet bolig/erhverv eller andre bymæssige funktioner, da den nuværende lokalplan grundet støj har vist sig vanskelig at realisere. Udvalget besluttede også at matriklerne i stedet bør tilbageføres til landzone. Udvalget godkendte hermed Teknik- og Miljøchefens indstilling om at anmode Plan- og Vejudvalget om at ophæve lokalplan 4.27 og ramme 34-D-02 for matrikel 13dd og 13cn samt tilbageføre matriklerne til landzone.

Baggrunden var bl.a. at det har vist sig vanskeligt at realisere den nuværende lokalplan til blandet bolig/erhverv pga. støj. På grund af støj fra eksisterende virksomheder i området, vurderes lokalplanen ikke at kunne realiseres til boligformål, og på grund af de eksisterende boliger i området, vurderes lokalplanen ikke at kunne realiseres til erhvervsformål. Det er heller ikke vurderet realistisk at omdanne området til udelukkende erhverv på grund af de omkringliggende boligejendomme eller til boligområde o. lign. på grund af de omkringliggende virksomheder.

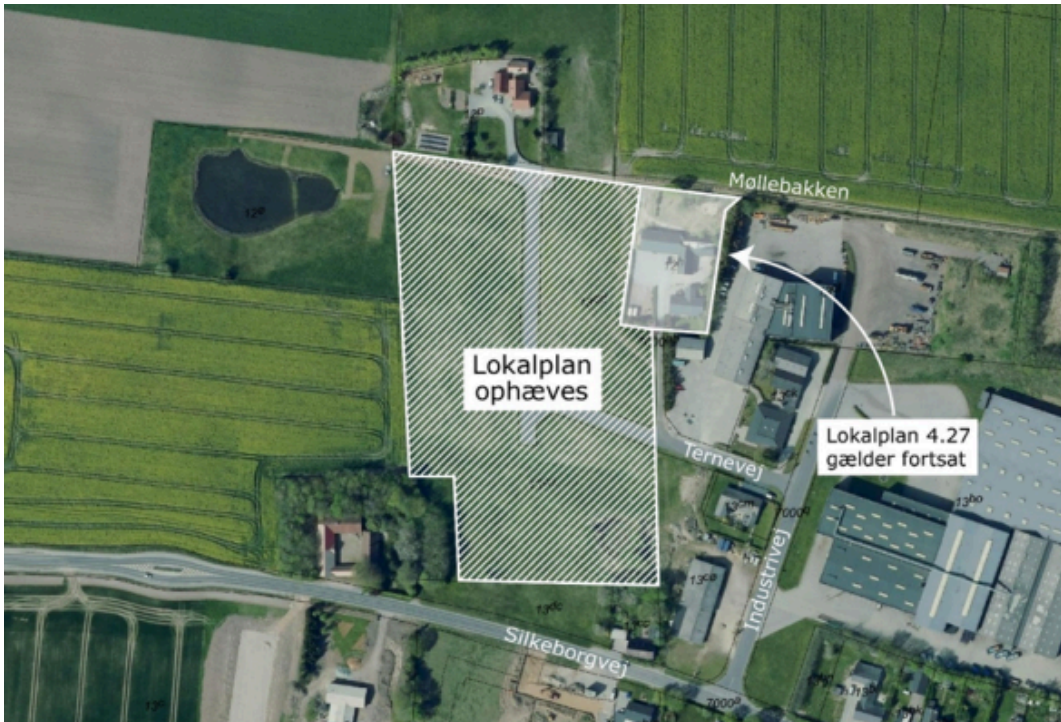


Oversigtskort over området omfattet af lokalplan 4.27 og kommuneplanramme 34-D-02. En del af matrikel 13d udtages også af kommuneplanrammen for at sikre sammenhæng i planlægningen.

De berørte arealer ligger i den nordvestlige del af Sorring By og udgør et område på ca. 2,7 ha. Matriklerne 13cn og 13dd er ejet af Silkeborg Kommune. Området er blevet byggemodnet men har ikke været anvendt til blandet bolig/erhverv siden lokalplanens vedtagelse i 2005. I 2010/2011 blev den kommunale vej 'Ternevej' anlagt. Arealerne er uudnyttede.

Aflysningslokalplan nr. 025

Lokalplan 4.27 for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Ternevej i Sorring opretholdes for matrikel 12h men aflyses for matriklerne 13cn og 13dd. Hermed er det ikke længere muligt at etablere blandet bolig/erhverv på arealerne. Arealerne tilbageføres til landzone, og reguleres efter landzonebestemmelserne og bygningsreglementet.



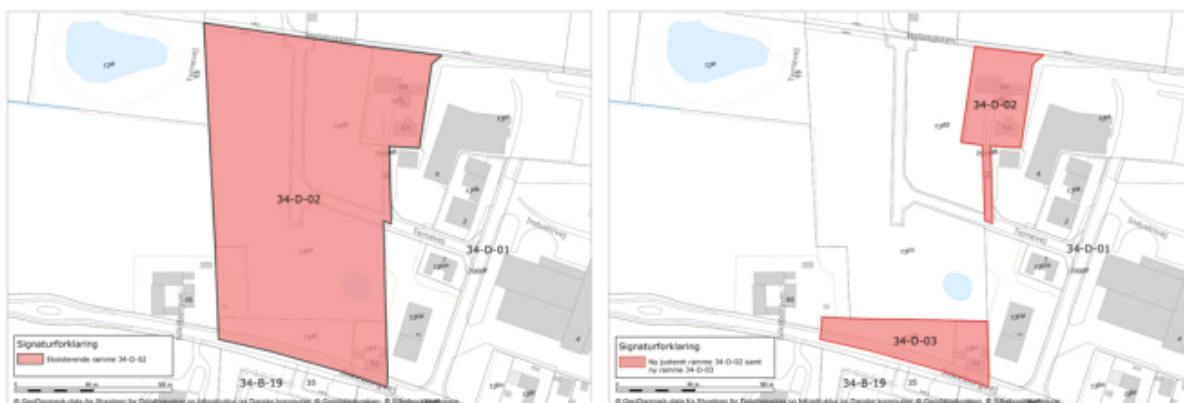
Oversigt over den del af lokalplanen, der aflyses. Lokalplanen aflyses for arealet skraveret med hvidt, mens den opretholdes for arealet mod nordøst

Kommuneplantillæg nr. 49

Ændringer som følge af tillægget:

Kommuneplanrammer:

Ramme 34-D-02 reduceres ved at udtage matriklerne 13cn, 13dd og en del af 13d. Disse arealer vil fremover ikke være omfattet af en kommuneplanramme. Udtagelsen af arealer betyder, at den tilbageværende ramme bliver opdelt i to geografisk adskilte områder. Dette er uhensigtsmæssigt for planlægningen. Derfor oprettes en ny kommuneplanramme ved navn '34-D-03 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ternevej, Syd'. Den får samme anvendelse og de samme bestemmelser som ramme 34-D-02, der fremover får navnet 'Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ternevej, Nord'.



Retningslinjer:

Med kommuneplantillæg 49 foreslås det at ændre følgende retningslinjer:

Området udtages af følgende retningslinjer:

- Bymønster (retningslinje 1.1)
- Byvækstområder (retningslinje 1.4)

Derudover konsekvensrettes 'planlagt zone' i kortet i Kommuneplan 2020-2032, så en del af området ikke fremgår som planlagt zone til byzone.

Miljøvurdering

Lokalplan 025 og kommuneplantillæg 49 til Silkeborg Kommuneplan 2020-2032 er screenet i henhold til miljøvurderingslovens § 8 stk. 2, nr. 2. Der er ikke påpeget væsentlige miljøpåvirkninger ved at aflyse en del af lokalplan 4.27 og udtage dele af kommuneplanramme 34-D-02 af kommuneplanen.

Silkeborg Kommune har på baggrund af screeningen af planforslagene truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Begrundelsen er blandt andet, at den delvise aflysning af lokalplanen og delvise udtagelse af kommuneplanrammen ikke giver mulighed for ændringer af eller bebyggelse i området.

Silkeborg Forsyning

Silkeborg Forsyning gør opmærksom på, at de i forbindelse med byggemodningen af området i 2010-2011 etablerede regn- og spildevandsledninger, et nyt regnvandsbassin, en ny pumpestation og afløbsledning til recipienten i området. Der blev opkrævet og betalt for tilslutningsbidrag for erhvervsområdet. Udgiften for projektet var på ca. 5,8 mio. kr. i 2011. Anlægget er afskrevet i 13 år, men levetiden for anlægget er hhv. 75 år for hovedledninger, 50 år for pumpestationen og 50 år for regnvandsbassinet. På baggrund af dette anser Silkeborg Forsyning aflysningen for uhensigtsmæssig.

Drift af Ternevej ved aflysning

Med den delvise aflysning af eksisterende lokalplan og delvise udtagelse af kommuneplanrammen vil der fortsat være udgifter i forbindelse med drift og vedligehold af den offentlige vej 'Ternevej'. Dette skyldes bl.a. at vejen fungerer som vejadgang til Silkeborg Forsynings regnvandsbassin i området. Vej og Trafik vil fortsat have driftsansvaret for vejen. Dog udtages de byggemodnede grunde fra grund-soignering, idet de ikke længere betragtes som aktive grunde. Den videre pleje af arealerne aftales nærmere mellem Vej og Trafik og Ejendomme.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i 4 uger.

Afgørelsen om, at planforslagene ikke skal miljøvurderes jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), kan påklages i 4 uger.

Økonomi

Med planforslagene vil der fortsat være udgifter forbundet med drift og vedligehold af den offentlige vej 'Ternevej'.

Aflysningen ændrer ikke på bolig- og befolkningstal. Aflysningen påvirker ikke prognoserne, da der er tale om en erhvervslokalplan.

Silkeborg Kommune har brugt penge på lokalplanlægning, jordopkøb og byggemodning af arealerne. Disse penge kommer ikke tilbage i kommunekassen ved en delvis aflysning af lokalplanen. Pengene ville dog alligevel ikke komme tilbage i kommunekassen, da arealerne på nuværende tidspunkt ikke kan realiseres til det planlagte formål i lokalplanen.

Bilag

Bilag 1 - Bilag - Beslutning om fremtidig anvendelse af kommunale arealer ved Ternevej (ØKE 210921)

Punkt 8: 8. Beslutning om igangsætning af kommuneplantillæg nr. 52 og lokalplan 31-005 boligområde ved Lille Amerika og Søndergade i Gjern

23/7328

Resume

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal træffe beslutning, om Kommuneplantillæg nr. 52 og Lokalplan 31-005 for Boligområde ved Lille Amerika og Søndergade i Gjern skal igangsættes efter ændring af vejadgang og konsekvenser af ændret vejadgang. Igangsættelse sker på baggrund af den reviderede startredegyrelse, som ligger på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her.](#)

Vejadgang til boligområdet fra Lille Amerika medfører udvidelse af Lille Amerika, så vejen ændres fra 2 minus 1 vej til en tosporet vej med cykelstier i begge sider. Derudover udvides Søndergade ved tilkoblingen til Lille Amerika med bl.a. en svingbane.

Vejudvidelse af Lille Amerika og Søndergade medfører, at mindre dele af matriklerne 7a, 7e, 7k, 7o og 9a Holmstol By, Skannerup samt 2b og 2m Skannerup By, Skannerup inddrages i lokalplanområdet og skal opkøbes. Grundejere er blevet orienteret.

Planlægningen giver mulighed for at etablere 30-32 åben-lave boliger og 12-15 tæt-lave boliger med tilhørende fri- og opholdsarealer.

Bygherrer er Ejendomme samt Tækker Rådgivende Ingeniører a/s. Mens grundejere er Frede Madsen, nuværende ejer af Søndergade 66 og Ejendomsselskabet Lille Amerika 2B Aps, som er ejer af Lille Amerika 2b.

Projektet er udviklet i henhold til aftale mellem Ejendomme og Frede Madsen – og i samarbejde med den tidligere ejer John Staal og hans rådgiver Laban Arkitekter.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at igangsætning af lokalplanlægning for 31-005 boligområde ved Lille Amerika og Søndergade i Gjern godkendes på baggrund af startredegyrelse

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen anbefales. Lars Hansen (F) stemte imod.

Beskrivelse af sagen

Silkeborg Kommune har modtaget ansøgning om at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 52 og Lokalplan 31-005, så der kan etableres 30-32 åben-lave boliger og 12-15 tæt-lave boliger i Gjern med dertilhørende fri- og opholdsarealer.

Planområde

Projektområdet består af en del af matrikel 9m og en del af 7f begge Holmstol By, Skannerup. Derudover er mindre dele af matriklerne 7a, 7e, 7k, 7o og 9a Holmstol By, Skannerup samt 2b og 2m Skannerup By, Skannerup med i projektområdet pga. den nødvendige vejudvidelse. Vejudvidelse medfører opkøb af jord.

Området afgrænses af Lille Amerika mod vest (mindre, privat adgangsvej) og syd, mens det mod øst afgrænses af Søndergade og et mindre grønt område. Mod nord afgrænses området af naturområdet omkring Falkenkær Sø og Falkenkær Bæk. Umiddelbart nord for Falkenkær Bæk ligger XL Byg, mens der vest for grunden er en golfbane.

Områdets terræn falder ca. 20 m fra det højeste punkt i den sydvestlige del af grunden mod søen, lavbundsarealerne og den beskyttede natur mod nord.

Området består i dag af ubebygget areal, landbrugsareal og naturområde. Den nordlige del af området er et naturområde, som består af beskyttet natur og lavbundsareal. Derudover er den del af området udpeget i kommuneplanen til rekreativt område samt spredningskorridor omkring Gjern By.

Se startredegåelse for yderligere beskrivelse.



Illustrationsplan, som viser fremtidig mulighed for udnyttelse af området samt lokalplanområdets afgrænsning inklusiv arealer til udvidelse af veje

Indhold

Delområde I

Inden for delområde I er der mulighed for at opføre 30-32 åben-lav boliger og 12-15 tæt-lave boliger og dertilhørende vej- og stiforbindelser samt fri- og opholdsarealer.

Åben-lav boligerne kan opføres i ét plan eller delvist i to plan, hvor der er stærkt faldende terræn, som kan udnyttes. Tæt-lav boligerne kan opføres i ét plan.

Der er i kommuneplanramme 31-B-27 fastlagt en vejadgang til området fra Søndergade. Der udarbejdes derfor et tillæg til kommuneplanen, som muliggør, at vejadgangen bliver fra Lille Amerika.

Trafikken fordeles fra Lille Amerika via fordelingsvej, hvorfra trafikken ledes ind i området via boligveje og med stisystem til bløde trafikanter, som forbinder ud til de fælles fri- og opholdsarealer.

Placering af den kommende skolevej fra området er ved at blive undersøgt. Mulighederne, som undersøges, er vest eller øst for de eksisterende bygningerne beliggende på Søndergade 66. Hvis der ikke kan findes en løsning, som forbinder

boligområdet direkte til Søndergade, vil skolevejen gå via Lille Amerika.

Områdets fri- og opholdsarealer fordeler sig ud mellem boligerne som grønne kiler, som binder området sammen med naturområdet mod nord. Derudover vil de grønne områder blive brugt til at håndtere regnvand (ikke naturområdet).

Delområde II

Inden for delområde II er der mulighed for at opføre en læbygning til afgræssende dyr samt en adgangssti. Engen er et vigtigt levested for dyr og planter, og er en betydelig spredningskorridor fra nuværende eng- og moseområder vest for Gjern videre mod øst.

Støj

Der er en støjuddfordring fra golfbanen mod vest pga. græsslåning i nattetimer (kl. 22-7). Da græsslåningen er en regelmæssig tilbagevendende begivenhed, kan der ikke ses bort fra dens støjpåvirkning af boligområdet.

Der arbejdes på en privat aftale mellem grundejere og golfbanen, så der ikke slås græs i de udsatte perioder (nat og weekend). Hvis dette ikke lykkes, er der en udfordring, der kun vil kunne løses med en meget høj støjskærm, hvilket Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, er problematisk pga. de landskabelige forhold og skjermens højde, der på nuværende tidspunkt anslås at være +4 meter.

Naturområdet mod nord sikrer det kommende boligområde mod støj fra erhvervsområdet (XL Byg) umiddelbart nordøst for lokalplanområdet.

Vandhåndtering

Områdets vandhåndtering afventer afklaring af recipientens tilstand. Det forventes at håndteringen af regnvand på området kan ske, så det imødekommer vandrammedirektivet, og recipientens tilstand ikke ændres eller forværres.

Se startredegyrelse for yderligere beskrivelse samt bebyggelsesplan.

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Bebyggelsesplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme 31-B-28 og 31-R-20 samt kommuneplanens øvrige retningslinjer. Mens 31-B-27 ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplanramme 31-B-27 fastlægger, at vejadgang til området skal ske via Søndergade, mens 31-B-28 fastlægger, at det område skal lokalplanlægges sammen med 31-B-27 eller efterfølgende.

Da planlægningen kun er delvis i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, udarbejdes der derfor et tillæg til kommuneplanen.

I den forbindelse sker der mindre ændringer af 31-B-27 og 31-R-20 i forhold til rammernes afgrænsninger samt den fremtidige zone for 31-R-20.

Den vestlige del af bebyggelsesplanen er omfattet af gældende lokalplan 2.44, der udlægger det til ferie- og fritidsformål. Lokalplan 31-005 erstatter en del af den gældende lokalplan.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, der udlægger området til boligområde og rekreativt område, mens planlægningen ikke er i overensstemmelse med den vejadgang som fastsættes i 31-B-27, og der udformes derfor et tillæg til kommuneplanen.

Bebyggelsesplanen er udfordret i forhold til støj fra golfbanen og vandhåndtering iht. vandrammedirektivet, og igangsætning skal derfor ske under forudsætning af, at de to problematikker kan løses.

Derudover skal det bemærkes, at etableringen af boligområdet potentielt set kan begrænse XL Byg fremadrettet pga. støjkrav iht. boligområdet. XL Bygs nuværende aktiviteter støjpåvirker ikke det kommende boligområde - primært pga. afstanden.

Mulighed for alternativ vejadgang til matrikel 9m Holmstol By, Skannerup

Det er tidligere blevet undersøgt, om der var mulighed for vejadgang til matrikel 9m Holmstol By, Skannerup via den private fællesvej vest for lokalplanområdet. Der blev lavet følgende trafikmæssige vurdering af, at den private stikvej fra Lille Amerika ikke er egnet til en større trafikmængde, og det derfor ikke er hensigtsmæssigt at lede mere trafik ad denne vej. Det er begrundet i vejens smalle udformning og de dårlige oversigtsforhold, som den tætte beplantning og de høje træer langs vejen skaber.

Der kan derfor ikke gives en offentlig retlig tilladelse til en ny og bredere vejadgang. Det vil kræve en væsentlig udvidelse af vejudlægget og etablering af fortov m.m., hvis der skal kunne gives vejadgang til lokalplanområdet via den private fællesvej.

Arkitekturpolitik

Det er vigtigt, at lokalplanen understøtter arkitekturpolitikens anbefalinger for at sikre den karakter, der fremgår af det ansøgte materiale og sikre et velfungerende boligområde, der lever op til kommunens målsætninger for arkitektur. Det betyder, at lokalplanforslaget skal sikre:

- At boligområdet etableres med udgangspunkt i landskabet, og at boliger og veje indarbejdes i det eksisterende terræn ved placering, udformning og materialevalg,

At der etableres gode trafikale forhold ved adgang til området og indenfor området - herunder gode forbindelser til byen og rekreative områder,

- At der skabes gode fri- og opholdsarealer, som sikrer nem adgang til grønne områder med mulighed for leg og aktivitet.
- At den beskyttede natur sikres med tydelige beskrivelser af mulighederne for brugen af de forskellige naturområder.
- At boligområdet sikres mod støj vha. bestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger.

Borgerinddragelse

Planforslaget vil blive sendt i offentlig høring i 8 uger efter politiske godkendelse.

Økonomi

Boligprogram og befolkningsprognose

Planen giver mulighed for 42-47 nye boliger – henholdsvis 30-32 åben-lave boliger og 12-15 tæt-lave boliger. Planen er ikke i overensstemmelse med Boligprogram 2024 og nuværende befolkningsprognose. Der kan med planen forventes ca. 3-8 færre boliger end forudsat i boligprogrammet. Lokalplanen vurderes dermed at påvirke de offentlige services i Gjærn på en måde, så der kan forventes færre børn i dagtilbud og skole. Der er i øjeblikket ikke pres på den offentlige service i Gjærn.

Planen medfører kommunale investeringer indenfor rammeområde 31-B-28 til jordopkøb, byggemodning, anlæg, drift mv. Der er afsat midler til jordopkøb i Gjærn i budgetårene indeholdt i Budget 2024. Jordopkøb forventes realiseret, når lokalplanen er godkendt. I Budget 2024 er der dog ikke afsat midler til byggemodning af området. I forbindelse med processen for Budget 2025 er der fra opmærksomhed på, at der skal sikres midler til byggemodning af området. Midler til byggemodning ligger som forslag til budget 2025 i årene 2029-2030.

Rent tidsmæssigt betyder ovenstående, at der sker ændringer i forhold til Boligprogram 2024 med henblik på forventet indflytning af området, idet der i nuværende boligprogram forventes indflytning fra 2027. Hvis der i Budget 2025

allokeres midler til byggemodning af området i Gjern i årene 2029 til 2030 kan der først forventes indflytning af området tidligst fra 2031 – altså 4 år senere end indlagt i Boligprogram 2024.

Punkt 9: 9. Beslutning om prioritering af planlægning for Borgdalsvej 15-17, Sejs-Svejbæk

22/257

Resume

Silkeborg Kommune har modtaget en forespørgsel fra Flemming Schibstad Ejendomsudvikling på vegne af grundejeren af Sejs Bakker Camping om at prioritere ny planlægning for et seniorboligprojekt på Borgdalsvej 15-17 i Sejs-Svejbæk (Sejs Bakker Camping). Planarbejdet står på nuværende tidspunkt på venteliste i prioriteringskategori 3 i henhold til Plan- og Vejudvalgets venteliste, da der oprindeligt var tale om et egentligt boligprojekt samt udfordringer med kapacitet i de offentlige institutioner i Sejs-Svejbæk.

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal beslutte om planlægningen skal prioriteres op, da der er tale om et projekt til seniorboliger.

Forespørgslen sendes til politisk behandling, da der er ændret forudsætninger i projektets ansøgning. Økonomi- og Erhvervsudvalget har beslutningskompetencen, da projektet kræver ændring af kommuneplanen.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at der skal arbejdes videre med et selvstændigt kommuneplantillæg for Sejs Bakker Camping, idet planlægning kan opprioriteres med henvisning til, at der er tale om et projekt med seniorboliger

eller

- at projektet skal afvente et senere kommuneplanrul for Sejs-Svejbæk området.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Et flertal af udvalget anbefaler indstillingens dot 1, hvor der arbejdes videre med et selvstændigt kommuneplantillæg.

Helle Præsius Busk (A), Jan Beck-Nielsen (I) og Peter Sig Kristensen (Ø) stemte imod flertallet med følgende udtalelse "Vi har som kommune ikke mulighed for at stille krav om, at boliger skal indflyttes af borgere i bestemte aldersgrupper. Samtidig, hvis det viser sig, at borgerne i et nyt boligområde i Sejs-Svejbæk er seniorer, vil det muligvis betyde ledige parcelhuse i Sejs-Svejbæk, som sandsynligvis vil blive indflyttet af børnefamilier. Dermed kan projektet med stor sandsynlighed udfordre kendte kapacitetsudfordringer i lokalområdet, hvorfor vi ikke kan bakke op om prioritering af planlægning for projektet."

Beskrivelse af sagen

Flemming Schibstad Ejendomsudvikling ønsker at lave et seniorboligprojekt frem for almindelige boliger på Borgdalsvej 15-17 i Sejs-Svejbæk og anmoder om at planlægningen fremrykkes til snarlig prioritering. Økonomi- og Erhvervsudvalget skal tage stilling til anmodningen. Projektet er vedlagt som bilag til sagen.

Plan- og Vejudvalget har 6. september 2022 og igen 11. april 2023 truffet beslutning om kriterier for prioritering af lokalplaner. Se kriterierne på [Silkeborg Kommunes Lokalplanportal](#).

Med afsæt i prioriteringskriterierne har den indsendte anmodning ligget i prioriteringskategori 3 i en længere årrække og er ikke administrativt bemandet. Det skyldes, at der var tale om et boligprojekt og at Sejs-Svejbæk har været omfattet af en begrænset kapacitet i offentlige institutioner.

Teknik- og Miljøafdelingen får jævnligt spørgsmål til prioriteringslisten for lokalplaner eller ønsker om opprioritering. Teknik- og Miljøafdelingen svarer administrativt med afsæt i den politiske prioritering. Teknik- og Miljøafdelingen

vurderer dog, at der er behov for en politisk beslutning i dette konkrete tilfælde med afsæt i, at der er tale om andre forudsætninger i ansøgningen.

Hvis byrådet ønsker at prioritere en planlægning for seniorboliger, forventer Teknik- og Miljøafdelingen at kunne bemande sagen og i dialog med ansøger gøre klar til en egentlig politisk igangsætningssag i løbet af 2025. Det skal nævnes, at der på nuværende tidspunkt ikke er sket screening eller nærmere vurdering af det konkrete projekt på arealet.

Kapacitet og prioritering af lokalplaner

Afsættet for den politiske prioritering af boliglokalplaner er om der er pres på de offentlige institutioner. Sejs-Svejbæk er et område som har været presset, og boliglokalplaner er derfor prioriteret lavt med en kategori 3.

Med de vedtagne prognoser fra 2024 vurderes Sejs-Svejbæk stadig at være udfordret på kapacitet, og boliglokalplaner her, vil som udgangspunkt være placeret i kategori 3.

Plangrundlag

En lokalplan til seniorboliger eller boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen for arealet. Kommuneplanrammen udlægger arealet til campingplads. En lokalplan vil derfor skulle ledsages af et kommuneplantillæg eller afvente et kommuneplanrul.

Der er på Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde 21. maj 2024 ikke prioriteret et kommuneplanrul for Sejs-Svejbæk.

Vurdering i henhold til kommuneplan

Hvis der ikke længere ønskes drevet campingplads på arealet, vurderes boligformål i den ene eller anden form, som et udmærket alternativ. Det omkringliggende område er i dag udbygget og det vurderes ikke, at det pågældende areal nødvendigvis skal ses i en større planmæssig sammenhæng end der kan sikres gennem lokalplanlægning, hvilket taler for at en lokalplan ikke nødvendigvis skal afvente et kommuneplanrul.

Dog skal det nævnes, at der på nuværende tidspunkt ikke er udpeget nye arealer til eventuelle nye offentlige institutioner i gældende kommuneplan, og der derfor ikke er en konkret planmæssig løsning, hvis det skulle vise sig nødvendigt med etablering af helt nye institutioner. Kommuneplanrul har blandt andet til formål at gøre det muligt at være på forkant med kapacitet ved at udpege mulige placeringer, hvis det skulle blive aktuelt.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering

Et privat seniorboligprojekt forstås som et bofællesskab eller boliger med stærk styring af beboersammensætningen. Ved seniorboliger forventes der primært beboere som er i et livsstadie, hvor der statistisk er ingen eller meget få børn i skolealderen og under. Der forventes derfor ikke at være et egentligt pres på offentlige institutioner fra seniorboliger.

Dog skal det nævnes, at kommunen ikke har mulighed for at indskrive bestemmelser om seniorboliger i lokalplaner eller på anden måde styre beboersammensætningen. Det betyder, at en lokalplan i praksis altid vil kunne udnyttes til almindelige boliger. Det er således op til de private aktører at sikre og fastholde en sådan beboersammensætning.

Et seniorboligprojekt vil have et særligt flyttemønster og tiltrække beboere fra lokalområdet og omkringliggende områder. Ligeledes kan sådanne projekter også være attraktive for borgere udenfor kommunen. Borgere i de livsfaser, som flytter i

seniorboliger, har typisk en bolig de fraflytter og i mange tilfælde vil den være af en størrelse, hvor den er attraktiv for eksempelvis familier. Det er svært på forhånd at vurdere, hvordan et seniorboligprojekt vil påvirke den eksisterende boligmasse i Sejs-Svejbæk, og i hvilket omfang det frigiver boliger her. Sejs-Svejbæk er generelt forholdsvis attraktiv, og ledige boliger indflyttes i mange tilfælde af familier på to eller flere. Hvis der sker en stor frigivelse af eksisterende boliger ved etablering af et seniorboligprojekt, vil det godt kunne presse kapaciteten i byens offentlige institutioner, som i dag er presset. Det er ikke muligt at sige om der vil være en indirekte påvirkning af kapacitet, omend det formodes at være i mindre skala end ved et egentligt boligprojekt.

Teknik- og Miljøafdelingen gør opmærksom på, at der formentlig er andre ansøgere om lokalplaner, som vil målrette deres projekter til seniorboliger frem for almindelige boliger, hvis dette opprioriteres. Teknik- og Miljøafdelingen har bl.a. haft dialog med lokalplanansøger på Kildevej i Sejs-Svejbæk, som også har forespurgt på muligheden for at blive prioriteret højere ved at målrette projektet til f.eks. seniorboliger.

Borgerinddragelse

Der vil i forbindelse med planlægning være offentlige høringer.

Økonomi

Befolkningsudvikling

Projektet er medregnet i nuværende prognoser med afsæt i nuværende prioritering, men er dog medtaget som egentlige boliger. Ved et seniorboligprojekt og/eller fremrykning, vil der forventes en ændring af prognoserne - både i forhold til den gældende og i forhold til det halvårslige boligprogram, som bliver præsenteret politisk på dagsorden i september 2024. Forudsætningen for kapacitetsvurderingerne er dermed ikke retvisende før næste prognose i 2025.

Bilag

Bilag 1 - Bilag Sejs Bakker_A3 Visionsoplæg_Endelig_low

Punkt 10: 10. Beslutning om lokalplanpligt for Tværgade 7

24/10832

Resume

Der ønskes afklaring af hvorvidt et konkret byggeprojekt på Tværgade 7 er lokalplanpligtigt.

En afgørelse om lokalplanpligt hviler på en række faglige skøn og en samlet vurdering. Der er både forhold som taler for og imod lokalplanpligt.

Plan- og Vejudvalget skal beslutte om det videre arbejde med byggeprojektet forudsætter en lokalplan eller om forvaltningen skal arbejde videre med en byggesagsbehandling på baggrund af gældende planlægning.

Derudover skal Plan- og Vejudvalget tage stilling til, om man ønsker at fastholde tidligere beslutning om, at der skal udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården.

Ansøger er Laban Arkitekter på vegne af ejendommens ejer K/S Papirfabrikken.

Indstilling

Teknik og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at udvalget beslutter om byggeprojektet på Tværgade 7 forudsætter udarbejdelse af en lokalplan og
- om der skal udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården forud for byggeprojekt på Tværgade 7.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Et flertal af udvalget besluttede at igangsætte projektet uden yderligere udarbejdelse af lokalplan.

Peter Sig Kristensen (Ø) og Jan Beck-Nielsen (I) stemte imod med følgende udtalelse "Administrationen anbefaler tydeligt igangsættelse af lokalplan. Der er en betydelig risiko for, at beslutningen vil blive påklaget til Planklagenævnet, og at klagenævnet vil afgøre, at projektet er lokalplanpligtigt. Vi stemmer for, for at sikre den hurtigst mulige evt. realisering af projektet, at der igangsættes lokalplansarbejde frem for, at Silkeborg Kommune risikerer en langvarig klagenævnsproces."

Peter Sig Kristensen (Ø) begærer sagen til byrådets afgørelse jf. Styrelseslovens § 23.

Beskrivelse af sagen

Baggrund

Laban Arkitekter har 15. april 2024 fremsendt tegningsmateriale og beskrivelse af byggeprojekt på Tværgade 7 mhp. en vurdering af, om projektet er lokalplanpligtigt iht. Planlovens § 13. stk. 2.

Teknik- og Miljøafdelingen har 23. april 2024 svaret på henvendelsen med en umiddelbar vurdering af, at projekt på Tværgade 7 er lokalplanpligtigt.

Sagen forelægges Plan- og Vejudvalget mhp. en endelig afklaring af spørgsmålet om lokalplanpligt.

Plan- og Vejudvalget besluttede 6. september 2022, at der forud for en lokalplan for Tværgade 7 skulle udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården. Se tidligere beslutnings sag [her](#). Tilbage i 2022 var der tale om et andet byggeprojekt indsendt af Transform for Arbejdernes Landsbank. Plan- og Vejudvalget skal derfor tage stilling til om en helhedsplan for Mejerigården fortsat er en forudsætning for udviklingen af Tværgade 7.

Byggeprojektet på Tværgade 7

Det fremsendte byggeprojekt omfatter en karrebebyggelse i 4 etager og tagetage mod Tværgade samt 6 sammenbyggede baghuse i 2 etager og tagetage mod Mejerigården. Projektet omfatter 800 m² butik i stueetage mod Tværgade samt 20 boliger i form af 6 baggårdshuse og 10 lejligheder i forhuset.

Parkering foregår under terræn med indkørsel fra Mejerigården.

Se projektmateriale i bilag 1 og 2.



Før



Efter



Før



Efter

Illustrationer fra projekt materialet

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at projektet rummer et stort potentiale til at forskønne gårdrummet og understøtte et mere imødekommende byrum i gården, samt en mere åben facade, der understøtter gågademiljøet i Tværgade.

Gældende planlægning

Mejerigården er omfattet af kommuneplanramme [10-C-06](#), der bl.a. fastlægger, at karrebebyggelse kan opføres i op til 4,5 etager og at bebyggelse i gårdrummet kan opføres i maks. 2 etager. Derudover rummer kommuneplanrammen en særlig bestemmelse om, at der skal skabes mulighed for at omdanne det offentlige p-areal i gårdrummet til et offentligt rekreativt område, og at opførelse af ny bebyggelse og etablering af rekreative arealer i gårdrummet skal ske efter en samlet plan.

Er byggeriet lokalplanpligtigt?

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der udarbejdes en lokalplan inden et større byggeri eller anlægsarbejde igangsættes. Da der er tale om en skønsmæssig afgørelse er det muligt, i et vist omfang, at argumentere både for- og imod lokalplanpligt. Kriterierne for vurderingen af lokalplanpligt er beskrevet nærmere i bilag 3.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens umiddelbare vurdering, at byggeprojektet samlet set er lokalplanpligtigt.

I vurderingen er der blandt andet lagt vægt på følgende forhold, som taler for lokalplanpligt.

- Forhuset opleves væsentligt højere end den øvrige bebyggelse i Tværgade, som fremstår primært i 2½-3½ etage eller 4½ etage med tagryg i gadens længderetning og uden kviste/frontespice.
- Byggeriet adskiller sig arkitektonisk væsentligt fra de øvrige bygninger, som vender mod Tværgade, i forhold til tagform og påhængte altaner.

- Der er tale om et værdifuldt byområde og et centralt byrum. Tværgade indgår som en del af byens gågadesystem, hvor mange mennesker – både silkeborgensere og turister - går igennem og oplever omgivelserne.
- Tværgade er følsom for forandringer pga. det smalle gadeforløb, hvor byggeriet vil påvirke de direkte og diffuse lysforhold.
- Baggårdshusene adskiller sig arkitektonisk fra de øvrige bygninger i Mejerigården.
- Byggeri, der overskrider kommuneplanens bestemmelser har ikke været genstand for offentlige inddragelse og debat, hvilket er særligt væsentligt i et værdifuldt byområde.
- Det er politisk besluttet at der skal udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården, hvorfor projektet skal ses i en større planmæssig sammenhæng.

Herunder oplistes forhold som taler imod, at projektet er lokalplanpligtigt.

- Set fra Tværgade opleves taggavlene fra visse vinkler ikke som en afvigende tagform, men som kviste/frontispicer.
- Bygningerne i Mejerigården er meget forskellige, og der er således ikke en bestemt ”linje” i området
- Der er i dag på grunden et byggeri mod Mejerigården på mere end 2 etager. Desuden tillader kommuneplanen byggeri i 4,5 etage mod Tværgade, og selvom projektet opleves som højere end 4,5 etage, så har der været offentlighed og mulighed for debat i forhold til byggeri mod Tværgade, som er væsentlig højere end det nuværende byggeri.

Juridisk vurdering

Ud fra en juridisk vurdering er det muligt, at projektet i sin nuværende form vil blive opfattet som lokalplanpligtigt af planklagenævnet. På Plan- og vejudvalgsmødet vil dette mundtligt blive yderligere uddybet.

Helhedsplan for Mejerigården

Silkeborg midtby er kendetegnet ved den planlagte gadestruktur med parallelle og tværgående gader. Strukturen bevirker, at der er flere store gårdrum i den centrale by, herunder Mejerigården og Bios Gård. Gårdrummene har en særlig karakter og rummer et stort potentiale for anderledes og spændende byrum, grønne åndehuller og smutveje gennem byen.

Silkeborg Midtbyplan der blev vedtaget som en del af kommuneplanen i 2020, har bl.a. fokus på en tættere by, hvor byliv, oplevelser og funktioner er i centrum f.eks. ved aktivering og udvikling midtbyens gårdrum. Hele Midtbyplanen kan læses her: <https://silkeborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/11#/13466>

Plan- og Vejudvalget besluttede i september 2022 at der, forud for en ny lokalplan for Tværgade 7, skal udarbejdes en helhedsplan for Mejerigården.



Bilag

Bilag 1 - 1957 Tværgade 7, Silkeborg - Skitsemappe A3 240411.pdf

Bilag 2 - 1957 Tværgade 7, Silkeborg - Illustrationer & skyggediagrammer A3 240412.pdf

Bilag 3 - Lokalplanpligt regler og praksis

Punkt 11: 11. Drøftelse og input til det videre arbejde med scenarie B for udvikling af Stævnepladsen, Gødvad

23/7347

Resume

Byrådet besluttede i april 2023, som led i udarbejdelsen af en samlet helhedsplan for Stævnepladsen, at belyse tre forskellige økonomiske scenarier, samt undersøge mulighed for at bevare eksisterende bygninger til anden anvendelse.

Byrådet besluttede i maj 2024, at scenarie B, svarende til en mellem udnyttelsesgrad af helhedsplansområdet, skal danne grundlag for helhedsplan for Stævnepladsen. Byrådet tilføjede til beslutningen, at udfoldelsen af scenarie B skal drøftes med fagudvalgene. Byrådet besluttede også, at friluftsauditoriet som udgangspunkt skal bevares til anden anvendelse.

Alle fagudvalg bliver præsenteret for scenarie B's vilkår og muligheder inden for de temaer, som helhedsplanen arbejder med. Herefter har fagudvalgene mulighed for at drøfte input til scenarie B ud fra fagudvalgets faglighed. Administrationen samler alle fagudvalgenes drøftelser af scenarie B og laver en politisk sag til Plan- og Vejudvalget og Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Arbejdsmarkedsudvalg, Dagtilbuds-, Skole- og Familieudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Kultur-, Fritids-, Outdoor- og Idrætsudvalget, Plan- og Vejudvalget, Socialudvalget, Sundheds- og Nærhedsudvalget, Ældreudvalget og Økonomi- og Erhvervsudvalget

- at udvalget drøfter og kommer med input til det videre arbejde med scenarie B for udvikling af Stævnepladsen.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Drøftet.

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 02-09-2024

Drøftet.

Ej til stede Peter Sig Kristensen (Ø)

Beslutning Kultur-, Fritids-, Outdoor- og Idrætsudvalget den 02-09-2024

Udvalget drøftede sagen:

- a. Borgerbudget – en andel af provenu fra salg reserveres til kultur/kunst i området.
- b. En idé om kreative borgerdrevne værksteder.
- c. Kigge på tværs af alle fagområder og sikre, at der er plads til velfærdsinstitutioner m.v.
- d. Udvalget påpeger, at det fagligt vurderes, at scenen ikke er velegnet til musik/koncerter.

Beslutning Ældreudvalget den 02-09-2024

Drøftet. For Ældreudvalget er det vigtigt, at ”det gode ældre liv” indtænkes i udviklingen af stævnepladsen.

Beskrivelse af sagen

Baggrund

Plan- og Vejudvalget besluttede i juni 2021, at der skulle udarbejdes en Helhedsplan for Stævnepladsen i Gødvad, 8600 Silkeborg for at afklare områdets fremtidige anvendelse.

Byrådet besluttede i april 2023, at der skulle udarbejdes tre forskellige økonomiske scenarier (A,B,C) samt undersøge muligheden for at bevare centrale dele af det eksisterende byggeri (D). De fire scenarier er:

- Scenarie A: Lav udnyttelsesgrad, ca. 2-3 ha bruges til boligudvikling.
- Scenarie B: Mellem udnyttelsesgrad, ca. 5-6 ha bruges til boligudvikling.
- Scenarie C: Høj udnyttelsesgrad, ca. 8-9 ha bruges til boligudvikling.
- Scenarie D: Bevaring af centrale dele af eksisterende byggeri til drift af friskole, efterskole og/eller højskole.

Plan- og Vejudvalget igangsatte på baggrund heraf i maj 2023 Helhedsplan for Stævnepladsen.

Byrådet besluttede i maj 2024, at scenarie B skal danne grundlag for Helhedsplan for Stævnepladsen, at friluftsauditoriet som udgangspunkt bevares til anden anvendelse og at Ejendomme igangsætter nærmere undersøgelser af mulighederne for omdannelse af friluftsauditoriet til anden anvendelse. Byrådet supplerede deres beslutning med, at udfoldelsen af scenarie B skal drøftes med fagudvalgene, og at projektet skal undersøge muligheden for tiny houses og størst mulig bevarelse af det eksisterende byggeri.

Hvad indebærer scenarie B?

Byrådets beslutning om, at scenarie B skal danne grundlag for det videre arbejde betyder, at omkring en fjerdedel af helhedsplanens areal bliver brugt til boligudvikling. Bebyggelsen skal samles ved friluftsauditoriet som en landsby i landskabet. Landsbykarakteren giver mulighed for at skabe en blandet by, hvor forskellige boligtyper samles i et fællesskab. Det kan være med til at skabe et rigtigt godt sted at leve på tværs af alder og indkomst. Den kompakte placering af bebyggelsen skaber også et stort sammenhængende grønt område omkring boligbebyggelsen, der kobler sig til de omkringliggende naturområder. Nærheden til naturområder giver mulighed for at skabe rekreative grønne områder, der kan tilbyde aktiviteter til beboerne i hele Gødvad.

Byrådet har besluttet, at friluftsauditoriet som udgangspunkt skal bevares, og at administrationen skal undersøge mulighederne for at omdanne friluftsauditoriet. Byrådet har også besluttet, at friluftsauditoriet skal omdannes til boliger og/eller indeholde fællesfaciliteter for områdets beboere ved at vælge scenarie B.

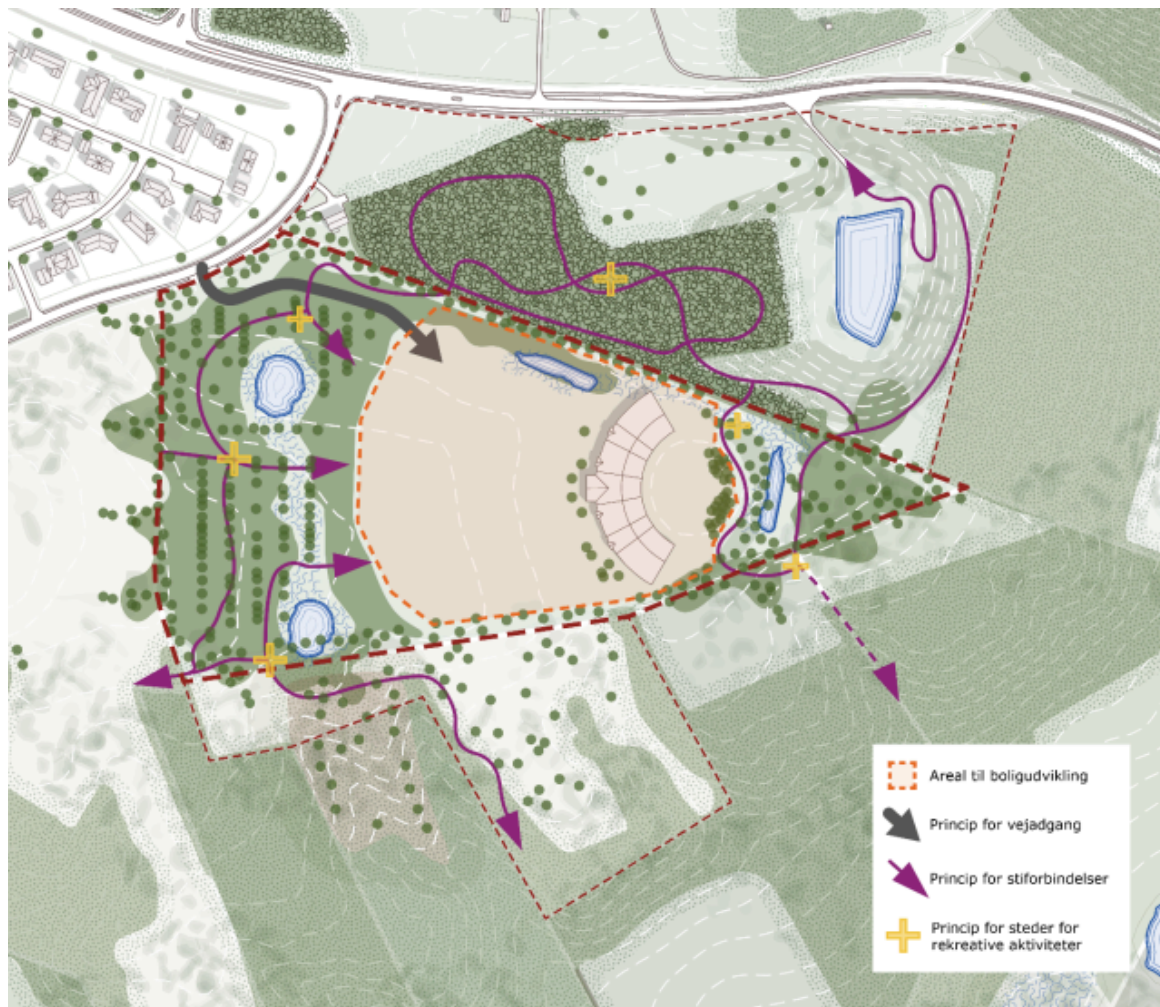


Illustration af Scenarie B, Landsbyen – en samlet boligbebyggelse omgivet af den store natur.

Spørgsmål til fagudvalget

Drøftelsen af det videre arbejde med scenarie B i fagudvalgene vil tage udgangspunkt i nedenstående spørgsmål:

- Hvad er vigtigt for fagudvalget i det videre arbejde med helhedsplanen?

Hvad er der truffet beslutning?

Formålet for Helhedsplan for Stævnepladsen er at skabe en attraktiv del af byen gennem helhedsorienteret planlægning og udvikling af arealet. Helhedsplanen skal sikre en god balance mellem arealer til fællesskaber, boliger, rekreative aktiviteter og det karakteristiske landskab, der også udgør de fire temaer for planlægningen.

Der er stadig mange elementer inden for de fire temaer, som endnu ikke er fastlagt. Nedenfor er eksempler på de elementer, der ikke er truffet beslutning om inden for de fire temaer.

Fællesskaberne (offentlige arealer)

Byrådet har tilkendegivet, at der skal arbejdes med en byudvikling, som understøtter et fællesskab mellem områdets fremtidige beboere ved at vælge scenarie B.

Der er ikke truffet beslutning om, hvordan der skal arbejdes med arealer til fællesskaberne. Det betyder, at der bl.a. ikke er truffet beslutning om placeringen og programmering af arealerne, overgang mellem privat bolig og offentligt areal (kantzone), områdets vejsystem og parkering – om dele af arealet skal være bilfrit mm.

Boliger (private arealer)

Der er en begrænsning på højden af ny bebyggelse på Stævnepladsen, da ny bebyggelse ikke må være synligt fra Gudenådalene. Det betyder, at bebyggelse maksimalt må være i to etager på størstedelen af arealet. Det er kun i det nordvestlige hjørne af arealet, hvor det er muligt at bygge i op til fire etager.

Der er truffet beslutning om, at administrationen skal undersøge muligheden for tiny houses på Stævnepladsen.

Der er bl.a. ikke truffet beslutning om andre boligtyper, herunder vægtningen mellem de forskellige boligtyper, placering af boligerne, materialevalg, arkitektoniske udtryk mm.

Rekreative aktiviteter (benyttelse af landskabet)

Det er besluttet, at områdets grønne arealer skal samles til en sammenhængende struktur, der kobler sig på de omkringliggende naturområder.

Der er bl.a. ikke truffet beslutning om, hvordan de grønne områder skal programmeres, hvor der skal være arealer til ophold og arealer til aktivitet – og hvilke aktiviteter, der skal være på fremtidens Stævneplads.

Områdets karakteristiske landskab (beskyttelse af landskabet)

Stævnepladsen er placeret i et meget karakteristisk landskab på toppen af Gudenådalene. Det er det sidste areal, hvorpå der kan ske byudvikling.

Det er stadig ikke bearbejdet, hvordan relationen bliver mellem den fremtidige byudvikling og det omgivende landskab. Der er bl.a. ikke truffet beslutning om, der skal arbejdes på at lave nye forbindelser ud i landskabet, og hvor forbindelserne skal placeres, og om noget af arealet på helhedsplanområdet skal have lov til at springe i natur.

Velfærdsinstitutioner i området

Dagtilbud

Silkeborg Kommune er i gang med planlægning af en daginstitution til 200-230 børn i Eriksborg Bydelscenter.

Den nyeste befolknings- og dagtilbudsprognose fra februar-marts 2024 viser et kapacitetsoverskud i kommunale daginstitutionspladser i Gødvad-området frem til 2036.

Børne- og Familieafdelingen vurderer, at scenarie B med nuværende prognose for udvikling i Gødvad vil have mindre betydning for pasningsbehovet i områdets dagtilbud. Det er fortrinsvis i de senere år, at udvikling på Stævnepladsen vil have en betydning. Scenarie B vil indgå i næste års vurdering af behov og kapacitet i forbindelse med arbejde med prognoser.

Skole

Silkeborg Kommune er i gang med planlægningen for en ny skole i Eriksborg Bydelscenter. Den nye skole i Eriksborg sikrer, at der er kapacitet til et stigende elevtal i Gødvad og Eriksborg i forbindelse med byudvikling i de to bydele.

Skoleafdelingen vurderer, at scenarie B med nuværende prognose for udvikling af Gødvad ikke vil overskride kapaciteten på Gødvadskolen eller Dybkærskolen.

Plejecenter

Silkeborg Kommune er i gang med planlægning af et nyt plejecenter i Eriksborg Bydelscenter.

Sundhed- og Omsorgsafdelingen har i den kommende anlægsproces indgivet ønsker om etablering af plejeboliger i Alderslyst og Eriksborg.

Hvad sker der nu?

Administrationen samler alle fagudvalgenes drøftelser af scenarie B og laver en politisk sag til Plan- og Vejudvalget og Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Tidsplanen for helhedsplanen har rykket sig for at give plads til politiske drøftelser af det videre arbejde med scenarie B. Det betyder, at helhedsplanen forventes at komme til politisk godkendelse i efteråret 2025.

Helhedsplanen første led mod realiseringen af området

Udviklingen af Stævnepladsen er i en meget tidlig fase, hvor arbejdet går ud på at fastlægge den politiske vision og retning for den fremtidige udvikling af området.

En vedtaget Helhedsplan for Stævnepladsen er en form for aftaledokument mellem byrådet og administrationen om, hvilke visioner og værdier som administrationen skal forvalte ud fra, når projektet skal realiseres gennem lokal- og kommuneplanlægning, byggemodning, udbud mm. Det betyder, at der er mange elementer i udviklingen af Stævnepladsen, der først vil blive truffet beslutning om senere i forbindelse med det efterfølgende arbejde med at realisere byrådets vision for områdets fremtidige udvikling.

Borgerinddragelse

Borgere og interesserede har været inviteret inden for på Stævnepladsen 7. april 2024, hvor de tre scenarier og forstudier for omdannelse af friluftsauditoriet er blevet præsenteret.

Størstedelen af de besøgende var lokale borgere fra Gødvad-området. Der var fire hovedpointer, som gik igen i samtalerne med borgerne.

- Stor interesse i aktiviteterne til fællesskabet, som kan placeres på Stævnepladsen
- Bekymring for den ekstra trafik på de omkringliggende veje ved boligbebyggelse på Stævnepladsen
- Bekymring for den støj, der vil komme i Gødvad, hvis friluftsauditoriet bliver brugt til friluftskoncerter
- Stort ønske om en stiforbindelse fra Stævnepladsen til Gudenådalen

Administration har løbende været i dialog med Gødvad Lokalråd om udviklingen af Stævnepladsen. Lokalrådet deler hovedpointer med borgerne fra Gødvad-området. Lokalrådet kommer særligt med input til, hvilke aktiviteter til fællesskabet, som mangler i Gødvad.

Økonomi

Det er politisk besluttet, at udviklingen af Stævnepladsen skal give en væsentlig sikkerhed i forhold til økonomien, men samtidig have fokus på at skabe et bykvarter med særkende. Bykvarter med særkende skal forstås som en udmøntning af Planstrategi 2050s strategiske sigtepunkter 'Levende byer i balance' og 'Det gode hverdagsliv'.

Punkt 12: 12. Orientering om boligudvikling i første halvdel af 2024

24/15641

Resume

Orientering om status på indflytningen af nye boliger i Silkeborg Kommune for første halvdel af 2024 i forhold til det forventede i det godkendte boligprogram.

I første halvdel af 2024 er der indflyttet 256 boliger i hele Silkeborg Kommune, hvilket er et lavere halvårligt tal end de sidste par år. Boligerne fordeler sig med 143 etageboliger, 78 rækkehuse og 35 parcelhuse. I vedtagne boligprogram og befolkningsprognose var også forventet en lavere boligudvikling end set de sidste par år. Der er forventet 454 boliger i hele 2024 i den vedtagne prognose. De halvårslige boligtal giver anledning til en justering af boligprogrammet for de nære år 2024-2026.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendte 5. marts 2024 boligprogram 2024-2036 som grundlag for den årlige befolkningsprognose. Boligprogrammet indeholder en oversigt over det forventede antal indflyttede boliger til og med 2036, fordelt på geografisk område og boligtype. Boligprogrammets estimat over indflyttede boliger vurderes blandt andet ud fra vedtagne lokalplaner, kommuneplan, meddelte byggetilladelser og kommende planlægning i det enkelte planområde.

Der er lavet en opgørelse af den faktiske boligudbygning i første halvdel af 2024 med henblik på at afklare den faktiske boligudbygnings sammenhæng med den forventede prognose.

Vedtagne boligprogram 2024-2036 (prognose)

I Boligprogram 2024-2036 forventes en generel vækst i antallet af nye boliger fra 2024 og frem til og med 2036. Boligprogrammet bygger videre på den generelle boligudbygning, der er sket de sidste par år, og lokalplanprojekter, som er under udarbejdelse i kommunen, samt de eksisterende muligheder med Kommuneplan 2020-2032.

I prognosen var den forventede indflytning for hele 2024 angivet til 454 boliger – fordelt på 104 parcelhuse, 141 rækkehuse og 209 etageboliger.

Boligtallet pr. 30. juni 2024 (faktisk indflytning)

Den halvårslige opgørelse for nye indflyttede boliger viser, at der er sket en indflytning af 256 boliger. Den halvårslige indflytning for 2024 fordeler sig med 35 parcelhuse, 78 rækkehuse og 143 etageboliger. Til sammenligning blev der i første halvår af 2023 indflyttet 517 boliger og det faktiske indflytningstal til nye boliger for hele 2023 var 903 boliger.

Indflytningen af nye boliger i første halvdel af 2024 er primært sket i planområderne Silkeborg Midt- og Sydby, Alderslyst, Gødvad og Virklund. Planområderne Gjern, Kjellerup, Them-Salten, Voel og Grauballe har haft en tilflytning på over 10 nye boliger. Til gengæld er der i planområderne Balle/Buskelund/Hvinningdal og Funder-Lysbro en mindre halvårlig tilflytning end set i de sidste år.

På bilag 1 er vist indflyttede nye boliger for første halvår af 2024 fordelt på alle planområder (med grøn) og en sammenligning med det forventede for hele 2024 i boligprogrammet (med orange).

Generelt viser sammenligningen, at boligudviklingen sker de steder, hvor det er forventet i prognosen, samt at boligudviklingen stadig er et stykke fra at have overskredet det forventede for hele 2024.

Justering af boligtal for de nære år 2024-2026 i prognosen

Generelt giver de halvårlige indflytningstal for 2024 anledning til en justering af boligprogrammet for årene 2024-2026. I denne justering vurderes også på byggetakten, lokalplanliste og generelle markedstendenser.

	2024	2025	2026
Vedtagne boligprogram	454	427	617
Justering af boligprogram	434	366	404
Forskel	-20	-61	-213

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

Tendensen med en nedadgående boligudbygning fra det vedtagne boligprogram i forhold til de forgangne år forventes også at være til stede i justeringen af boligprogrammet – dog med en yderligere nedjustering i årene 2024-2026. I vedhæftede bilag 2 er vist det justerede boligprogram for 2024-2026 fordelt på planområder.

Det er primært i planområderne Gødvad, Balle/Buskelund/Hvinningdal, Funder-Lysbro, Kjellerup og Fårvang, at der sker en nedjustering af prognosetallene for 2024-2026. Nedjusteringen vurderes med afsæt i takten for lokalplanlægning, tidspunkt for vedtagne planer og meddelte byggetilladelser samt generelle markedstendenser.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1 - Bilag 1: Sammenligning med prognosen for 2024

Bilag 2 - Bilag 2: Ny justering af boligprogram 2024-2026

Punkt 13: 13. Beslutning vedr. sundhedsfare, Gl. Hærkrovej 23, 8620 Kjellerup

24/23229

Resume

Teknik- og Miljøafdelingen varetager opgaven med tilsyn af og kondemnering af sundhedsskadelige boliger i forbindelse med Byfornyelsesloven. Lejer af lejemålet Gl. Hærkrovej 23, Kjellerup har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med mistanke om sundhedsfare i forbindelse med skimmelangreb. Der er efterfølgende foretaget tilsyn af boligen med henblik på vurdering af omfanget.

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

Det anbefales i rapporten, at forbud mod ophold i bygningen træder i kraft hurtigst muligt, da sundhedsfaren vurderes at være nærliggende, jf. Byfornyelsesloven. Da sundhedsfaren på nuværende tidspunkt er så nærliggende, bør det af hensynet til beboerens helbred medføre, at en genhusning igangsættes hurtigst muligt.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at kommunen nedlægger forbud mod beboelse og ophold på ejendommen Gl. Hærkrovej 23, 8620 Kjellerup, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1 (kondemnering).

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Lejer har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med bekymringer for sit helbred, på baggrund af mistanke om skimmelsvamp i boligen. Teknik- og Miljøafdelingen foretog 13. februar 2024 besigtigelse af lejemålet for at klarlægge omfanget af skimmelforekomsten. Ved besigtigelsen oplyste lejereren, at boligen har været opvarmet via en gasovn siden august måned 2023, da der har været lukket for varmen. Umiddelbart vurderes varmekilden ikke at kunne opvarme bygningen tilstrækkelig, hvilket har medført gode vækstforhold for skimmelsvampe i boligen.

Ved besigtigelsen blev der foretaget luftprøver og aftryksprøver, der blev sendt til analyse i et laboratorium. I prøverne blev der konstateret høje koncentrationer af levedygtige skimmelsporer med sundhedsfarlige karakteristika. Se vedlagte besigtigelsesrapport – Bilag 1.

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

- At forbud mod ophold i bygningen træder i kraft hurtigst muligt, da sundhedsfare vurderes at være nærliggende, jf. Byfornyelseslovens § 76 stk. 1.
- At sundhedsfare på nuværende tidspunkt er så nærliggende, at hensynet til beboers helbred bør medføre, at en genhusning igangsættes hurtigst muligt.

Bilag

Bilag 1 - Rapport, Gl Hærkrovej 23

Punkt 14: 14. Beslutning vedr. sundhedsfare, Frederiksberggade 46, 2. sal, 8600 Silkeborg

24/23234

Resume

Lejer af lejemålet Frederiksberggade 46, 2. sal, Silkeborg har henvendt sig til Teknik og Miljøafdelingen med mistanke om sundhedsfare i forbindelse med en tidligere vandskade. Der er efterfølgende foretaget tilsyn af lejemålet med henblik på vurdering af omfang.

Den udarbejdede rapport konkluderer, at der er tale om et sundhedsskadeligt lejemål, hvor det vurderes, at de registrerede forhold ikke kan udbedres forsvarligt, mens lejemålet er beboet.

Det anbefales i rapporten, at forbud mod ophold i lejemålet træder i kraft hurtigst muligt, da sundhedsfaren vurderes at være nærliggende, jf. Byfornyelsesloven. Da sundhedsfaren på nuværende tidspunkt er så nærliggende, før det af hensynet til beboerens helbred medfører, at en genhusning igangsættes hurtigst muligt.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at kommunen nedlægger forbud mod beboelse og ophold på ejendommen Frederiksberggade 46, 2. sal, 8600 Silkeborg, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1 (kondemnering).

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Lejer har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med bekymringer for sit helbred, på baggrund af mistanke om skimmelsvamp i boligen. Teknik- og Miljøafdelingen foretog 14. marts 2024 besigtigelse af lejemålet for at klarlægge omfanget af skimmelforekomsten. Ved besigtigelsen oplyste lejereren, at der tidligere har været en vandskade i køkkenet. Det vurderes at konstruktionerne ikke har været udtørret tilstrækkelig efter den tidligere vandskade, hvilket har medført et skimmelangreb.

Ved besigtigelsen blev der foretaget luftprøver og aftryksprøver, der blev sendt til analyse i et laboratorium. I prøverne blev der konstateret høje koncentrationer af levedygtige skimmelsporer med sundhedsfarlige karakteristika. Se vedlagte besigtigelsesrapport – Bilag 1.

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

- At forbud mod ophold i bygningen træder i kraft hurtigst muligt, da sundhedsfare vurderes at være nærliggende, jf. Byfornyelseslovens § 76 stk. 1.
- At sundhedsfare på nuværende tidspunkt er så nærliggende, at hensynet til beboers helbred bør medføre, at en genhusning igangsættes hurtigst muligt.

Bilag

Bilag 1 - Rapport - Frederiksberggade 46 2.

Punkt 15: 15. Beslutning vedr. sundhedsfare, Rodelundvej 11, 8653 Them

24/23686

Resume

Teknik- og Miljøafdelingen varetager opgaven med tilsyn af og kondemnering af sundhedsskadelige boliger i forbindelse med Byfornyelsesloven. Lejer af lejemålet Rodelundvej 11 har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med mistanke om sundhedsfare i forbindelse med skimmelangreb. Der er efterfølgende foretaget tilsyn af boligen med henblik på vurdering af omfanget.

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

Det anbefales i rapporten, at forbud mod ophold i bygningen træder i kraft hurtigst muligt, da sundhedsfaren vurderes at være nærliggende, jf. Byfornyelsesloven. Da sundhedsfaren på nuværende tidspunkt er så nærliggende, bør det af hensynet til beboerens helbred medføre, at en genhusning igangsættes hurtigst muligt.

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

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at kommunen nedlægger forbud mod beboelse og ophold på ejendommen Rodelundvej 11, 8653 Them, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1 (kondemnering).

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Lejer har henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen med bekymringer for sit helbred, på baggrund af mistanke om bl.a. skimmelsvamp i boligen. Teknik- og Miljøafdelingens fugttekniske konsulent Garde Miljø foretog 4. januar 2024 besigtigelse af lejemålet, for at klarlægge omfanget af sundhedsfaren i boligen.

Der har tidligere været foretaget besigtigelse af sundhedsforholdene i boligen, og ejer har ligeledes forsøgt at udbedre forholdene. Dog uden held.

Ved besigtigelsen blev der målt store opfugtede områder mod gulv, bag køkken og ved vægge. Fugtområdet har udvidet sig over forløbet.

Der blev foretaget luft- og aftryksprøver, der blev sendt til analyse ved laboratoriet VBM Eurofins. I prøverne blev der konstateret større koncentrationer af levedygtige skimmelsporer med sundhedsfarlige karakteristika. Se vedlagte besigtigelsesrapport – bilag 1.

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

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

At sundhedsfare på nuværende tidspunkt er så nærliggende, at hensynet til beboers helbred bør medføre, at en genhusning igangsættes hurtigst muligt

Bilag

Bilag 1 - Besigtigelsesrapport - Rodelundvej 11, st., 8653 Them

Punkt 16: 16. 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 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 skønsmæssige 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 17: 17. 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 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 lejemaal. 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 landzonereglerne, skal der også fortages 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 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 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 18: 18. Beslutning om korrigerende handlinger i forhold til det forventede merforbrug på parkering

24/13895

Resume

På baggrund af Plan- og Vejudvalgets behandling af budgetopfølgningen på bevilling 25 Veje pr. 31. marts 2024 besluttede udvalget på mødet 7. maj 2024, at administrationen skulle komme med forslag til korrigerende handlinger på bevilling 25 Veje vedrørende det forventede merforbrug på parkeringsområdet i 2024.

Den eksisterende ubalance på parkeringsområdet er også aktuell ift. det igangværende arbejde med budget 2025-2028, hvor ubalancen uden korrigerende handlinger forventes at fortsætte.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at det besluttet hvilke tiltag, der skal arbejdes videre med.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Et flertal af udvalget besluttede at udvide området for betalingsparkering (cirka 0,25-0,5 mio. kr. i øget indtægt) samt øget tidsbegrænset parkering i og omkring midtbyen (cirka 0,25-0,5 mio. kr. i øget indtægt).

Et flertal besluttede desuden, at der ikke igangsættes yderligere initiativer for at øge indtægterne på nuværende tidspunkt.

Lars Hansen (F) stemte imod sidste beslutningspunkter om ikke at igangsætte yderligere initiativer.

Peter Sig Kristensen (Ø) stemte imod flertallets to beslutningspunkt med følgende udtalelse "Peter Sig Kristensen ønsker adfærdændringer i parkeringen i Silkeborg midtby via følgende beslutninger:

- Timetaksten hæves til 20 kr./time
- Der differentieres i taksten, således at taksten i Estrups Gård og i Kornmods Gård fastholdes på 15 kr./time
- Parkeringskortet fastholdes på nuværende årspris"

De fremviste plancher vedlægges protokollen.

Beslutning Byrådet den 25-06-2024

Peter Sig Kristensen stillede ændringsforslag om at timetaksten skal stige til 20 kr./time, mens parkeringsårskortet fastholdes på 5.500 kr. samtidig med at der indføres tidsbegrænset parkering i og omkring midtbyen.

Martin Jakobsen (C) foreslog procedureforslag om, at sagen sendes tilbage til Plan- og Vejudvalget. Forslaget godkendt. Imod stemte Enhedslisten (Ø) og Socialistisk Folkeparti (F).

Enhedslisten (Ø) stemte i mod med følgende begrundelse: Enhedslisten vil en levende Silkeborg midtby først og fremmest på gåendes, cyklendes og den offentlige transports præmisser. Det vil betyde færre biler i Silkeborg i fremtiden. Vi ønsker at bruge parkeringstakster som et aktivt redskab til at opnå den ønskede fremtid.

Vi anerkender samtidig administrationens faglige arbejde med - gentagne gange - at frembringe forslag til håndtering af parkeringsområdets forventede budgetoverskridelse. Vi ser det som væsentligt, at vi i byrådet behandler den slags forslag frem for - gentagne gange - at udsætte beslutninger, idet det må være gældende, at vi forsøger at overholde aftalte budgetter.

Beslutning Økonomi- og Erhvervsudvalget den 18-06-2024

Sagen oversendes til Byrådets behandling.

Fraværende Ivan Greve (A) i stedet deltog Rune Kristensen (A).

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 04-06-2024

Peter Sig Kristensen (Ø) stillede ændringsforslaget om, at timetaksten skal stige til 20 kr./time, mens parkeringsårskortet fastholdes på 5.500 kr. samtidig med at der indføres tidsbegrænset parkering i og omkring midtbyen.”

For forslaget stemte Ø & F. Imod forslaget stemte A, C, V, I. Dermed faldt forslaget.

Et flertal i udvalget besluttede at indføre ”tidsbegrænset parkering i og omkring midtbyen inkl. Hovedgårdsvej, Åhavevej og lignende bynære veje”, derudover blev det besluttet, at der skal beregnes et eller flere scenarier, hvor blandt andet ”årsparkeringskort” fastholdelse på det nuværende prisniveau samtidig med en tilsvarende stigning på timetaksten, så budgettet overholdelse. Beregningen forelægges på næste udvalgmøde.

Udvalget besluttede også at timetaksten og årskortet fremadrettet indeksreguleret.

Lars Hansen (F) og Peter Sig Kristensen (Ø) stemte imod flertallets beslutning om yderligere beregninger af scenarier.

Peter Sig Kristensen begærer sagen til byrådets afgørelse jf. Styrelseslovens § 23.

Supplerende beskrivelse af sagen

På udvalgmødet i juni blev der ønsket beregninger, hvor parkeringskortet blev fastholdt på det nuværende niveau samtidig med, at timetaksten blev reguleret. Det er vigtigt at være opmærksom på, at en evt. justering af parkeringstaksterne, skal besluttes med henblik på adfærdsregulering.

Parkeringskortet koster 5.500 kr./år. Kortet kan benyttes på betalingspladserne ved Rådhuset, Søgade, Bindslevs Plads, Bindslevs Plads P-kælder, Estrups Gård og Kornmods Gård – i alt ca. 850 pladser. Der blev i 2023 solgt ca. 700 p-kort mod ca. 850 p-kort i 2022. Hvis timetaksterne hæves, vil kortet vil blive mere økonomisk attraktivt. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der maksimalt kan udstedes 1000 parkeringskort.

Hvis det forudsættes, at der bliver solgt samme antal parkeringstimer som i dag, hvor timetaksten er 15 kr./time, vil en stigning til 20 kr./ time betyde en merindtægt på ca. 2,2 mio. kr.

Hvis timetaksten med samme forudsætning hæves til 23 kr./time, vil det betyde en merindtægt på ca. 3,5 mio. kr. Til sammenligning er den højeste timepris i Århus Kommune 23 kr./time.

Hvis prisen hæves til 20 kr./time, anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at der differentieres mellem de centrale og perifere parkeringsområder. Parkeringspladserne omkring rådhuset, Bios Gård og Mejerigården er meget attraktive og har en høj belægning, hvorimod Kornmods Gård og Estrups Gård har ledig kapacitet. Det bør overvejes at fastholde timetaksten på 15 kr./time i Estrups Gård og Kornmods Gård samtidig med, at taksten på de øvrige betalingspladser hæves til 20 kr./time. Dette vil medvirke til at ændre parkeringsadfærden, da der vil blive en større søgning til de pladser, der har den laveste takst. Der vil derfor blive et større flow på de attraktive pladser.

Det må forventes, at en stigning i timetaksten vil ændre adfærden og flere vil søge mod de gratis parkeringspladser, der er i og omkring midtbyen. Det er derfor vigtigt, at der samtidig indføres parkeringsrestriktion i form af tidsbegrænset parkering på de gratis parkeringspladser, der er i og omkring midtbyen, så det store pres, der ses i dag, ikke vokser.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer ikke, at det er god løsning at indeksregulere timetaksten. Parkeringsbetalingen har til formål at adfærdsregulere parkeringssøgningen, og bør derfor kun reguleres, når der ønskes en ændring i parkeringsmønstret.

Beskrivelse af sagen

Budgetopfølgningen pr. 31.03.24 viser et forventet merforbrug på parkeringsområdet på ca. 2,5 mio. kr.

Byrådet vedtog takststigninger med virkning fra 2022 og 2023. Den øgede indtægt tilfaldt ikke bevilling 25, og det estimerede indtægtsbeløb var desværre for højt. Det kunne tale for, at parkeringsindtægter generelt afregnes mod kassen. Merforbruget skal tilskrives mindre indtægter på betalingsparkeringen, hvilket bl.a. skyldes, at borgerne i højere grad parkerer på de gratis parkeringspladser i og omkring midtbyen efter takststigningerne.

Teknik og Miljøafdelingen foreslår nogle forskellige tiltag, der vil kunne medvirke til et mindre merforbrug i 2024 og håndtere den forventede fremtidige ubalance på området. Det bemærkes, at den forventede merindtægt ved de forskellige tiltag, er behæftet med stor usikkerhed, da mere præcise tal kræver en grundig undersøgelse af eksisterende forhold, samt tilvejebringelse af et yderligere datagrundlag. Det er samtidig vigtigt, at de tiltag der implementeres, har den ønskede adfærdsregulering.

Fjerne 1 times gratis parkering

Det er tidligere besluttet, at den første parkeringstime pr. døgn på kommunens betalingspladser er gratis. Betaling på den første time er både mest indtægtsbetydende og mest adfærdsregulerende på centrale p-pladser. Teknik- og Miljøafdelingen har tidligere anbefalet, at 1 times gratis parkering fjernes, da dette samtidigt vil medføre, at kompensationen jf. koncessionsaftalen til A. Enggaard A/S vil ophøre. Kompensationen er endnu ikke forhandlet for den nye periode, men har i 2022 været 1,1 mio. kr./år.

Det vil betyde en merindtægt på ca. 2,5 mio.kr. ekskl. kompensationen til A. Enggaard A/S.

Tidsbegrænset parkering i og omkring midtbyen

Takststigningerne har betydet, at der i højere grad parkeres på de gratis parkeringspladser, der er i og omkring midtbyen. Der ses særligt et ekstra parkeringspres ved Vestergadehallen, Lunden, Kalgårdsvej, Sydbyhallerne, Jernbanevej, P-plads på Sølystvej, Sejsvej/Iskælderdalen og Sportscentret på Århusvej. Da pladserne på Jernbanevej og ved Sportscentret på Århusvej er private, kan kommunen ikke indføre restriktioner på disse pladser uden en aftale med ejerne. På de øvrige pladser kan der indføres restriktioner i form af f.eks. tidsbegrænset parkering, så der sikres et vist parkeringsflow samtidig med, at den gene, der kan være for naboerne minimeres. Det vil betyde, at den langtidsparkering, der i dag foretages på disse pladser, ikke vil være mulig, og en del vil i stedet parkere på betalingspladserne.

Det vil betyde en merindtægt på 0,25–0,5 mio.kr.

Udvide området for betalingsparkering

Man kan indføre betalingsparkering på en større del af de gratis parkeringspladser, der er i dag med en grænse længere ud mod ringvejene. Det vil betyde, at de beboere, der ikke har parkering på egen grund og er afhængig af kantstensparkering, vil blive pålagt betaling. Det må forventes, at der flere steder skal indføres beboerlicens.

Det vil betyde en merindtægt på 0,25–0,5 mio.kr.

Hæve taksterne

Timetaksten kan hæves til 20 kr./time. Til sammenligning koster det 23 kr./time at parkere i Århus i tidsrummet kl. 8-19. Prisen på kan parkeringskort kan hæves til 6.500 kr./år.

Det vil betyde en merindtægt på 2,8 mio. kr.

Udvide tidsrummet for betaling

Betalingstiden er i dag fra kl. 9-18 på hverdage og fra kl. 9-15 på lørdage. Det kunne udvides til at gælde fra kl. 8-23 som det også er gældende i Århus Kommune. Det kunne evt. kombineres med 2 forskellige takster, hvor der er en højere takst fra kl. 8-19 og en lavere takst fra kl. 19-23.

Det vil betyde en merindtægt på 0,25–0,5 mio.kr.

Borgerinddragelse

.

Bilag

Bilag 1 - Sag 18 Beslutning om korrigerende handlinger i forhold til det forventede merforbrug på parkering

Punkt 19: 19. Beslutning om indførelse af betalingsparkering på en del af Hostrupsgade

24/21858

Resume

For at sikre et flow på midtbyens parkeringspladser, er de pålagt restriktioner i form af enten tidsbegrænsning eller betaling. I den nordlige del af Hostrupsgade, der går fra Søgade mod Silkeborg Langsø, er der 11 parkeringsbåse, som er uden restriktioner. Det betyder, at det er svært for beboere og gæster til Odden at finde en ledig plads. Beboerne på strækningen har ønsket, at der bliver betalingsparkering.

Indstilling

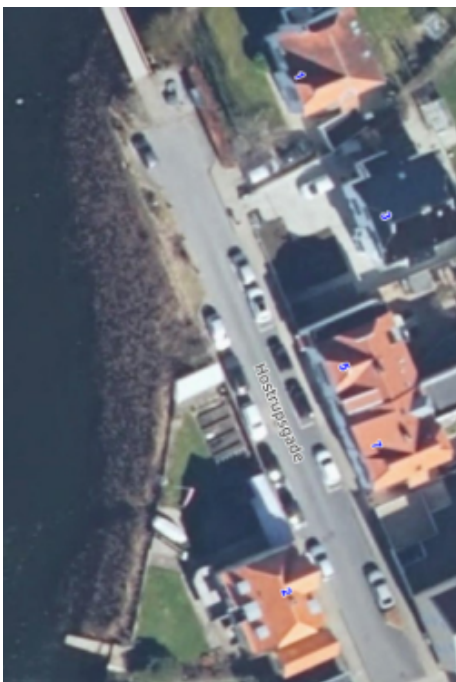
Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at der indføres betalingsparkering på strækningen med mulighed for brug af parkeringskort.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen



Den del af Hostrupsgade, der går fra Søgade mod Silkeborg Langsø, er en del af parkeringsforbudszonen, som betyder, at der kun må parkeres i afmærkede båse.

Der er 11 parkeringsbåse i alt, og da ingen af dem har tidsbegrænsning eller betaling, er de meget eftertragtede, da alle øvrige parkeringspladser i området er med betaling. Der er to ejendomme, der ikke har mulighed for at parkere på egen grund. Beboerne i Hostrupsgade 1,2,3,5 og 7 har henvendt sig til kommunen og udtrykt ønske om, at der bliver indført betaling på strækningen. Der har været en længere dialog og i den forbindelse, er der tidligere givet tilsagn om, at ønsket om en betalingsløsning ville blive taget op, hvis der er opbakning fra beboerne på strækningen.

For at ændre adfærden og give større mulighed for, at beboere og besøgende til Odden kan parkere, foreslår Teknik- og Miljøafdelingen, at der indføres betalingsparkering med mulighed for brug af parkeringskort.

Da der er tale om meget få pladser, vil der ikke blive opstillet en parkeringsautomat, men kun blive mulighed for at betale med parkeringsapp. Skulle dette ikke være muligt for den enkelte, kan man vælge at betale ved automaten på Søgades parkeringsplads, der ligger ca. 300 meter væk.

Økonomi

.

Bilag

Bilag 1 - P Pladser.pdf

Punkt 20: 20. Beslutning om genoptagning af fortovsarbejde i Lysbro

24/17521

Resume

Vejarealerne i Skovkvarteret i Lysbro er ved at blive renoveret. Silkeborg Forsyning har skiftet ledninger og Silkeborg kommune retter kantsten og fortove op. I vejsiden uden belysning udskiftes fliser til græs. Bagefter lægges der ny asfalt på vejene.

Arbejdet blev stoppet af Plan og Vejudvalget på mødet 8. juli 2024 efter henvendelser fra borgere. Der blev afholdt et møde på Skovløbervej 30. juli 2024. Hvis udvalget beslutter, at arbejdet kan genoptages, er entreprenøren klar, og fortovsarbejdet forventes at kunne blive afsluttet i 2024.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at arbejdet med at renovere fortove genoptages.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen godkendt.

Beskrivelse af sagen

Forsyningen skifter rør og vi renoverer

Silkeborg Kommune ønsker at opgravninger i vejarealerne skal koordineres og helst udføres samtidigt.

I forbindelse med at forsyningselskaberne er ved at udskifte vandledninger og elkabler under fortovene i Skovkvarteret, har vi valgt at renovere fortovene og gøre klar til at lægge asfalt på vejene. Derved minimeres generne for dem, der er naboer til vejarbejdet.

Fortovsarbejdet starter på Skovløbervej

Borgerne i Skovkvarteret er blevet orienteret om arbejderne i et kort brev til deres e-boks.

I brevet orienteres om, at fliser og kant-brosten bliver udskiftet. Kant-brosten er ikke længere en tidssvarende kantafrænsning og derfor sættes der nye betonkantsten, og der lægges nye fortovsfliser i den ene side. I den vejside hvor gadelamperne ikke står, udskiftes fortovet til et græsfortov. Det er for at minimere kommunens udgifter til fortove i fremtiden. Det er standarden i alle nye områder. Grundejere med græsfortov har fremover ikke pligt til at glatførebekæmpe eller renholde fortovet. Græsset behøver man heller ikke at slå, hvis man kan leve med kommunens slåningsniveau.

Der kan opstå en høj kant bag fortovet

Selvom anlægsarbejderne - helt overordnet - er til gavn for områdets grundejere og for de gående trafikanter, så kan det også give gener hos den enkelte. Når vi sætter kantsten og retter fortovet op efter 40-50 år kan det betyde, at fortovet kommer til at ligge højere, end det gør i dag.

Det er ikke muligt at sænke asfalten for at undgå denne gene. Vi hæver fortovet så lidt, som det overhovedet er muligt i området under hensyn til, at vejafvandingen skal fungere med de stigende regnmængder. Hvis der opstår en højdeforskel mellem fortovets bagkant og grundejerens belægning, så vil den typisk være i omegnen af 3-8 cm, men det kan enkelte steder være højere. Det er grundejerens eget ansvar og udgift at tilpasse den belægningsløsning, man har valgt til sin indkørsel. Vi lægger grus, så bilen kan komme over kanten, indtil grundejeren får valgt sin løsning. Flere juridiske afgørelser fastslår, at kommunen ikke er forpligtet til at løse denne højdeforskel. Kommunen må dog ikke placere hegn, læskure eller lignende foran vejadgangen, så grundejeren ikke kan bruge sin vejadgang.

Overfladevand skal håndteres på grunden

Hvis en grundejer tidligere har ladet overfladevandet på sin grund løbe ud over fortovet, så kan man blive nødt til at håndtere dette på anden vis. F.eks. ved at lade det sive ned eller føre det til ejendommens regnvandsstik. Der er lovkrav om, at overfladevand skal håndteres på egen grund.

Hvis overfladevandet, efter tilpasning af belægningen, fortsat kan bevæge sig frit ud over fortovet, så vil kommunen dog generelt ikke anse dette som problematisk.

Faktisk forvaltning på kommunens veje

Kommunerne er forpligtet til at vedligeholde de kommunale veje. Vejloven giver i samme omgang kommunerne retten til at vedligeholde og ændre på vejene uden krav om at inddrage naboerne. Når Silkeborg Kommune udfører sådan et arbejde kaldes det faktisk forvaltning.

Faktisk forvaltningsvirksomhed er kommunens daglige drift. Den daglige drift skal være praktisk, effektiv og billigst mulig. Det overrasker nogle, at kommunen uden varsel kan lave om på vejen, der har direkte indflydelse på de valg, en grundejer har taget på egen grund, fx ved at nedlægge fortove, opsætte buslæskærme, træer eller skilte. Der kan ikke klages juridisk over faktisk forvaltning, men man kan altid kontakte kommunen.

Henvendelser fra enkelte borgere

Vi blev opmærksom på, at fortovet var blevet højere end planlagt, da en borger på Skovløbervej kontaktede os fredag 28. juni 2024 for at fortælle, at der var steder, hvor der var op til 15 cm forhøjelser af kantstenen.

Vi mødtes med borgeren og entreprenøren den 1. juli. Herefter var vi i dialog med de fremmødte borgere og repræsentanten for Lysbro lokalråd, og fortalte, at vi ville sænke kantstenen 3 cm ud for alle indkørsler og reducere hældningen på fortovet ud for indkørslerne. Derved ville højdeforskellen ved udkørslerne være højest 8 cm enkelte steder og langt de fleste steder mellem 3 og 5 cm. Det vil dog ikke løse evt. udfordringer med overfladevand på grundene.

Plan- og Vejudvalget stopper arbejdet

Plan- og Vejudvalget blev kontaktet af borgere og fik udtalelser fra Teknik- og Miljøafdelingen. På det ekstraordinære møde om sagen 8. juli 2024 besluttede udvalget at stoppe kommunens arbejde på stedet og indlede dialog med borgerne.

Møde på Skovløbervej

Der blev afholdt et møde på Skovløbervej 30. juli 2024. På mødet var der orientering fra kommunen, dialog med borgerne om løsninger og mulighed for at stille spørgsmål. Referatet er med som bilag.

Tilretning af de største højdeforskelle

Efter mødet har der været konkret drøftelse med den grundejer på Skovløbervej, hvor højdeforskellen mellem fortov og fliser i indkørslen, er størst.

Vi har vurderet at netop på strækket mellem nr. 8 og nr. 16 giver det mening at lægge hele fortovet om, da højdeforskellen er blevet markant højere end planlagt. Den største højdeforskel bliver derved reduceret fra 12 cm til 8 cm.

Beslutning om at fortsætte fortovsrenoveringen

Plan- og Vejudvalget blev på mødet 6. august 2024 orienteret om mødet på Skovløbervej. Udvalget var enige om, at de ønskede denne beslutningssag om at genoptage arbejdet.

Flisearbejdet kan afsluttes i 2024

Hvis udvalget beslutter at genoptage arbejdet, kan entreprenøren umiddelbart efter mødet fortsætte arbejdet. Vi forventer at flisearbejdet kan afsluttes i 2024. Asfalten udlægges i de varme måneder i 2025 for at få det bedste resultat.

Borgerinddragelse

Naboer til arbejderne er orienteret kort forud for igangsætningen. Der har været afholdt et møde på Skovløbervej.

Økonomi

Arbejdets samlede pris er vurderet til 2,4 mio. kr. uden asfalt slidlag. Omkostninger på ca. 20.000 kr. for at standse arbejdet. Beløbet vil være indeholdt i Bevilling 25 – vejdrift.

Bilag

Bilag 1 - Referat af dialogmøde med borgere i Lysbro den 30. juli 2024

Punkt 21: 21. Godkendelse af bevillingsflytning til driftsbudgettet til Fredensgade - ændrede rampeforhold og krydsombygning

22/27448

Resume

Der er i forbindelse med Fredensgård-projektet indgået en partnerskabsaftale mellem P/S Fredensgård og Silkeborg Kommune, som bl.a. muliggør nedlæggelse af rampen til parkeringskælderen på Christian 8.s Vej. Silkeborg Kommune skal betale en kompensation for nedlæggelse af rampen på 5 mio. kr.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at anlægsbudgettet og rådighedsbeløb på 5,0 mio. kr. til Fredensgade, ændrede rampeforhold og krydsombygning, flyttes til driftsbudgettet på bevilling 25 Veje.

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Indstillingen anbefales.

Beskrivelse af sagen

Der blev i 2019 indgået en partnerskabsaftale mellem Silkeborg Kommune og ejeren af Fredensgård-grunden (nu P/S Fredensgård). Aftalen blev revideret i 2024. Det fremgår af partnerskabsaftalen, at kommunen kunne nedlægge rampen på Christian 8. Vej til parkeringskælderen under det gamle torvecenter. Silkeborg Kommune skal betale en kompensation herfor til P/S Fredensgård på 5 mio. kr.

Der står følgende i Partnerskabsaftale:

3.3.2. Silkeborg Kommune betaler P/S Fredensgård en kompensation i form af et engangsbeløb på kr. 5.000.000 for nedlæggelse af den nuværende nedkørselsrampe som tidligere aftalt i Partnerskabsaftalen. Beløbet forfalder til betaling 60 dage efter byrådets godkendelse af nærværende aftale.

Rampen på Christian 8.s Vej blev nedlagt i foråret 2023, og det har givet en god afvikling af trafikken mod nord, da der nu er 2 ligeud spor.

De fremtidige indkørselsforhold til Fredensgård-grunden reguleres af lokalplan 10-032, § 4.1 - § 4.5. Der bliver adgang i gadeniveau fra Christian 8.s Vej, højre ind og højre ud, i sydgående vejbane. Der skal desuden etableres op- og nedkørsel til p-kælder fra Fredensgade. Endelig skal der etableres en dobbeltrettet vejadgang under jorden mellem parkeringsanlægget under Torvet og det nye parkeringsanlæg under Fredensgård. Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug, før de nævnte veje er etableret, jf. § 11.1.

Økonomi

Kompensationen er budgetlagt på anlægsbudgettet, men bliver udbetalt fra driftsbudgettet på bevilling 25 Veje.

Økonomistaben oplyser, at kompensationen kan udbetales fra bevilling 25 Veje, hvis anlægsbudget og rådighedsbeløb på 5,0 mio. kr. på bevilling 25 Veje tilføres kassen, og der samtidig bevilliges 5,0 mio. kr. på bevilling 25 Veje drift. som tilføres fra kassen.

Punkt 22: Lukket: 22. Beslutning om rettighedserhvervelse til spildevandsledning, Allinggårdsvej, Grauballe, spildevandsplan 2022-2032 - (Lukket punkt)

24/22082

Punkt 23: Lukket: 23. Beslutning om areal- og rettighedserhvervelse til pumpestation, Ungstrup-Vattrup, Kjellerup, spildevandsplan 2022-2032 - (Lukket punkt)

24/22081

Punkt 24: 24. Til orientering

23/27325

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Udover nedenstående blev der orienteret om:

- Formand- og næstformand møder:
 - 12.08 Møde med beboer Ågade 13, 8600 Silkeborg.
 - 13.08 Møde med Munkemarkens Grundejerforening om ny lokalplan,
 - 15.08 Møde med Linå Vesterskov om Outdoorprojekt i skoven.
 - 19.08 Møde med Silkeborg Boligselskab i Egeparken, 8600.
 - 22.08 Møde med Virklund Lokalråd om Vesterlundsvej. Virklund Fritidscenter.
 - 29.08 møde med lokalråd i Kjellerup
 - 02.09 møde i Gjern ang. lokalråd
- Møde om trafiknedsættelse ved Anebjergvej ved Laven.
- Velo/PIN-BIKE (udbygning af punkt C under orientering). Udvalget besluttede, at der indgås dialog om mulighederne i Silkeborg herunder finansiering, de økonomiske og tekniske muligheder. De fremviste plancher vedlægges protokollen.
- Hærvejsmotoren og den fremtidige proces.
- Byplanmøde den 3-4. oktober. Udvalgsmedlemmerne tilmelder sig direkte.

Taget til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Eventuelle emner til udvalgets orientering.

A)

Arbejdsplan for Plan- og Vejudvalget er vedhæftet som bilag.

B)

Orientering om byggeri på Christian 8.s Vej 2D:

Silkeborg Kommune har i april 2024 modtaget en ansøgning fra ejer af Cristian 8.s Vej 2D om tilladelse til opførelse af nyt boligbyggeri på ejendommen. Det nye ønskede byggeri indeholder rækkehuse indeholdende tre boliger og samtidig fastholdes eksisterende bebyggelse på ejendommen, som er den tidligere politimesterbolig. For ejendommen er der ingen lokalplan gældende. Matriklen ligger indenfor kommuneplanramme 10-C-23, som udlægger området til centerformål. Vi vurderer umiddelbart ud fra det fremsendte materiale, at det nye byggeri i det viste omfang ikke er lokalplanpligtigt. Denne vurdering er taget ud fra at følgende parametre overholdes:

- At projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme
- At det eksisterende miljø ikke ændres væsentligt
- At infrastrukturen ikke belastes væsentligt

I kommuneplanramme 10-C-23 fremgår bl.a. følgende formulering under generelle anvendelsesbestemmelser: ”Der forudsættes udarbejdet lokalplan for området, som fastlægger omfang og placering af de forskellige bebyggelsestyper”.

Kommuneplanrammens indhold er ikke direkte bindende for bygherre, men sætter en retning for planlægningen og dermed bindende for administrationen.

Plan- og Vejudvalget besluttede 3. februar 2020 ikke at vedtage lokalplan 10-031 og kommuneplantillæg 47 til kommuneplanen for i stedet at beslutte, at der skal udarbejdes en helhedsplan for et nærmere område omkring politistationen og dermed også pågældende ejendom. Helhedsplanen er ikke politisk prioriteret og igangsat. Teknik- og Miljøafdelingen vil derfor gå i dialog med bygherre om byggesagsbehandling af det ønskede rækkehusbyggeri.

C)

Orientering om Velo-City 2024:

Pin Bike er et cykelfremmeprojekt, der tilbydes af en privat udbyder. Projektets formål er at:

1. øge cykling
2. støtte nærhandel og
3. opnå data om cykling og kommunikere direkte til cyklister.

Helle Præsius vil fremlægge viden om Pin Bike på Plan- og Vejudvalgsmødet med henblik på at undersøge nærmere om projektet skal testes i Silkeborg Kommune.

Der vedhæftes 3 bilag.

Bilag

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

Bilag 2 - Velo-City_2024_Gent_HPBB-notat

Bilag 3 - Pin Bike Company Profile ENG v20240307

Bilag 4 - 240617_Annarita_Leserri

Bilag 5 - Sag 24 Orientering, Pin Bike, oplæg på engelsk, Helle Præsius Busk

Punkt 25: 25. Underskriftsside

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-09-2024

Protokollen underskrevet.

Beskrivelse af sagen

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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