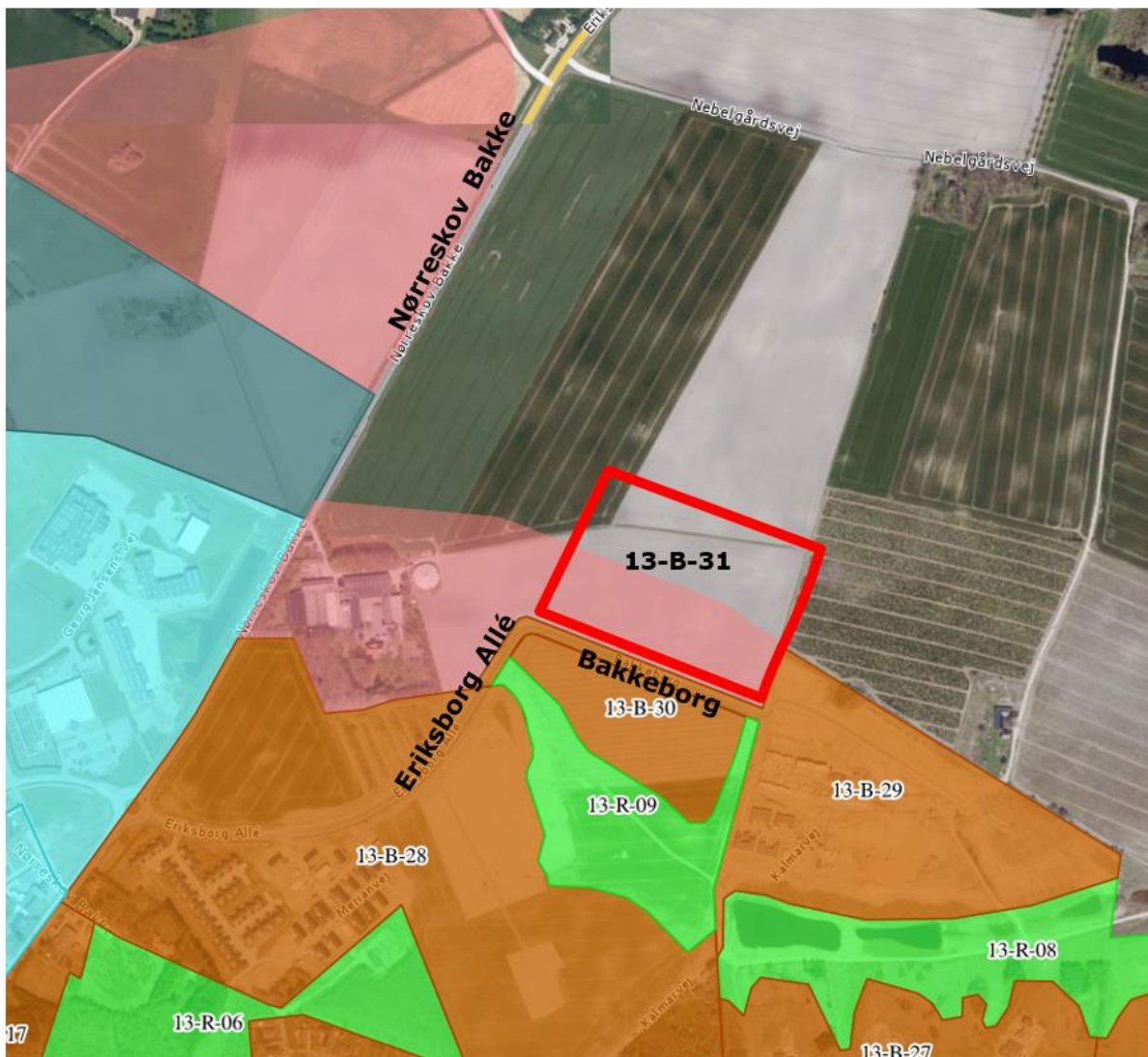


# Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2028 for et boligområde ved Eriksborg, 3. etape i Gødvad

## Silkeborg Kommune



### FORSLAG

Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2028 er i offentlig høring i perioden fra 1. april 2019 til 27. maj 2019.

## Indhold

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 37 .....	3
Retsvirkninger.....	3
Redegørelse .....	4
Indhold .....	6
<b>Rammer .....</b>	<b>7</b>
Rammebestemmelser for 13-B-31 .....	7

## Forslag til Kommuneplantillæg nr. 37

### **Forudgående offentlig høring (foroffentlighed)**

Silkeborg Kommune har afholdt forudgående offentlig høring fra den 28. september – 19. oktober 2018 med indkaldelse af ideer og forslag i henhold til planlovens § 23c. Der er indkommet 3 bemærkninger i perioden.

### **Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg**

Forslag til tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2028 er fremlagt i offentlig høring fra 1. april 2019 til 27. maj 2019.

Hvis du har indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til forslaget, skal du sende dem på e-mail til: [teknisk@silkeborg.dk](mailto:teknisk@silkeborg.dk)

Hvis du hellere vil skrive et brev, skal du sende det til:

*Silkeborg Kommune  
Søvej 1  
8600 Silkeborg*

Silkeborg Kommune skal have modtaget dine bemærkninger senest **27. maj 2019**.

### **Hvad er et tillæg til kommuneplanen?**

Et tillæg til kommuneplanen supplerer den gældende kommuneplan. For eksempel udarbejder Silkeborg Kommune tillæg til kommuneplanen, hvis der skal ske ændringer i – eller tilføjelser til den gældende kommuneplan. Den gældende kommuneplan for Silkeborg Kommune kan findes på kommunens hjemmeside på adressen: <http://kommuneplan.silkeborg.dk/dkplan>

### **Retsvirkninger**

**Planlovens § 12, stk. 1.** Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen, jvf. dog §§ 19 og 40.

**Planlovens § 12, stk. 2.** Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

**Planlovens § 12, stk. 3.** Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

## **Redegørelse**

### **Baggrund og formål**

En privat bygherre ønsker at udstykke området nord Bakkeborg i Gødvad til boliger. Halvdelen af lokalplanområdet er udlagt til perspektivareal for fremtidig byudvikling i Kommuneplan 2017-2028.

Byrådet ønsker at give mulighed for en fortsat udvikling af Gødvad mod nord, da efterspørgslen på boliger er stor i området. Restrummeligheden i gældende kommuneplan er lav.

Den nævnte boligudbygning kræver, dels en ændring af den gældende kommuneplan, dels tilvejebringelse af en lokalplan. Udviklingen understøttes af en strukturplan, der fastlægger de overordnede rammer for en fremtidig boligudvikling i området.

Kommuneplantillæg 37 til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 er udarbejdet i tilknytning til lokalplan 13-020.

Tillægget skal sikre, at der efter vedtagelse af lokalplanen er overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanens rammer.

Lokalplan 13-020 giver mulighed for ca. 52 boliger. I delområde I er der mulighed for tæt lav boliger på grunde fra 300 – 699 m<sup>2</sup> eller fritliggende boliger på grunde fra 400 – 699 m<sup>2</sup>. I delområde II er der mulighed for fritliggende boliger på grunde fra 700 – 1000 m<sup>2</sup>. Enkelte steder er terrænet meget kuperet her kan grundene være op til 1300 m<sup>2</sup>.

Området omfatter et areal på ca. 5,5 ha.

### **Gældende kommuneplan**

Området er ikke rammelagt, men er delvist omfattet af perspektivareal for fremtidig byudvikling. Perspektivarealet er på kortet markeret med lyserød).

### **Ændringer i kommuneplanen**

Forslag til kommuneplantillæg nr. 37 omfatter en ny kommuneplanramme 13-B-31.

### **Klima og bæredygtighed**

Jordbundsundersøgelser har vist at jordbunden ikke er egnet til nedsivning. Regnvand håndteres på terræn i anlæg (f.eks. regnvandsbassiner, grøfter og regnbede) og ledes videre til stikledning sydvest for lokalplanområdet, hvor det bliver ledt til eksisterende regnvandsbassin.

### **International naturbeskyttelse**

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 2 km øst for lokalplanområdet. (Habitatområdet nr. 45 Gudenå og Gjærn Bakker). På grund af afstanden og det ansøgte karakter vil der ikke være risiko for at projektet vil påvirke Natura 2000-områderne.

### **§ 3 beskyttet natur**

Der findes en mindre § 3 beskyttet sø 80 meter øst/sydøst for lokalplanområdet. Søen vurderes ikke at blive påvirket af bebyggelse.

**Produktionserhverv**

Silkeborg Kommune vurderer, at tillæg 37 ikke påvirker produktionserhverv eller virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

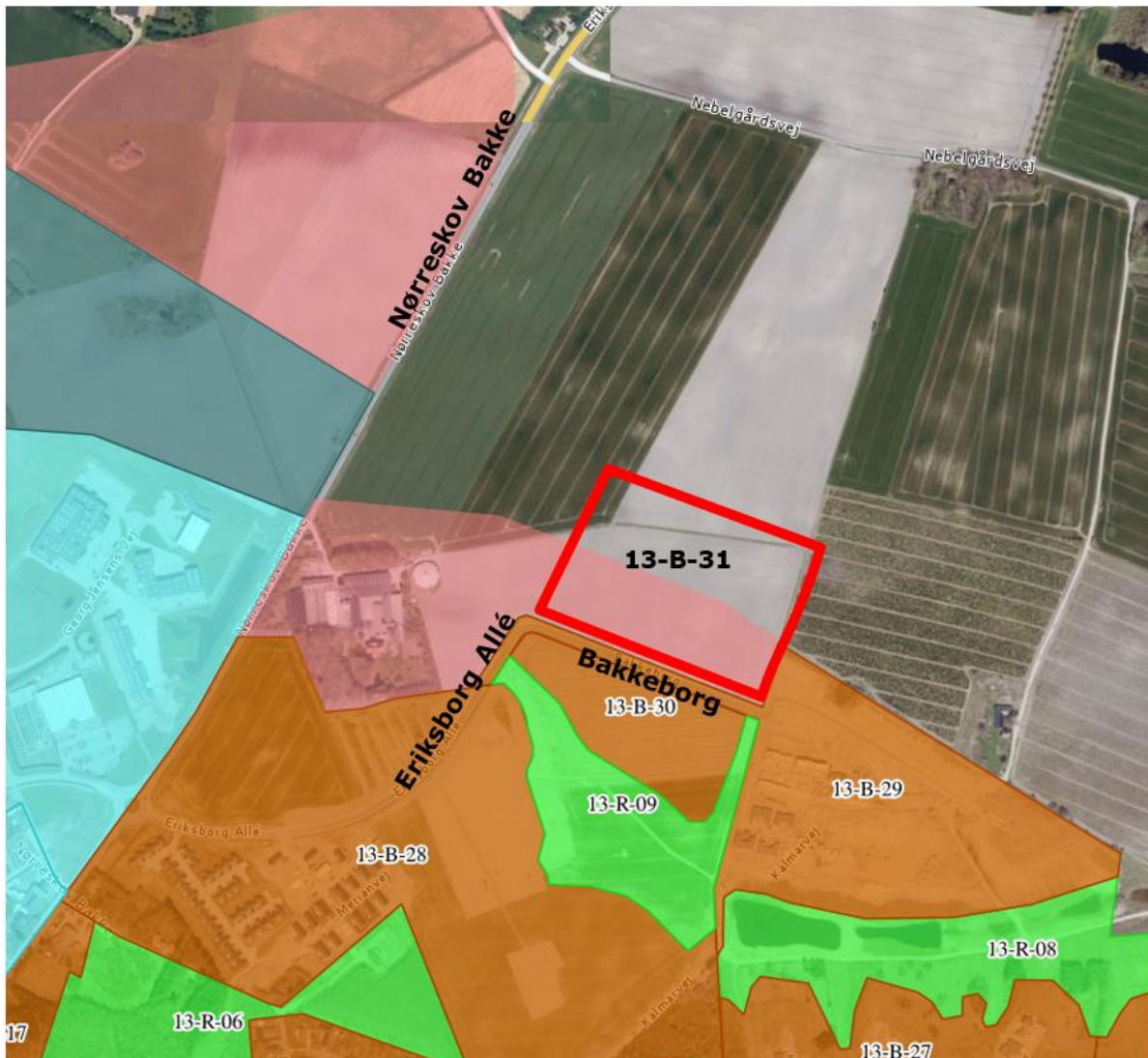
**Miljøvurdering**

Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver en miljørapport, idet planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, og som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8, stk. 2 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

## Indhold

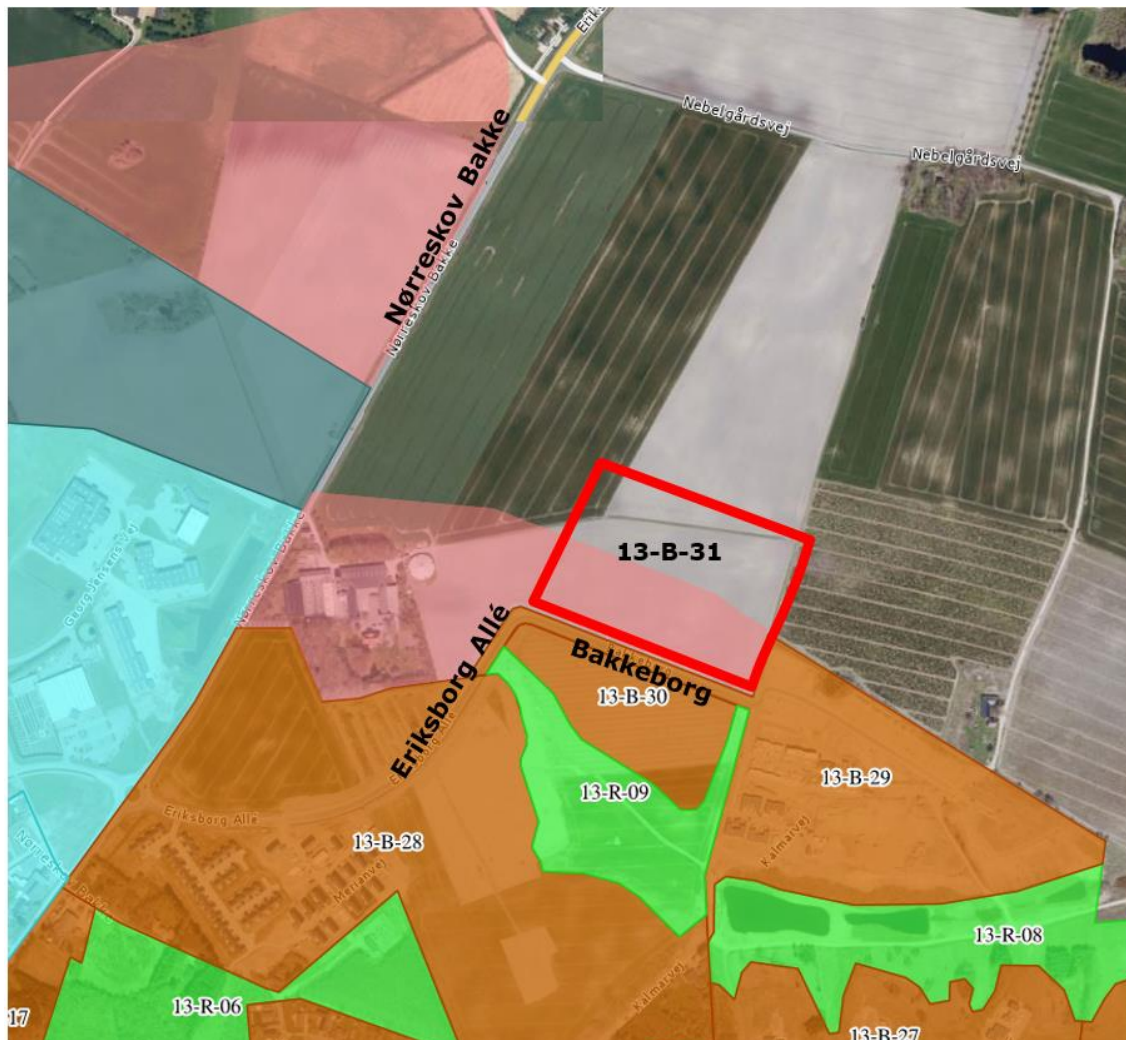
### Ny kommuneplanramme 13-B-31

Ny ramme muliggør planlægning for blandet boligbebyggelse. Ny ramme ligger i forlængelse af eksisterende rammer og delvist i eksisterende perspektivareal (markeret med lyserød). Ny rammeafgrænsning er sammenfaldende med afgrænsning af lokalplan 13-020.



## Rammer

### Rammebestemmelser for 13-B-31



Afgrænsning af rammeområde 13-B-31

### Anvendelse

Generel anvendelse: Boligområde.

Specifik anvendelse: Blandet boligområde

Enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller gårdhusbebyggelser i max 2 etager, beregnet for en familie, og de til området hørende institutioner og anlæg, som fx børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg.

### Zonestatus

Nuværende zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

### Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent: 40% af den enkelte ejendom

Maksimal antal etager: 2

Maksimal højde: 8,5 m

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 7,5 m. Bebyggelsesprocenten beregnes ekskl. fælles friarealer. Den enkelte ejendom skal kunne udstykkes med en størrelse på min. 350m<sup>2</sup> og max. 1399 m<sup>2</sup>. På arealer, der er pålagt skovbyggelinje, kan der dog udstykkes større grunde.

Max. 50 % af den enkelte grund kan efter en evt. udstykning fremstå bebygget (inkl. carport og redskabsskure m.m.).

## Miljø

Det skal gennem eventuelle afskærmningsforanstaltninger m.m. sikres, at miljøstyrelsens gældende vejledninger vedrørende støj kan overholdes.

Regnvand skal håndteres lokalt, med mindre særlige forhold er gældende.

Ny bebyggelse skal tilsluttes den stedlige kloak- og vandforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, hvor der er mulighed for det.

Ny bebyggelse skal have affaldsløsninger etableret og tilmeldes tømmeordning. I områder, hvor der ikke er planer om fjernvarme, skal ny bebyggelse som udgangspunkt opføres som lavenergibyggeri.

## Opholds- og friarealer

Ved tæt lav bebyggelse skal udlægges et areal på min. 20 % af det samlede områdes grundareal (brutto) til fælles friarealer, legepladser m.m. Ved åben lav bebyggelse skal udlægges et areal på min. 15 % af det samlede områdes grundareal (brutto) til fælles friarealer, legepladser m.m. Ikke bebyggede arealer på den enkelte grund skal udlægges til adgangs- og parkeringsareal samt til private opholdsarealer. Opholdsarealerne ved de enkelte boliger skal være velbeliggende i forhold til solen og udlægges i forbindelse med boligens primære opholdsrum.

## Infrastruktur

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

Der skal anlægges parkeringspladser efter Silkeborg Kommunes parkeringsnorm.

Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan udlægges areal til placering af mobilantennemaster, medmindre området er uegnet hertil.

## Særlige bestemmelser

Der skal udlægges et areal på minimum 10 m langs rammeafgrænsningen mod vest. Der må ikke bebygges her, og arealet reserveres til eventuel støjafskærmning og beplantning mod fremtidig vej.