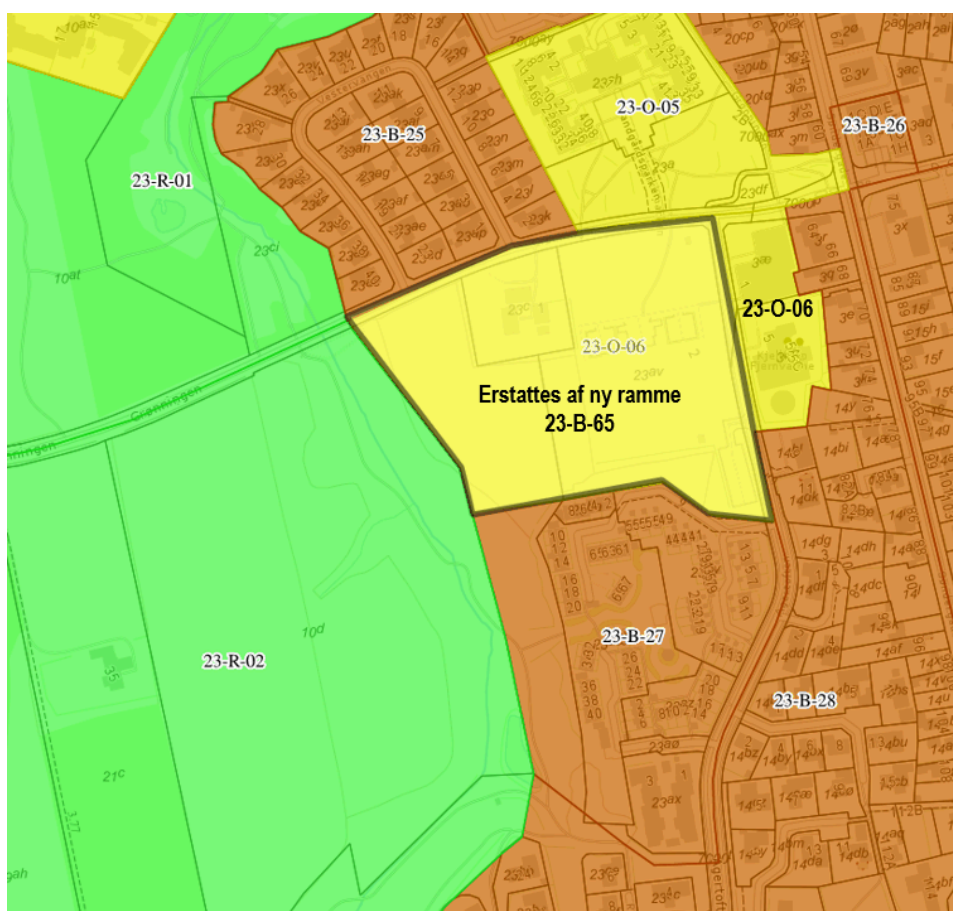


Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2017-2028
for et boligområde ved Agertoften og
Grønningen i Kjellerup

Silkeborg Kommune



Forslag til kommuneplantillæg 30

Forudgående offentlig høring

Silkeborg Kommune har vurderet, at det ikke har krævet forudgående høring i forbindelse med udarbejdelse af tillæg nr. 30 til kommuneplan 2017-2028, eftersom der er tale om en mindre rammeændring og jf. Planlovens § 23 c.

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg

Forslag til tillæg 30 til Kommuneplan 2017-2028 er fremlagt i offentlig høring fra **dd.mm.åå til dd.mm.åå**.

Hvis du har indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til forslaget, skal du sende dem på e-mail til: 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 **dd.mm.åå**.

Retsvirkninger

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.

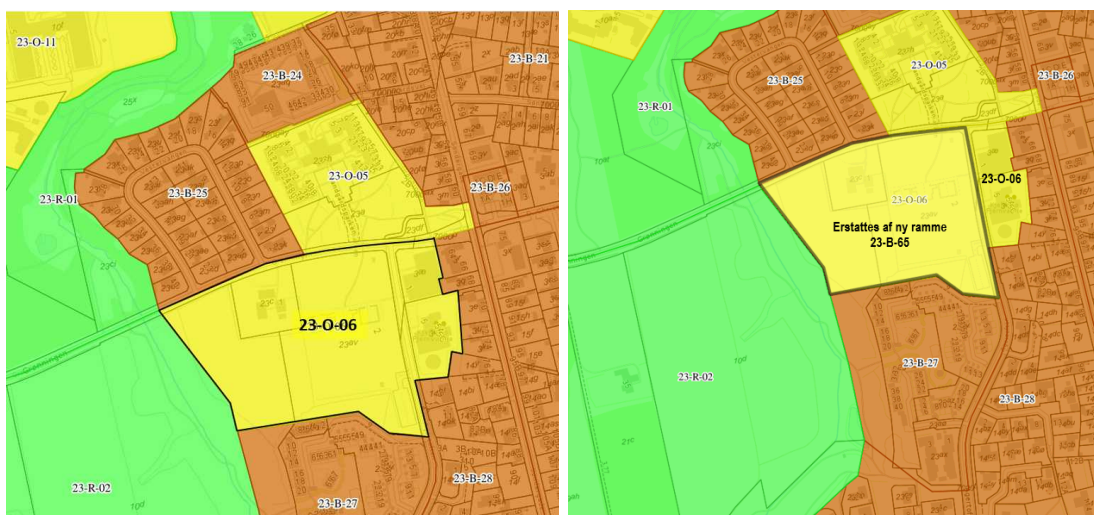
Redegørelse

Baggrund og formål

Tillæg nr. 30 til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 23-010 for et boligområde ved Agertoften og Grønningen i Kjellerup. Området har frem til denne ændring været omfattet af kommuneplanramme 23-O-06, som har udlagt området til offentlige formål. Kommuneplantillæg 30 reducerer den geografiske udstrækning af rammeområde 23-O-06. Ændringen sker med henblik på at udlægge et nyt rammeområde 23-B-65 til tæt-lav og åben-lav boligformål og sikre overensstemmelse med lokalplan 23-010.

Indhold

Kommuneplantillægget skal give mulighed for tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Med kommuneplantillægget erstattes del af ramme 23-O-06 med ramme 23-B-65 til boligformål.



Eksisterende ramme 23-O-06

Fremtidig ramme 23-B-65

Anden planlægning og lovgivning

International naturbeskyttelse

Silkeborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Nærmeste Natura 2000-område er Nipgård Sø, som ligger ca. 5 km nordvest for lokalplanområdet.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Ej heller vurderer Silkeborg Kommune at der kan være påvirkning af bilag IV-arter eller deres levesteder ved den ændring, hvor et areal skifter kommuneplanramme. Vurderingen bygger på arealets nuværende tilstand og den eksisterende viden, som Silkeborg Kommune er i besiddelse af.

Silkeborg Kommune vurderer, at planen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer vil påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter.

Drikkevandsinteresser

Planområdet er beliggende udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsoplande til almene vandværker.

Miljøvurdering

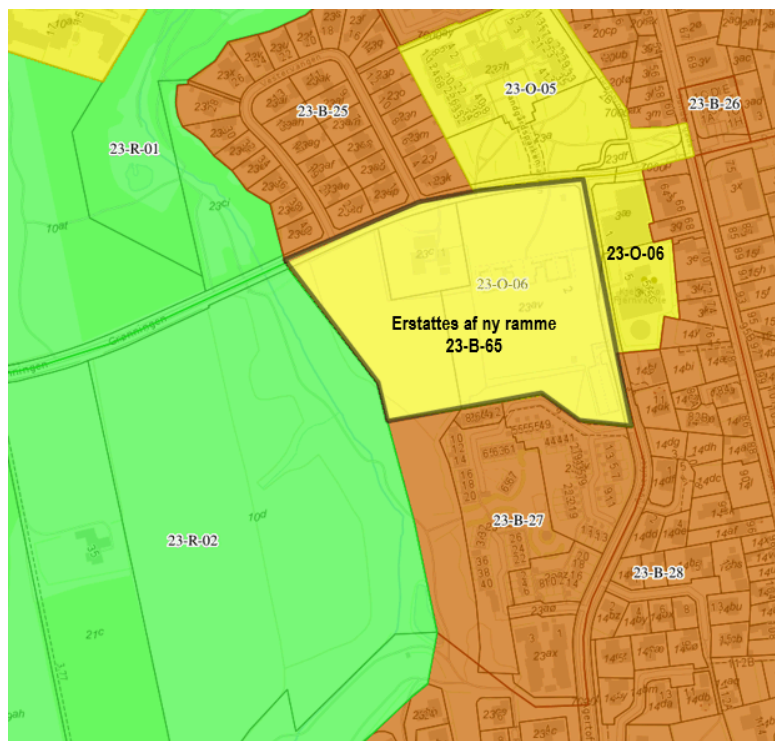
Ifølge "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal et kommuneplantillæg underkastes miljøvurdering, hvis det vurderes at kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Silkeborg Kommune har screenet planen og på baggrund heraf vurderet, at planen ikke kræver en miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ramme

Rammebestemmelser

Kommuneplanramme 23-B-65, for et boligområde ved Agertoften og Grønningen i Kjellerup.



Fremtidig ramme 23-B-65

Områdets anvendelse

Anvendelse

Generel anvendelse Boligområde

Specifik anvendelse Blandet boligområde

Området er udlagt til boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt kollektive tekniske anlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der forudsættes udarbejdet lokalplan for området, som fastsætter omfang og placering af de forskellige bebyggelsestyper.

Zonestatus Byzone

Nuværende zonestatus Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent 30% 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. Med mindre særlige forhold er gældende, må bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 meter mod vej og 2,5 meter mod sti og vendeplads.

For tæt-lav bebyggelse gælder det, at den enkelte ejendom skal udstykkes med en størrelse på min. 550 m² og maks. 1000 m².

For åben-lav bebyggelse gælder det, at den samlede enhed udstykkes med en størrelse på ca. 16.500 m².

Miljø

Der 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.

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges areal på min. 20 % af det samlede områdes grundareal (brutto) til fælles friarealer, legepladser m.m.

Ved åben-lav bebyggelse skal de ikke bebyggede arealer på den enkelte grund udlægges til adgangs- og parkeringsareal samt private opholdsarealer.

Ved tæt-lav bebyggelse skal de ikke bebyggede arealer ved den enkelte bolig udlægges til adgangs- samt private opholdsarealer.

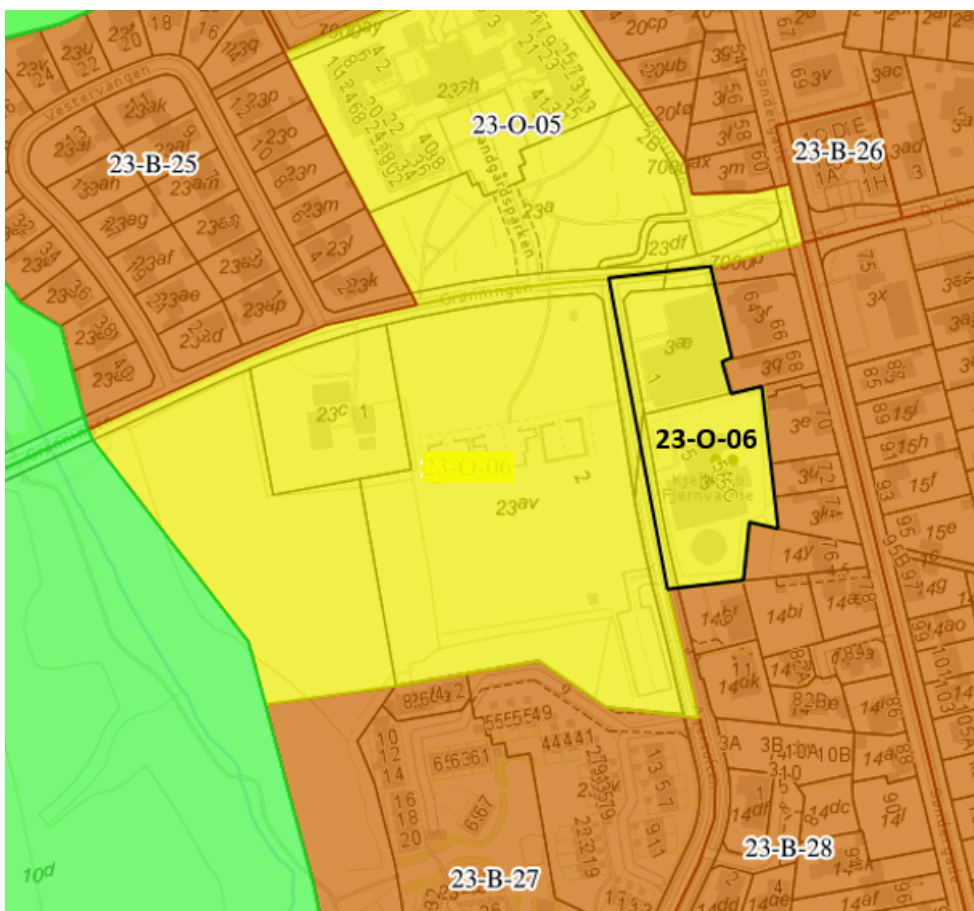
Opholdsarealerne ved de enkelte boliger skal være velbeliggende i forhold til solen og udlægges i forbindelse med boligens primære opholdsrum.

Infrastruktur

Alle ledningsanlæg skal fremføres uden terræn. Der skal anlægges parkeringspladser efter Silkeborg Kommunes parkeringsnorm. Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan udlægges areal til placering af mobilantennemaster, med mindre området er uegnet hertil.

Rammebestemmelser for eksisterende ramme

Kommuneplanramme 23-O-06 – Rådhuskvarteret, Kjellerup



Fremtidig afgrænsning af ramme 23-O-06

Områdets anvendelse

Generel anvendelse Område til offentlige formål

Specifik anvendelse Område til offentlige formål

Offentlige formål som børneinstitution, sundheds- og sociale institutioner, kulturelle formål, administrative formål, større samlede parkeringsarealer samt områder udlagt til andre lignende almenyttige formål. Området kan tillige anvendes til boligformål som åben-lav, tæt-lav eller etageboligbebyggelse.

Zonestatus

Nuværende zonestatus Byzone

Fremtidig zonestatus Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent 40% af den enkelte ejendom

Maksimal antal boliger 2

Maksimal højde 11 m

Bebyggelse skal placeres og indrettes under særlig hensyntagen til de eksisterende bebyggelses-, beplantnings- og terrænforhold samt til de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser i omgivelserne i øvrigt.

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 varmeforsyning, hvor der er mulighed for det. I områder, hvor der ikke er planer om fjernvarme, skal ny bebyggelse som udgangspunkt opføres som lavenergibyggeri.

Opholds- og friarealer

Der skal etableres opholdsarealer i overbestemmelse med bebyggelsens anvendelse.

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, med mindre området er uegnet hertil.