

Forslag



Tillæg 52

Silkeborg
Kommuneplan
2013-2025



Silkeborg
Kommune

Fremlagt i offentlig høring
Fra 31. marts 2016 – 26. maj 2016

Silkeborg Kommune offentliggør hermed

Forslag til tillæg 52 til Kommuneplan 2013-2025.

Silkeborg Byråd har 29. marts 2016 godkendt forslag til tillæg 52 til Silkeborg Kommuneplan 2013-2025. Forslaget er udarbejdet i henhold til planlovens § 23c. Der er ikke gennemført forudgående indkaldelse af ideer og forslag, inden udsendelse af forslag til kommuneplantillægget da det er vurderet, at kommuneplantillægget indeholder en mindre ændring uden større planmæssige og principielle overvejelser.

Der er ikke sideløbende udarbejdet lokalplan.

Hvad er et tillæg til kommuneplanen

Et tillæg til kommuneplanen supplerer den gældende kommuneplan. Fx udarbejder Silkeborg Kommune tillæg til kommuneplanen hvis der skal ske ændringer i – eller tilføjelser til den gældende kommuneplan. Den gældende kommuneplan for Silkeborg Kommunes kan findes på kommunens hjemmeside eller med nedenstående link:

[Silkeborg Kommuneplan 2013-2025.](#)

Din kommentar

Forslag til tillæg 52 til Kommuneplan 2013- 2025 offentliggøres i overensstemmelse med planlovens § 24. Forslaget er fremlagt i offentlig høring fra 31. marts 2016 til 26. maj 2016.

Eventuelle indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til forslaget kan sendes til Silkeborg Kommune på nedenstående adresser. Kommunen skal have modtaget dine bemærkninger **senest 26. maj 2016.**

Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 1
8600 Silkeborg
eller pr. e-mail: teknisk@silkeborg.dk

Miljøvurdering

Nærværende kommuneplantillæg er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen er sket efter §3, stk. 1, nr. 3. Det er besluttet at tillægget ikke skal miljøvurderes.

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.



Silkeborg gamle rådhus set fra Torvet

Klagevejledning – miljøvurdering og beslutning om for- høring

Efter planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller ikke har overholdt procedure og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Efter planlovens § 60 skal en klage være indgivet skriftlig inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort (f.eks. på kommunens hjemmeside) regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

På hjemmesiden nmkn.dk finder du "Klageportalen". Du logger på med NEM-ID, og klagen sendes så automatisk til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

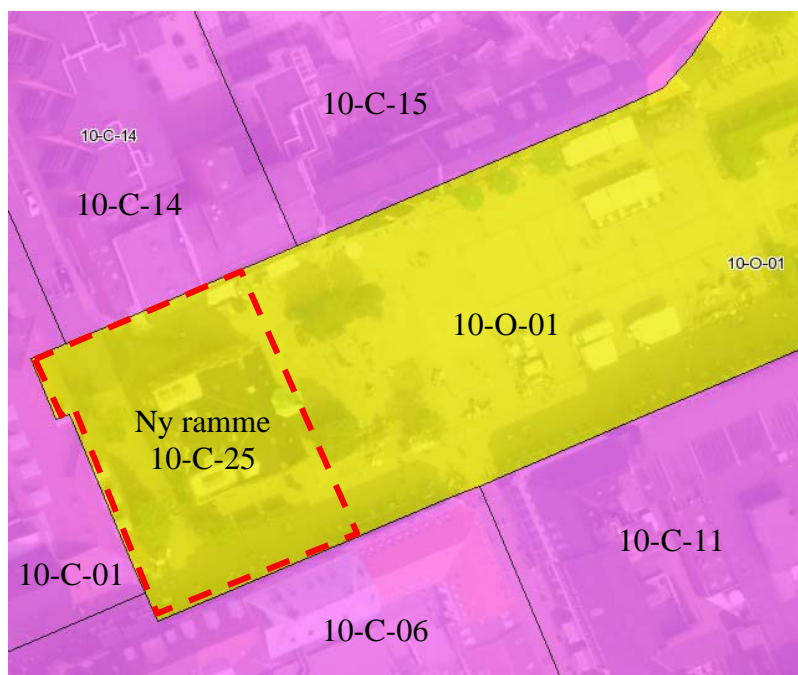
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Baggrund og formål

Tillæg 52 til Silkeborg Kommuneplan 2013-2025 omfatter nuværende kommuneplanramme 10-O-01, som omfatter Silkeborg Kirke, Kirkepladsen, Torvet og det gamle rådhus (Torvet 2a, 8600 Silkeborg). I henhold til den nuværende ramme 10-O-01 kan området benyttes til offentlige formål – dog kan kælderens på rådhuset benyttes til restaurant/cafe.

Tillægget skal give en bredere vifte af anvendelsesmuligheder af det gamle rådhus i forhold til den nuværende kommuneplanramme 10-O-01, herunder butikker og lignende centerfunktioner.

Formålet med tillægget er, at give det gamle rådhus flere anvendelsesmuligheder i tråd med de omkringliggende ejendomme og midtbyen generelt. Kommuneplantillægget skal medvirke til, at der kan indrettes funktioner som vil kunne understøtte og supplere midtbyen og den centrale placering som det gamle rådhus har. Det er endvidere tillæggets formål at sikre, at det gamle rådhus får en publikumsorienteret og offentlig tilgængelig profil som understreger rådhusets centrale placering og rolle, hvorfor butikker skal være i tilknytning til andre publikumsorienterede funktioner.



Den nye ramme for det gamle rådhus 10-C-25 (markeret med rødt) er omfattet af kommuneplanramme 10-O-01

Indhold

Tillæg 52 til Silkeborg Kommuneplan 2013-2025 omfatter følgende ændringer af Kommuneplan 2013-2025:

Ny kommuneplanramme 10-C-25

Der etableres en ny kommuneplanramme for det gamle rådhus med henblik på at give mulighed for centerfunktioner. Rammen vil indeholde særlige bestemmelser, der skal sikre ovenstående formål. Relevante bestemmelser fra ramme 10-O-01 omkring selve bebyggelsen og fredningen for det gamle rådhus indskrives i den nye ramme 10-C-25.

Reducering af kommuneplanramme 10-O-01

Som konsekvens af den nye kommuneplanramme 10-C-25 reduceres eksisterende ramme 10-O-01 geografisk.

Endvidere fjernes særlige bestemmelser for det gamle rådhus i denne ramme.

Kommuneplanens bruttoetageareal samt grænse for den enkelte butiks størrelse i området fastholdes.

Der er ingen ændringer af kommuneplanens tema eller retningslinjer for butikker.

Redegørelse

Kommuneplantillæg 52 giver mulighed for at det gamle rådhus kan benyttes til flere funktioner, herunder butikker, end nuværende kommuneplan giver mulighed for.

Fredning

Det gamle rådhus er fredet. Dette betyder i praksis, at rådhuset ikke må nedrives, ændres eller ombygges inde eller udvendigt uden nærmere godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Eksisterende bestemmelser for sikring af selve bygningen i forhold til fredningen videreføres fra ramme 10-O-01 til 10-C-25. Der sker således ingen ændring om fredningsforholdene i forhold til nuværende kommuneplan.

Detailhandel

Tillægget giver mulighed for etablering af detailhandel. Tillæggets nye mulighed for detailhandel gælder kun for det gamle rådhus og kun til udvalgsvarehandel i tilknytning til en anden publikumsorienteret funktion.

Det gamle rådhus er i dag allerede en integreret del af Silkeborg Midtby og muligheden for detailhandel vurderes derfor som en mindre væsentlig ændring i tråd med kommunens detailhandelsstruktur og vil ikke medføre udvidelser eller ændringer af bruttoetagearealer og lignende.

Det gamle rådhus indgår i Silkeborg Bymidte som er det centrale butiksområde i detailhandelsstrukturen for Silkeborg Kommune og som har et stort og varieret udbud af butikker, service mm.. Muligheden for detailhandel i det gamle rådhus vil være i tråd med den nuværende detailhandelsstruktur og vil støtte op om denne.

Silkeborg Bymidte fremstår med sit samlede butiksudbud som det primære og centrale detailhandelsområde i hele Silkeborg Kommune. Samlet set har området hele kommunen som opland. Tillægget vurderes, at understøtte og bidrage til fastholdelse af dette opland.

Med den centrale placering i Silkeborg Bymidte er der tale om en god infrastruktur og tilgængelighed for alle trafikarter – herunder også kollektiv trafik og cyklisme.

Muligheden for detailhandel forventes, at passe naturligt ind i forhold til den omkringliggende karakter, bymiljø og bygningsmasse.

Kommuneplantillæg 52 er i overensstemmelse med planlovens formålsbestemmelser omkring detailhandel, idet det understøtter en samfundsmæssig bæredygtig

detailhandelsstruktur og fremmer et varieret butiksudbud, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter.

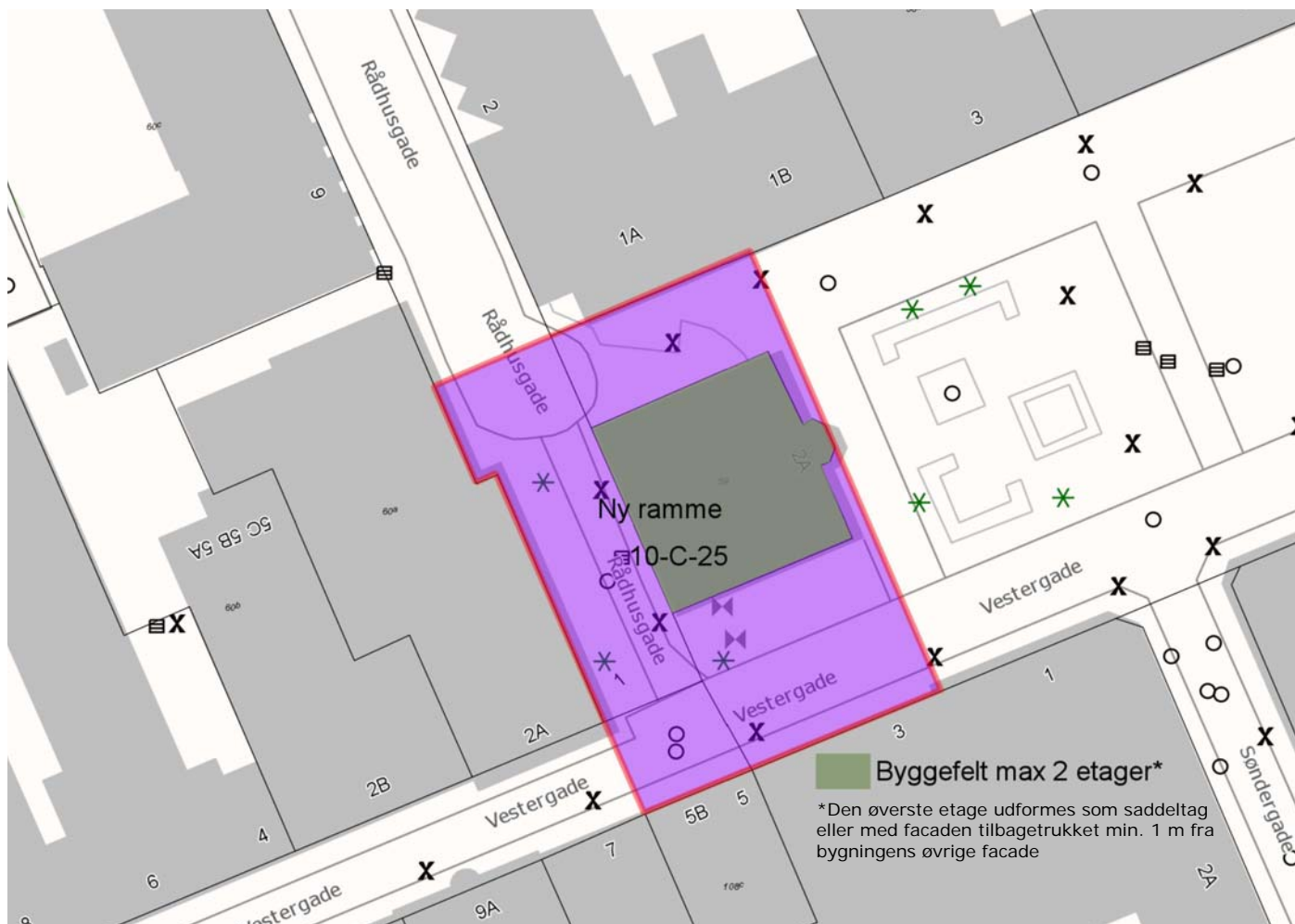
Kommuneplantillægget er endvidere i overensstemmelse med hovedstruktur og retningslinjer for bymidten i kommuneplan 2013-2025.

Ud fra en nærmere planmæssig vurdering af kommuneplanramme 10-C-25 og dens omfang, vil der ikke være basis for ændringer af det samlede bruttoetageareal for midtbyen. Der sker således ingen ændringer af den overordnede ramme til detailhandel for Silkeborg Midtby.

Den samlede ramme til detailhandel i kommuneplanramme 10-C-25 samt størrelsen for den enkelte butik er sat efter en nærmere planmæssig vurdering af bebyggelsens karakter og det nære bymiljø.

Det gamle rådhus, Silkeborg bymidte

Kommuneplanramme nr. 10-C-25



Områdets anvendelse

Området er udlagt til midtbycenter.

Særlige bestemmelser for det gamle rådhus, Silkeborg bymidte

Det gamle rådhus skal bevares og må ikke ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse.

Bebyggelsens art og anvendelse

Der kan opføres bebyggelse til center- og butiksmål, butikker, kontorer, hotel, restaurant og café, biograf, udstillingslokaler, offentlige funktioner, museum, showroom, kulturelle formål, service- og liberale erhverv samt etableres andre funktioner, der med fordel kan placeres i centrale byområder.

Der kan kun etableres udvalgswarebutikker og kun i sammenhæng med anden publikumsorienterede anvendelse end butik.

Der kan ikke etableres boliger i området.

Stueetagen i handelsgader og ud til handelstorve og –pladser skal forbeholdes butikker eller lignende, med kunde- og publikumsorienterede aktiviteter.

Udvalgswarebutikker kan indrettes med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m².

Området er en del af Bymidten i Silkeborgs centrale butiksområde. For Bymidten som helhed er rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål på 25.000 m².

Bebyggelsesforhold

Bebyggelsens placering og etagehøjde fremgår af rammekortet.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 11 m.

Nødvendige tilbygninger til rådhuset skal tilpasses rådhusets oprindelige arkitektur.

Infrastruktur

Hvor der kan anlægges acceptable tilkørselsveje skal parkeringsanlæg fortrinsvis etableres under terræn. Parkeringsanlæg under terræn kan etableres med et loft indtil 2 m over terræn.

Området er omfattet af p-fond.

Miljøforhold

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

Opholdsarealer

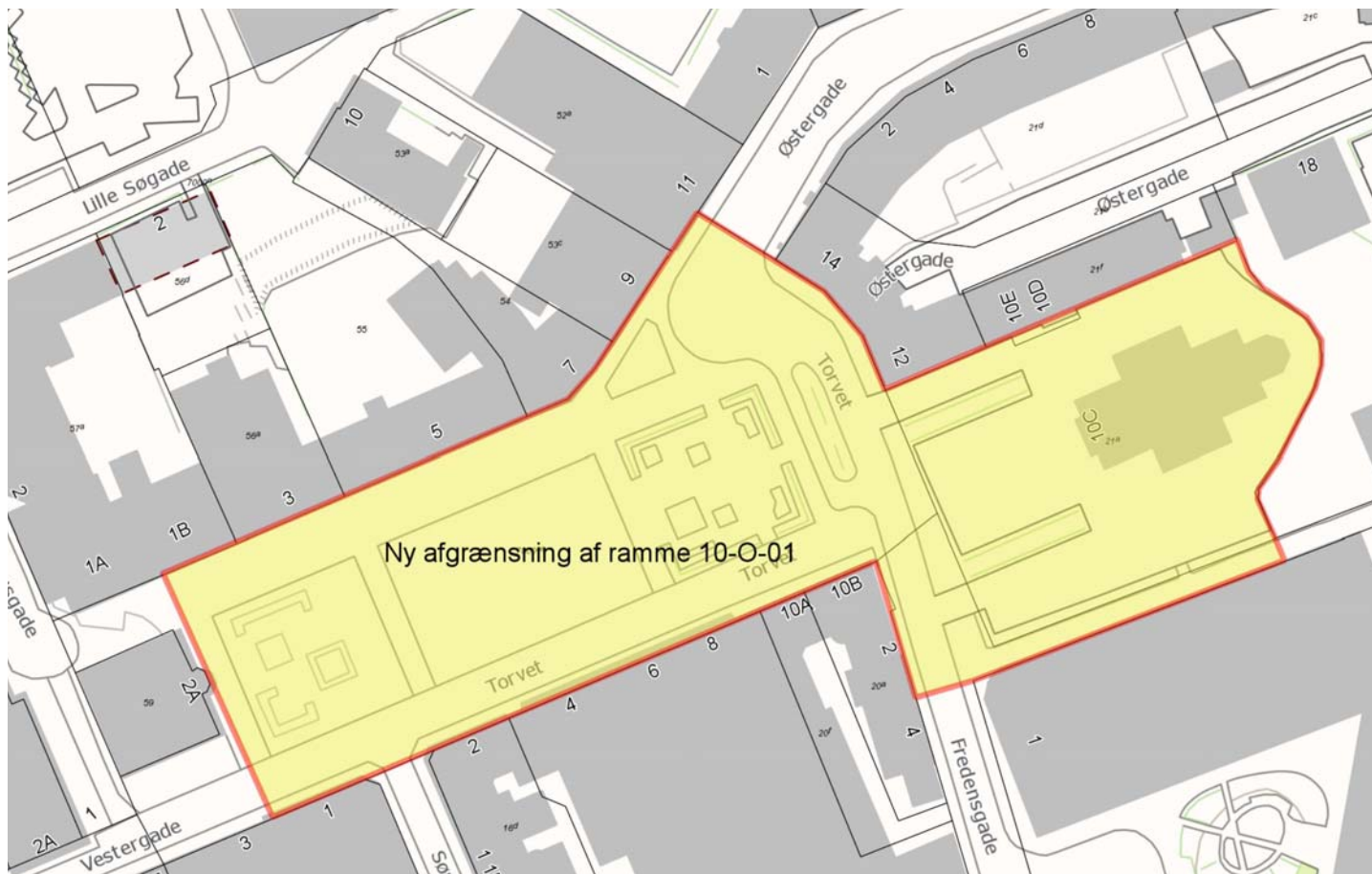
Der skal etableres opholdsarealer i overensstemmelse med bebyggelsens anvendelse.

"Zonestatus"

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Torvet og Kirkepladsen, Silkeborg bymidte

Kommuneplanramme nr. 10-O-01



Områdets anvendelse

Området er udlagt til ikke nærmere angivne offentlige formål.

Særlige bestemmelser for torvet og kirkepladsen, Silkeborg bymidte

Kirken skal bevares og må ikke ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse.

Bebyggelsens art og anvendelse

Offentlige formål som torveområde, kirke, offentlig administration, institutioner, museum, kulturelle formål samt private service- og liberale erhverv.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 11 m.

Udformning af Torvet skal sikre en multianvendelig funktion.

Fra Torvet og kirkepladsen skal der sikres tydelig fysisk og visuel forbindelse til Havnepladsen.

Infrastruktur

Under Torvet skal der sikres mulighed for underjordisk parkering.

Miljøforhold

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

Opholdsarealer

Der skal etableres opholdsarealer i overensstemmelse med bebyggelsens anvendelse.

"Zonestatus"

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone