

# Kommuneplantillæg

**Tillæg nr. 36 til Kommuneplan 2017-2028 for et område til boligformål ved Vestre Ringvej i Lysbro**

**Silkeborg Kommune**



## **FORSLAG**

Tillæg nr. 36 er fremlagt i offentlig høring fra den 7.01.2019 til og med den 5.03.2019.

# Indhold

<b>Forslag til Kommuneplantillæg nr. 36</b>	<b>3</b>
Forudgående offentlig høring	3
Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Retsvirkninger	3
<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund, formål og indhold	4
Anden planlægning og lovgivning	5
International naturbeskyttelse	5
Drikkevandsinteresser	5
Produktionserhverv	5
Miljøvurdering	5
Klagevejledning til miljøvurdering	6
<b>Rammer</b>	<b>7</b>
Rammebestemmelser for 14-B-51	7
Ny afgrænsning af rammeområde 14-R-41	10

## **Forslag til Kommuneplantillæg nr. 36**

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

Silkeborg Kommune har afholdt forudgående offentlig høring fra den 26. september til den 11. oktober 2018 med indkaldelse af ideer og forslag i henhold til planlovens § 23c. Der er indkommet 12 bemærkninger i perioden.

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

Forslag til tillæg nr. 36 til Kommuneplan 2017-2028 er fremlagt i offentlig høring fra den 7.01.2019 til og med den 5.03.2019.

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 afgive dine bemærkninger pr. brevpost, skal du sende det til:

Silkeborg Kommune  
Søvej 1  
8600 Silkeborg

Silkeborg Kommune skal have modtaget dine bemærkninger senest den **5.03.2019**.

### ***Hvad er et kommuneplantillæg?***

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen.

Ønsker byrådet at ændre kommuneplanen, kan man udarbejde et tillæg til planen for et område eller et tema, som der er behov for at justere på eller supplere med.

### ***Retsvirkninger***

§ 12 Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen, jf. dog §§ 5 u, 19 og 40.

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.

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

Tillæg nr. 36 til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 14-014 for et område til boligformål ved Vestre Ringvej i Lysbro. Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 14-R-41, som udlægger området til et rekreativt område. Ifølge kommuneplanramme 14-R-41 kan der ikke opføres bebyggelse i området. Dog kan der indrettes offentligt tilgængelige legepladser samt opføres mindre skure til opbevaring af legeudstyr m.m. samt til de nødvendige tekniske anlæg. Kommuneplantillæg 36 reducerer den geografiske udstrækning af rammeområde 14-R-41. Ændringen sker med henblik på at udlægge et nyt rammeområde 14-B-51 til etageboliger.

## Baggrund, formål og indhold

En privat bygherre ønsker at udstykke området øst for Vestre Ringvej i Lysbro til boliger. Lokalplanområdet er udlagt til rekreativt formål i Kommuneplan 2017-2028 og er omfattet af kommuneplanramme 14-R-41.

Rammeområde 14-R-41 indeholder søer og moseområder, som er fredet efter naturbeskyttelsesloven § 3. Den del af rammeområde 14-R-41, som overgår til den nye boligramme 14-B-51, består i dag primært græsmark, og tilsyn i området har vist, at der ikke er naturbeskyttelsesinteresser i dette område. Ændringen af rammeområdets geografiske udstrækning har derfor ingen betydning for de udpegede naturbeskyttelsesinteresser i rammeområdet.



*Eksisterende afgrænsning af rammeområde 14-R-41*

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre overensstemmelse med lokalplan 14-014, der følger tillæg nr. 36, og derved muliggøre byggeri i op til 5 etager.

Der oprettes derfor en ny kommuneplanramme til boligformål 14-B-51. Den nye ramme muliggør:

Max. antal etager: 5

Maksimal højde: 18 m

Max. Bebyggelsesprocent: 40%





Nyt rammeområde 14-B-51

## **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 strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Der er dog registreret bilag IV-arter indenfor området vest for lokalplanområdet, hvorfor der stilles krav om faunapassage igennem det nye rammeområde.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som Silkeborg Kommune er i besiddelse af.

Lokalplanområdet ligger ca. 700 meter nord for habitatområdet "Silkeborgskovene". Da arealet er beliggende i bymæssig bebyggelse og på grund af afstanden vurderes planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke at ville påvirke Natura 2000-områder.

### **Kommuneplan 2017-2028**

Det nye rammeområde 14-B-51 er omfattet af følgende retningslinjer

#### **Retningslinje B1 – Bymønster**

Rammeområdet ligger indenfor den del af Silkeborg, som er udpeget som centerby. Ifølge retningslinjen skal byudvikling foregå i byzone, og det vurderes, at det nye rammeområde er i overensstemmelse med retningslinjen.

### *Retningslinje B2 – Byudvikling*

Rammeområde 14-B-51 omfatter den del øst for Vestre Ringvej, som endnu ikke er bebygget. Udviklingen af området kan således være med til at sikre en klar afgrænsning af byen.

### *Retningslinje N2 - Naturområder og mulige naturområder*

Området er en del af en udpegning til mulig natur. Området er undersøgt, og der er ikke fundet naturværdier indenfor det nye rammeområde. På den baggrund tages det nye rammeområde ud af udpegningen som mulig natur. Udpegning som mulig natur hænger sammen med §3 naturområder, der ligger indenfor den resterende del af 14-R-41. Der etableres faunapassage for at sikre vandremuligheder for dyr og planter.

### *Retningslinje N16 - Landskab*

Rammeområdet er omfattet af en udpegning som bevaringsværdigt landskab. Ifølge retningslinjen skal landskabelige værdier her tillægges særlig stor vægt, og der må som udgangspunkt ikke opføres andet byggeri og anlæg end det, der er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.

Området ligger som det eneste område øst for Vestre Ringvej, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Området er omgivet af bebyggelse mod nord, syd og øst. Ringvejen, som afgrænser området mod vest, er skåret ned i landskabet og ligger derfor i en slugt, hvilket efterlader et modelleret landskab, som længst mod nord fremstår med vold mod vejen. Det vurderes på den baggrund, at det nye rammeområde kan tages ud af udpegningen som bevaringsværdigt landskab.

### *Retningslinje N17 - Geologi*

Området ligger indenfor en udpegning af geologiske værdier. Her gælder, at hensyn til geologien tillægges særlig stor vægt. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og dannelseshistorie, skal søges bevaret og beskyttet. Det skal sikres i den videre planlægning, at landskabsformerne indenfor rammeområdet bevares.

### *Retningslinje K3 - Grøn plan for Silkeborg by*

Det nye rammeområde ligger indenfor en udpegning som grøn struktur og nye grønne forbindelser. Her gælder, at ved planlægning for nye byudviklingsområder skal de principielle grønne forbindelser indarbejdes. Dette fastholdes i den videre planlægning.

## **Produktionserhverv**

Der er ikke produktionserhverv i nærområdet. Kommuneplantillæg nr. 36 vurderes ikke at påvirke produktionserhverv eller erhverv generelt.

## **Miljøvurdering**

Ifølge "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en plan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planerne er screenet efter "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Screeningen er sket efter §8, stk. 2, nr. 1. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes idet der ikke vurderes at være væsentlige miljøpåvirkninger ved realiseringen af lokalplanen. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planerne.

### **Klagevejledning til miljøvurdering**

Silkeborg Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget.

Efter planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4 kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller over manglende opfyldelse af lovens krav om miljørapportens indhold og procedure.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt erhvervs- og vækstministeren samt landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

En klage skal være indgivet skriftlig inden 4 uger efter, at afgørelsen er modtaget. 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 kommunen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du vil fritages for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen, som videresender anmodningen til Planklagenævnet, der afgør om din anmodning kan imødekommes.

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



## Rammer

### **Rammebestemmelser for 14-B-51, Boliger ved Vestre Ringvej, Lysbro**



*Fremtidig afgrænsning af ramme 14-B-51*

#### **Områdets nuværende og fremtidige anvendelse**

##### **Anvendelse:**

Generel anvendelse      Boligområde

Specifik anvendelse      Blandet boligområde

Boligområde med blandet tæt-lav- eller etagebebyggelse samt de til området hørende institutioner og anlæg som fx børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg.

##### **Generelle anvendelsesbestemmelser:**

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

##### **Zonestatus:**

Nuværende zonestatus      Byzone

Fremtidig zonestatus      Byzone



**Bebyggelse:**

Maksimal bebyggelsesprocent 40 % af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager 5

Maksimal højde 18 m

Grundstørrelsen vurderes i forhold til bebyggelsens beliggenhed og det sædvanlige i området.

**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.

**Opholds- og friarealer:**

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

Der skal herudover udlægges opholdsarealer svarende til min. 25 % af boligområdet.

**Infrastruktur:**

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

Der skal anlægges parkeringspladser efter Silkeborg Kommunes parkeringsnorm.

**Særlige bestemmelser:**

Der kan ved skybrudshændelser og lignende oversvømmelseshændelser forekomme oversvømmelser i området.

## **Rammebestemmelser for 14-R-41, Grønt område vest for Lysbrogade, Lysbro**



*Fremtidig afgrænsning af ramme 14-R-41*

### **Anvendelse**

Generel anvendelse Rekreativt område

Specifik anvendelse Rekreativt grønt område

Der kan ikke opføres bebyggelse i området. Dog kan der indrettes offentligt tilgængelige legepladser samt opføres mindre skure til opbevaring af legeudstyr m.m. samt til de nødvendige tekniske anlæg.

### **Zonestatus**

Nuværende zonestatus Byzone

Fremtidig zonestatus. Byzone

### **Bebyggelse**

Anlæg og evt. bebyggelse skal udformes og placeres under særlig hensyntagen til de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser, samt omgivelsernes og det åbne lands interesser i øvrigt.

Bebyggelsens højde skal minimeres.

### **Opholds- og friarealer**

Eksisterende store træer og anden markant beplantning skal så vidt muligt bevares og ved fældning genplantes.