

Tillæg 20: Hjortespringet, Virklund

Silkeborg Byråd har 29. april 2019 besluttet at sende forslag til tillæg 20 til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 i offentlig høring.

Kommuneplantillægget er i forslag fra 6. maj 2019 til 1. juli 2019.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 er udarbejdet i tilknytning til forslag til Lokalplan 41-007 for et område til boliger ved Hjortespringet i Virklund.

Kommuneplantillæg nr. 20 dækker størstedelen af rammeområde 41-B-19 (boliger ved Hjortehoved, Virklund), som er beliggende nord for boligområdet ved Gunilsskov og Gunilshøjvej i Virklund syd for Silkeborg. Området er udlagt til boligområde i Kommuneplan 2017-2028. Den sydligste del af området er i dag lokalplanlagt (lokalplan 41-006 – Boligområde ved Hjortekæret og Hjortesigen) og bebygget, mens den nordligste del er under lokalplanlægning sideløbende med dette kommuneplantillæg. Området ligger op ad Vesterskov og den ikke lokalplanlagte del af området er ved kommuneplantillæggets udarbejdelse pålagt landbrugspligt og udnyttes til juletræsproduktion.

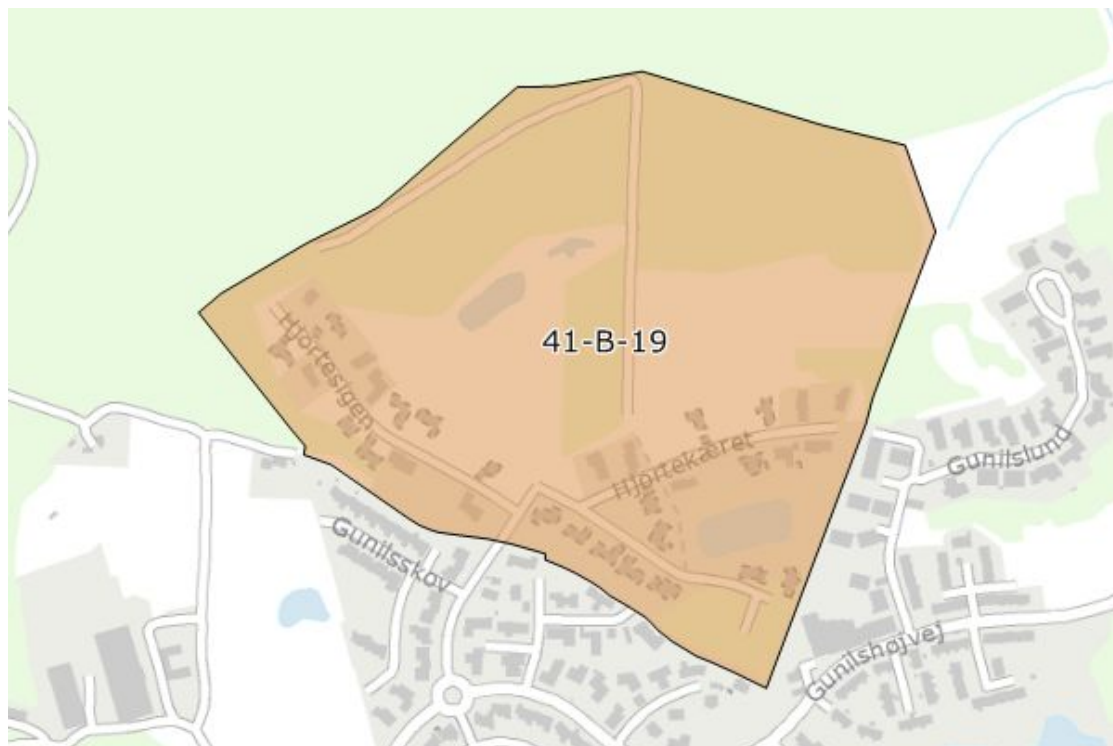
Tillægget skal sikre, at den eksisterende boligramme 41-B-19 tilpasses matrikelgrænsen for matr. nr. 6a, Virklund by, Them. Hermed udvides rammeområde 41-B-19 med 0,4 ha. Endvidere er området udpeget til muligt naturområde i Kommuneplan 2017-2028. Tillægget har til formål at ophæve denne udpegning.

Indholdsfortegnelse

Kommuneplanramme 41-B-19 - Boliger ved Hjortehoved, Virklund 3

Indhold 6

41-B-19 - Boliger ved Hjortehoved, Virklund



Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til Boligområde

Området er udlagt til boligområde med ikke nærmere angivne bebyggelsestyper

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 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.

Max. 50 % af den enkelte grund kan efter en evt. udstykning fremstå bebygget (incl. 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.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges et areal på min. 20 % 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, med mindre området er uegnet hertil.

Særlige bestemmelser

Eksisterende hulvej langs en del af rammeområdets vestlige afgrænsning skal bevares. Området indeholder flere velvoksne levende hegn og mindre lunde med træer som i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning skal forsøges bevaret. En bræmme langs med skoven skal friholdes for bebyggelse og anlæg, for at sikre de landskabelige interesser.

Indhold

Redegørelse

Kommuneplantillæg nr. 20 indeholder følgende ændringer:

1. Rammeområde 41-B-19 udvides med 0,4 ha

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen for området har det været nødvendigt at tilpasse afgrænsningen af kommuneplanramme 41-B-19, som det fremgår af kortet nedenfor. Årsagen hertil er, at rammeområdets afgrænsning i Kommuneplan 2017-2028 ikke følger matrikelgrænsen for matr.nr. 6a, Virklund by, Them.



Figur 1: Rammeområde 41-B-19 udvides med kommuneplantillægget med det afgrænsede areal på ca. 0,4 ha.

2. Ophævelse af muligt naturområde indenfor rammeområde 41-B-19

På den ubebyggede del af rammeområde 41-B-19 er der i Kommuneplan 2017-2028 foretaget en dobbeltudpegning. Ud over at være udlagt som fremtidigt boligområde er området også udpeget som muligt naturområde. Det samme gælder for boligområdet Hjortesigen og Hjortekæret, som blev lokalplanlagt i 2014 (Lokalplan 41-006).

Med dette kommuneplantillæg ophæves udpegningen til muligt naturområde for området vist på figur 2.



Figur 2: Den markerede del af kommuneplanramme 41-B-19 er udpeget til muligt naturområde i Kommuneplan 2017-2028. Denne udpegning ophæves med Kommuneplantillæg nr. 20.

Ad. 1 Arealudvidelse i forhold til Kommuneplan 2017-2028

Retningslinjer for Landskabeligt interesseområde

Dele af rammeområde 41-B-19, herunder den fremtidige udvidelse heraf, er udpeget som landskabeligt interesseområde i Kommuneplan 2017—2028. Det landskabelige interesseområde ligger som en bræmme langs med skovkanten nord for området, jf. figur 3.

I henhold til retningslinje N16 stk. 3 skal landskabelige værdier tillægges særlig stor værdi, og der må som udgangspunkt ikke opføres andet byggeri og anlæg end det, der er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.



Figur 3: Dele af rammeområde 41-B-19 er udpeget som landskabeligt interesseområde i Kommuneplan 2017-2028. I lokalplanlægningen tages der hensyn til det landskabelige interesseområde ved at udlægge det som fælles fri- og opholdsareal og ikke tillade bebyggelse i området.

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.

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet nr. 57, Silkeborgskovene, som ligger ca. 0,5 km nord for området. På grund af afstanden og plandokumenternes karakter vil der ikke være risiko for påvirkning af habitatområdet. Silkeborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Kommuneplantillægget vurderes ikke at påvirke yngle- eller rasteområder for nogen bilag IV-arter væsentligt. Da en bræmme langs skoven friholdes for anlæg, vurderes det at evt. flagermus flyve- og fourageringsområde ikke vil blive påvirket.

Beskyttede naturtyper (§3)

Der findes ingen beskyttede naturtyper indenfor den udvidede del af rammeområde 41-B-19.

Indvindingsopland og NFI -område

Området ligger ikke indenfor indvindingsopland eller NFI-område. Kommuneplantillægget vil derfor ikke påvirke disse områder.

Produktionserhverv

Nærmeste produktionsvirksomhed og erhvervsområde ligger i Virklund ca. 0,9 km væk. Kommuneplantillæg 20 vurderes ikke at påvirke produktionserhverv eller erhverv generelt.

Forhold til muligt naturområde

Se under punkt 2.

Ad. 2 Ophævelse af muligt naturområde indenfor rammeområde 41-B-19

Området i figur 2 har ikke været udpeget som muligt naturområde i tidligere kommuneplaner i Silkeborg Kommune og ej heller i Regionplan 2005 for Århus Amt. I Regionplan, 2005 var området udlagt som "Nuværende og planlagt byzone". Området har været udlagt som rammeområde i kommuneplan inden Kommunesammenlægningen i 2007, hvorfor udpegnings som muligt naturområde er en dobbeltudpegnings, som er sket ved en fejl i Kommuneplan 2017-2028.

For rammeområdet 41-B-19 er der en særlig bestemmelse, som skal sikre, at eksisterende velvoksne levende hegn og mindre lunde med træer i området søges bevaret igennem lokalplanlægningen for området. Samtidig friholdes en bræmme langs med skoven for bebyggelse, for at sikre de landskabelige interesser. Hensigten hermed er at fastholde de naturværdier, der findes i området.

Miljøvurdering

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