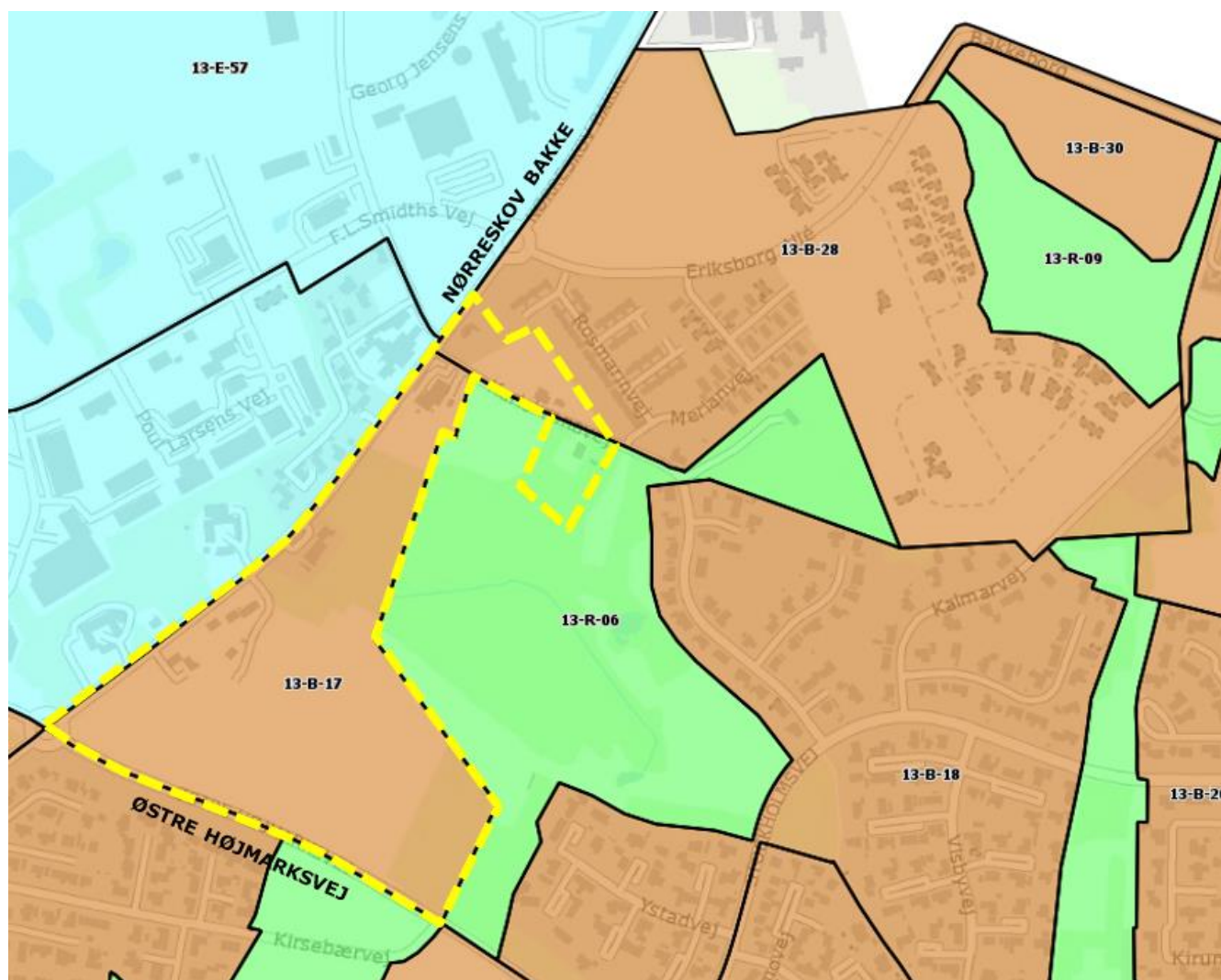


Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2017-2028 for et boligområde ved Kallundmose i Gødvad

Silkeborg Kommune



FORSLAG

Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2017-2028 er i offentlig høring i perioden fra 3. juni 2019 til 5. august 2019.

Indhold

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 18	3
Retsvirkninger.....	3
Redegørelse	3
Indhold	5
Rammer	7
Rammebestemmelser for 13-B-17	7
Rammebestemmelser for 13-B-28	9
Rammebestemmelser for 13-R-06	11

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 18

Forslag til tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2017-2028 er fremlagt i offentlig høring fra 3. juni 2019 til 5. august 2019.

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 **5. august 2019**.

Da der er tale om mindre væsentlige ændringer har der ikke været afholdt forudgående høring.

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**

Kommuneplantillæg 18 til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 er udarbejdet i tilknytning til lokalplan 13-011.

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

Lokalplan 13-011 vil gøre det muligt at opføre boliger i form af tæt-lav, åben-lav og etagebebyggelse i området omkring Kallundmose - Østre Højmarksvej og Nørreskov Bakke. Lokalplanen omfatter desuden et større område langs Karlskronavej, hvor formålet er at overføre området fra landzone til byzone.

Gældende kommuneplan

Området er omfattet af kommuneplanramme 13-B-17 og delvist omfattet af kommuneplanramme 13-B-28 og kommuneplanramme 13-R-06.

Ændringer i kommuneplanen

Forslag til kommuneplantillæg nr. 18 omfatter en geografisk ændring samt en ændring af anvendelse og særlige bestemmelser for eksisterende kommuneplanramme 13-B-17, samt geografisk ændring af eksisterende rammer 13-B-28 og 13-R-06.

Klima og bæredygtighed

Regnvand fra området skal forventeligt afledes til Silkeborg Langsø via forsinkelsesbassin.

International naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område ligger 2,5 km nord for og 3,2 km vest for projektområdet. (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.

Der er ikke registreret bilag IV-arter indenfor området.

National naturbeskyttelse

Dele af rammeområderne 13-B-17 og 13-R-06 er omfattet af fredskov. Bebyggelse eller anlæg i fredskoven kræver dispensation fra Miljøstyrelsen.

Rammeområde 13-B-17, 13-B-28 og 13-R-06 er omfattet af skovbyggelinje. Ny bebyggelse forudsætter derfor en dispensation fra eller reduktion af skovbyggelinjen.

§ 3 beskyttet natur

Lokalplanområdet indeholder del af §3 beskyttet natur og lokalplanområdet grænser tillige op til § 3 beskyttet mose bevokset med træer.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet naturtype) er at sikre, at der ikke sker indgreb i beskyttede naturtyper (hede, eng, mose, overdrev, søer, vandhuller og vandløb).

Mosearealet må derfor ikke påvirkes under etablering af byggeri, veje, stier eller lignende. Indenfor 10 meter fra det udpegede §3 areal må der ikke ske væsentlige ændringer, som kan påvirke den beskyttede natur.

Plangrundlaget vurderes derfor ikke medføre en væsentlig risiko for påvirkning af beskyttet natur i eller udenfor området.

Produktionserhverv

Silkeborg Kommune vurderer, at tillæg 18 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

Rammerne indeholder følgende:

Geografisk ændret og indholdsmæssig ændring af ramme 13-B-17

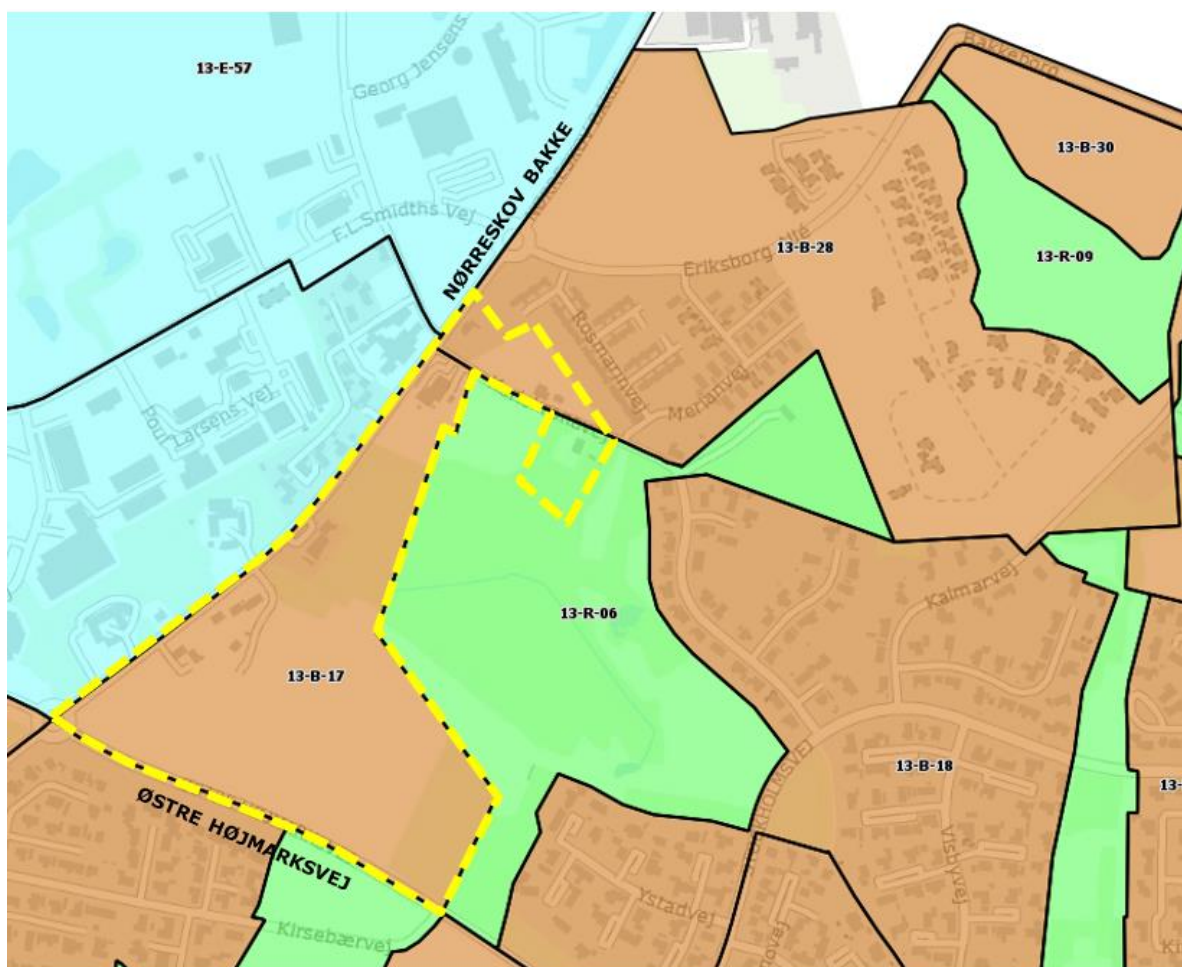
Rammen ændres geografisk, så en del af ramme 13-B-28 og en del af ramme 13-R-06 overgår til ramme 13-B-17. Rammeområde 13-B-17 ændres i forhold til at der skabes mulighed for åben lav boligbebyggelse og der skabes mulighed for at placere støjskærm og beplantning i en afstand af 15 meter fra Nørreskov Bakke (tidligere 20 meter).

Geografisk ændret rammeområde 13-B-28

Området vil indeholde samme bestemmelser som for nuværende, men ændres geografisk ved, at en del af arealet overgår til kommuneplanramme 13-B-17.

Geografisk ændret rammeområde 13-R-06

Området vil indeholde samme bestemmelser som for nuværende, men ændres geografisk ved, at en del af arealet overgår til kommuneplanramme 13-R-17.



Kortet viser eksisterende rammer, hvor den gule markering er afgrænsning af lokalplan 13-011

Rammer

Rammebestemmelser for 13-B-17



Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent: 40% af den enkelte ejendom

Maksimal antal etager: 4

Maksimal højde: 16 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.

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

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, medmindre området er uegnet hertil.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet grænser op til en grøn kile, og det er vigtigt at sikre adgangen fra boligerne hertil.

Der skal udlægges et areal på minimum 20 m fra Østre Højmarksvej og ind i området. Indenfor en afstand på 15 m til Nørreskov Bakke må der ikke bebygges, og arealet reserveres til eventuel støjafskærmning og beplantning.

Fredskoven langs rammens østlige grænse afkaster en skovbyggelinje på minimum 30 m. Indenfor skovbyggelinjen kan der ikke bygges. Skovbyggelinjen fastlægges endeligt i forbindelse med en lokalplan.

Rammebestemmelser for 13-B-28



Ny afgrænsning af rammeområde 13-B-28

Anvendelse

Generel anvendelse: Boligområde.

Specifik anvendelse: Boligområde – blandet boligområde

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

En lokalplan for området fastlægger omfang og placering af de forskellige bebyggelsestyper.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området er udlagt til boligområde med ikke nærmere angivne bebyggelsestyper.

Zonestatus

Nuværende zonestatus: Landzone og byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelse

Højeste andel af grundarealet der må bygges: 40%

Maksimal antal etager: 2
Maksimal højde: 8,5 m

Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er fastsat til 40. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 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. I områder, hvor der ikke er planer om fjernvarme, skal ny bebyggelse som udgangspunkt opføres som lavenergibyggeri.

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

Der skal udlægges et areal på minimum 20m fra Nørreskov Bakke og ind i området. Indenfor en afstand på 20m til Nørreskov Bakke må der ikke bebygges, og arealet reserveres til eventuel støjafskærmning og beplantning. Der skal etableres overordnet fordelingsvej gennem området fra Nørreskov Bakke til rammeområde 13-B- 29.

Rammebestemmelser for 13-R-06

Ny afgrænsning af rammeområde 13-R-06

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 og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone og landzone

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.

Særlige bestemmelser

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