

Dagsordenpunkt

Endelig vedtagelse af tillæg 50 til kommuneplan 2017-2028 og lokalplan 32-009 Boligområde ved Højgårdsvej i Voel

Sagsbehandler:
DR17208

Sags-ID: EMN-2020-01040

Resume

Forslag til tillæg nr. 50 og lokalplan 32-009 for et boligområde ved Højgårdsvej i Voel har været i 4 ugers høring. I høringsperioden er der indkommet 7 hørings svar. Udvalget skal behandle kommuneplantillæg, lokalplan og hørings svar med henblik på endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Planforslagene kan ses her:

<https://silkeborglokalplaner.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/9712851>



Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017-2028 vedtages med nedenstående ændringer,
- at lokalplan 32-009 vedtages med nedenstående ændringer.

Sagen

Supplerende beskrivelse af sagen

Dette felt udfyldes kun, hvis der kommer væsentlige nye oplysninger til sagen mellem to politiske behandlinger. Hvis ingen nye oplysninger: Lad punktummet stå.

Beskrivelse af sagen

Byrådet godkendte 27. januar 2020 forslag til tillæg nr. 50 og lokalplan 32-009 med henblik på offentlig fremlæggelse.

Lokalplanområdet udlægges til en variation af åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse med nære, grønne friarealer for beboerne og en offentligt tilgængelig landskabskile langs det vestlige skel. Kilen ligger i naturlig forlængelse af de eksisterende grønne områder syd for Voel Hallerne.

Lokalplanområdet er opdelt i fem delområder. Der er fokus på at skabe en varieret og robust plan over længere tid, som kan rumme forskellige boligtyper. Variationen ses ved at tre af de fem delområder muliggør forskellige boligtyper, hvorved det er muligt at sammensætte et, samlet set, mangfoldigt boligområde med en bred beboersammensætning. Der er mulighed for at udstykke op til 108 boliger indenfor området. I området etableres gode stiforbindelser med forbindelse til det øvrige stisystem i Voel samt plads til regnvandsbassin i den nordvestlige del af området.

Lokalplanens formål er,

- at give mulighed for at anlægge et attraktivt boligområde;
- at området fremstår som et varieret boligområde, med en blanding af fritliggende parcelhuse, klyngehuse, kompaktparceller og sammenbyggede rækkehuse med lodret lejlighedsskel;
- at nye veje og stier tilkøbes eksisterende trafiksystemer på en funktionel og sikker måde;
- at bebyggelsen udformes og placeres, så der skabes attraktive grønne rum mellem husene;
- at fælles og grønne fri- og opholdsarealer indarbejdes i bebyggelsen med gode solforhold og terræn egnet til leg og samvær.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvad angår bredden på den grønne kile i området samt placering af antennemast indenfor området. Der er derfor sideløbende med høringen af lokalplanforslaget udsendt et forslag til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017-2028.

Beskyttelseslinje

En mindre del af lokalplanområdet (ca. 20 m adgangsvej) ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen udløst af gravhøjen på den modsatte side af Højgårdsvej. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra Naturbeskyttelseslinjens §18 til anlæg af vej og opsætning af skilte indenfor beskyttelseslinjen. En dispensation forventes mulig, men afgørelsen kan påklages.

Høringssvar

Forslag til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017-2020 og lokalplan 32-009 har været udsendt i offentlig høring i perioden 3. februar 2020 - 3. marts 2020.

Der er modtaget 7 høringssvar fra:

- Museum Silkeborg v/Peter Mohr Christensen
- Voel Lokalråd v/Formand Jens O. Futtrup
- Grundejerforeningen Højgårdsvænget v/Sune Storgaard Rytke, Højgårdsvænget 2
- Allan Andersen, Højgårdsvænget 5
- Mick Bechmann, Højgårdsvænget 3
- Palle Johansen, Christiansvej 38
- Silkeborg Forsyning, Spildevand

Høringssvarene omhandler primært bredden på den grønne kile, stiforbindelser og ønsket om afstand til eksisterende boligområde ved Højgårdsvænget. Teknik- og Miljøafdelingen har kommenteret de indkomne høringssvar i et notat. Notatet kan ses på lokalplansiden under "Kommentarer" sammen med de indkomne høringssvar.

Ændringer og tilføjelser i lokalplanen

På baggrund af høringssvarene anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at der foretages følgende ændringer i lokalplanen:

- Kortbilag 2 og 3 tilrettes, så den øst-vestgående sti langs den nordlige afgrænsning mellem Højgårdsvænget og lokalplanområdet fremgår tydeligt. Stien udlægges med en bredde på 4 m og et anlæg på 2,5m jf. §4.8.
- Udstrækning af regnvandsbassin ændres mod syd, så det alene berører arealer omfattet af lokalplan 32-009.

Teknik- og Miljøafdelingen har følgende forslag til administrative tilretninger i kommuneplanen:

- Der indskrives i rammen for området, at den grønne kile skal have en bredde på minimum 45 m og at der ikke er krav om antennemaste indenfor området. Rettelserne er i overensstemmelse med forslag til tillæg 50 til Kommuneplan 2017-2028, som har været i offentlig høring.

Teknik- og Miljøafdelingen har følgende forslag til administrative tilretninger i lokalplanen:

- Der tilføjes bestemmelse om afvanding i området: "Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet, hvor vand opsamles m.v., skal i forbindelse med byggeri og anlægsarbejde reetableres således, at afvanding sikres. Ændres placering, bredde, dybde, rørdiameter kræves en godkendelse i forhold til Vandløbsloven."
- Stien a-b ændres fra belagt sti til rekreativ sti. Der er en parallel sti indenfor naboområdet ved Christiansvej, som er belagt. Teknik- og Miljøafdelingen forventer, at de grønne områder inden for de to boligområder i fremtiden vil komme til at opleves som et samlet grønt område, og en parallel belagt sti indenfor lokalplanområdet vurderes derfor ikke nødvendig.

Miljøvurdering

Der er ikke indkommet klager over beslutningen om, at planforslagene ikke er miljøvurderet.

Bæredygtighed

I planen er arbejdet med bebyggelse, som giver mulighed for en varieret beboersammensætning samt at skabe grønne landskabskiler, som kan invitere områdets beboere til fællesskab og sammenhold på tværs.

Lokalplanen har følgende bæredygtighedsprofil:

Bæredygtighedsprofil



De orange felter omhandler social bæredygtighed, herunder fysiske rammer (F), sundhed og fællesskab (S) og identitet og kultur (I). De røde felter vedrører økonomisk bæredygtighed, herunder levetidsomkostninger og drift (L) og erhverv og beskæftigelse (E). De grønne felter omhandler miljømæssig bæredygtighed, herunder landskab og natur (L), energi og ressourcer (E), transport (T) og vand (V). De blå felter vedrører processuel bæredygtighed, herunder kommunikation (K), inddragelse (I) og ejerskab (E).

Bæredygtighedsskemaet kan ses på lokalplansiden under "Andre sagsbilag".

[Læs mere om bæredygtighedsværktøjet og hvordan det anvendes i lokalplaner her.](#)

Borgerinddragelse

Planforslagene har været i 4 ugers offentlig høring.

Økonomi

.

NEDENSTÅENDE FELTER MÅ IKKE UDFYLDES AF SAGSBEHANDLERE!

Bilag

.

Beslutning

Udvalg: Plan- og Vejudvalget

Dato: 04-05-2020

Indstillingen anbefales.

Ej til stede

.

Udvalg: Økonomi- og Erhvervsudvalget

Dato: 19-05-2020

Indstillingen anbefales.

Ej til stede

.

Udvalg: Byrådet

Dato: 25-05-2020

Enhedslisten (Ø) fremsatte følgende ændringsforslag:

Enhedslisten foreslår, at den grønne kile på 100 meter fastholdes i lokalplanen i henhold til kommuneplanen.

For forslaget stemte: Enhedslisten (Ø)

Imod forslaget stemte: De øvrige partier i byrådet.

Den oprindelige indstilling blev godkendt. Enhedslisten (Ø) stemmer blank.

Ej til stede

.