

3 (Offentlig) Endelig vedtagelse af tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2017-2028 og lokalplan 14-017 for et boligområde ved Funder Nørreskov

Sagsbehandler: DR28377

SagsID: EMN-2020-01021

Resume

Forslag til tillæg nr. 49 og lokalplan 14-017 for et boligområde ved Funder Nørreskov har været i 8 ugers høring. I høringsperioden er der indkommet 93 høringssvar. Udvalget skal behandle kommuneplantillæg, lokalplan og høringssvar med henblik på endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra bygherrerådgiver Mogens Leth på vegne af en række grundejere; Mogens Poulsen, Mogens Friis, Søren Fisker, Tine Bomholt & René Schropp-Pedersen.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til ca. 270 boliger med mulighed for både tæt-lav og åben-lav bebyggelse på et ubebygget område nord for Funder Bygade/Funder Kirkevej. Lokalplanen medtager desuden eksisterende ejendomme nord for Funder Bygade med henblik på at inddrage området i byzone. En del af Funder Kirkevej og Nørhedevej forudsættes nedklassificeret til sti ved vedtagelse af planen.

[Planforslagene kan ses her.](#)



Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2017-2028 vedtages uden ændringer,
- at lokalplan 14-017 vedtages med nedenstående ændringer.

Beslutning

Enhedslisten (Ø) fremsatte følgende ændringsforslag:

Byggeriet af de 210 nye boliger kan først påbegyndes, når byrådet har sikret en varig løsning på de forventede kapacitetsproblemer, der vil opstå i dagtilbud og skole.

For forslaget stemte: Enhedslisten (Ø)

Imod stemte de øvrige medlemmer af byrådet.

Forslaget faldt.

Den oprindelige indstilling blev godkendt.

Ej til stede

Tidligere beslutninger

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

Sagen

Beskrivelse af sagen

Byrådet godkendte 27. januar 2020 forslag til tillæg nr. 49 og lokalplan 14-017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre op til i alt ca. 270 boliger. Flere af lokalplanens delområder giver mulighed for etablering af enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, afhængigt af efterspørgslen. Lokalplanen sikrer minimum 65-70 åben-lav boliger i form af parcelhuse indenfor delområde 3. Den øvrige del af lokalplanområdet kan bestå af åben-lav bebyggelse eller op til ca. 200 tæt-lav bebyggelsesenheder (rækkehuse).

Foruden boligudviklingsområdet i rammeområde 14-B-02 vil lokalplanområdet også omfatte den nordlige del af Funder Bygade/Funder Kirkevej, udlagt til centerformål i rammeområde 14-C-02, med henblik på at overføre området til byzone. For enkelte matrikler langs Funder Bygade og Drejergårdsvej vil der være mulighed for udstykning.

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget et konkret ønske om udvikling af ejendom på Funder Bygade 10 til centerfaciliteter i form af boliger og restaurant/butik. Dette er indarbejdet i lokalplanen.

Trafik

Området vejbetjenes primært fra Funder Allé, som udbygges fra Rema1000-rundkørslen og mod nord. Enkelte nye boliger vil vejbetjenes fra Funder Bygade, Drejergårdsvej og Funder Kirkevej. Der udlægges areal langs Funder Allé til allé træer.

Nørhedevej går i dag gennem området. Vejen vil blive nedklassificeret til sti og delvist ændre forløb i forbindelse med realisering af planen.

Ved forlængelse af Funder Allé krydses Funder Kirkevej. Der anlægges stitunnel under Funder Allé fra Funder Kirkevej, som således bliver lukket for gennemkørende trafik og nedklassificeret til sti hen til Funder Skolevej.

Der etableres desuden stiforbindelse fra Drejergårdsvej gennem lokalplanområdet til Nørhedevej samt rekreative stiforbindelser i forbindelse med grønne kiler gennem området.

Kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvad angår den geografiske udstrækning for ramme 14-B-02 samt afgrænsningen af centerområdet i kommuneplanramme 14-C-02. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet forslag til tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2017-2028.

Høringssvar

Forslag til tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2017-2028 og lokalplan 14-017 har været udsendt i offentlig høring i perioden 3. februar 2020 - 30. marts 2020.

Der er modtaget 93 høringssvar fra Vejdirektoratet, Museum Silkeborg, Silkeborg Forsyning, Funder-Lysbro Lokalråd samt 88 borgere primært bosat i Funder-området.

Vejdirektoratet har ingen indsigelser.

Silkeborg Forsyning oplyser, at forhold omkring regnvandshåndtering skal præciseres i lokalplanen.

Funder-Lysbro Lokalråd samt hovedparten af de 88 høringssvar fra beboere i lokalområdet giver udtryk for bekymring omkring kapaciteten på skole og øvrige institutioner i Funder, hvis der gives tilladelse til etablering af de mange nye boliger. Herudover udtrykker borgere og lokalråd bekymring omkring lokalplanens mulighed for etablering af mange rækkehuse i en stor del af lokalplanområdet.

Teknik- og Miljøafdelingen har kommenteret de indkomne høringssvar i et notat. Notatet kan ses på [lokalplansiden](#) under "Høringssvar" sammen med de indkomne høringssvar.

Ændringer og tilføjelser i lokalplanen

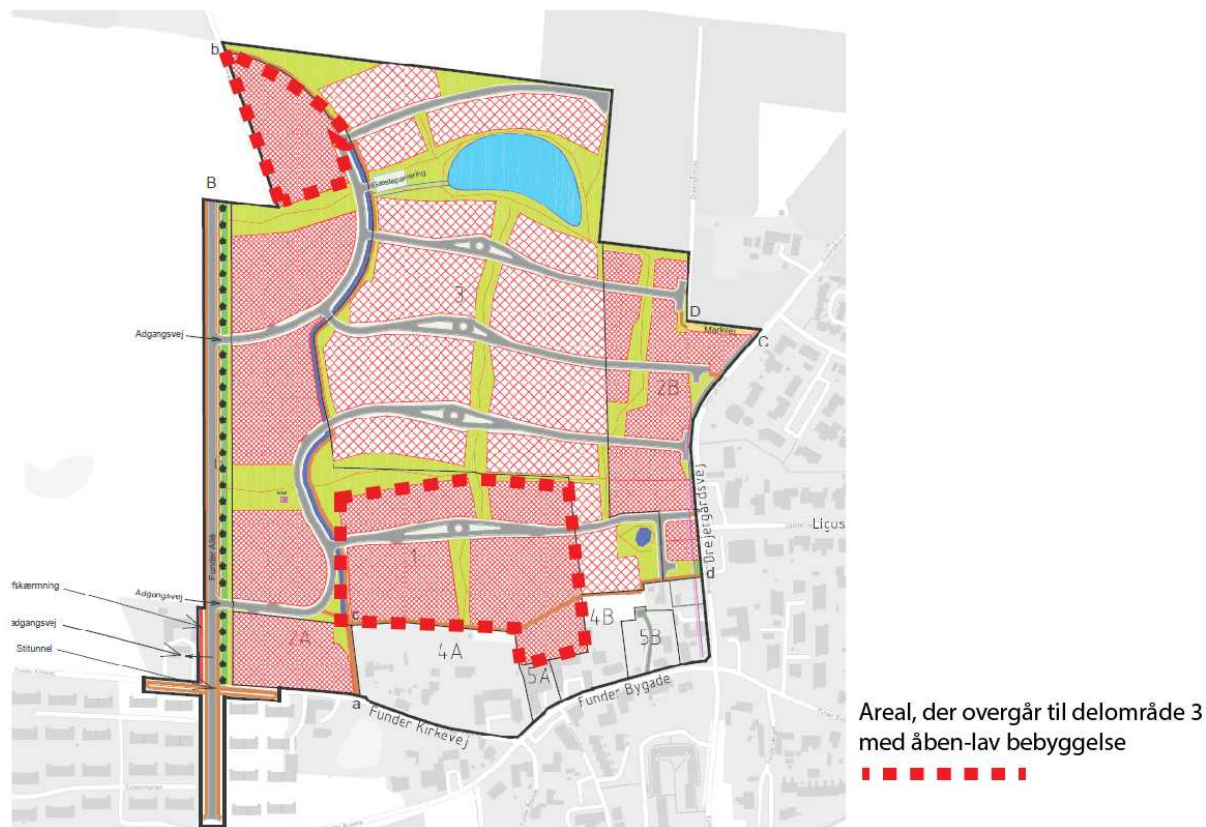
På baggrund af høringssvarene anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at der foretages følgende ændringer i lokalplanen:

1: Vedr. høringssvar fra Funder-Lysbro Lokalråd om ønske om større variation i tæt-lav bebyggelse

Bestemmelse i § 8.4 om frem- og tilbagerykning for hver 4. boligenhed på minimum 0,5 meter ændres til 1 meter.

2: Vedr. generelt ønske om flere parcelhusgrunde

Delområde 3 er udlagt til åben-lav bebyggelse og udvides til at omfatte et areal nordvest for og syd for det nuværende delområde 3. Områderne er vist med rød stiplede linje herunder. Lokalplanen tilrettes i øvrigt med hensyn til antal boliger. Det maksimale antal boliger vil blive ca. 210 mod de nu angivne 270 boliger.



3: Vedr. ønske fra Levehuse om mulighed for etablering af carport/skure i op til 2,75 m indenfor 2,5 meters afstand til skel og vej

Der tilføjes bestemmelse under § 7 at carporte og skure indenfor delområde 1, 2A og 2B må opføres i højder op til 2,75 m indenfor 2,5 m fra skel og vej. Højden måles fra byggemodnet terræn omkring carporte/skure/udhuse og lignende.

4: Vedr. ønske fra Levehuse om mulighed for etablering af små fritliggende huse på små grunde samt tilføjelse vedr. variation i bebyggelsen for tæt-lav

Der ændres i udstykningsbestemmelse § 5.1, at for delområde 1, 2A og 2B må grunde udstykkes på 400-1.000 m² for åben/lav bebyggelse. og 300-700 m² for tæt/lav bebyggelse. Det tilføjes i § 8.4, at variation i bebyggelsen også kan ske ved adskillelse af de enkelte boligenheder.

5: Vedr. Silkeborg Forsynings ønske om ændringer vedr. håndtering af regnvand

Dimensioneringen af regnvandsbassinet efterberegnes og arealtilpasses på lokalplankortet.

Lokalplan tilrettes, så det fremgår, at Silkeborg Forsyning skal håndtere regnvand. Der konsekvensrettes i afsnit omkring Klima og Bæredygtighed og Vandmiljø samt § 6.1-6.4. Befæstelsesgrad for området angives.

Under § 10.1 ændres terrænreguleringsbestemmelserne, så det fremgår, at der kan terrænreguleres i nødvendigt omfang ved regnvandsbassinet og at regnvandsbassinet skal etableres, så det fremstår naturligt i landskabet.

6: Vedr. bestemmelse om bebyggelsesomfang for ejendommen Funder Kirkevej 2

Bestemmelsen omformuleres til: Der kan etableres de for ejendommen nødvendige driftsbygninger, herunder stuehus, samt et udhus- og garagebygning på maksimum 100 m².

7: Vedr. bestemmelser for hegn i § 9.5 og 9.6

Bestemmelser vedrørende etablering af hegn er tiltænkt nye boligområder og ikke de eksisterende boligområder ved Funder Bygade, Funder Kirkevej og Drejergårdsvej. Det præciseres, at bestemmelserne gælder delområde 1, 2A, 2B og 3.

8: Vedr. bestemmelser om grundejerforeninger § 12

Der kan ikke fastsættes bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for eksisterende boligområder. Det er derfor en fejl, at delområder med eksisterende bebyggelse indgår. Det tilrettes i § 12.1, at grundejerforening omfatter delområde 1, 2A, 2B og 3.

Miljøvurdering

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

Bæredygtighed

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering af bæredygtighed påvirkes ikke af ovenstående ændringsforslag.

Bæredygtighedsskemaet kan ses på lokalplansiden under "[Andre sagsbilag](#)".

Borgerinddragelse

Planforslagene har været i 8 ugers offentlig høring. Der blev holdt borgermøde 5. marts 2020.