

3 (Offentlig) Godkendelse af forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2028 og lokalplan 14-018 for et erhvervsområde ved Skærskovhedevej vest for Funder, etape II

Sagsbehandler: DR19954

SagsID:

EMN-2019-02060

Resume

Plan- og Vejudvalget skal godkende, at forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2028 og lokalplan 14-018 sendes til godkendelse i byrådet med henblik på offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanforslaget giver mulighed for forskellige typer virksomheder, herunder et lager- og logistikcenter med tilhørende personalefaciliteter. Lokalplanen kan rumme forskellige scenarier for fremtidig bebyggelse med udgangspunkt i to byggefelter. I det sydøstlige hjørne gives mulighed for et højlager på 20 m. Der sikres vejadgang fra Skærskovgårdsvej.

 Se i WEBKORT



Forslag til lokalplanen kan ses her:

<http://silkeborglokalplaner.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=940>

Forslag til kommuneplantillægget kan ses her:
<https://silkeborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/10#/14306>

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2028 og lokalplan 14-018 godkendes og fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Tidligere beslutninger

Udvalg: Plan- og Vejudvalget

Dato: 06-01-2020

Indstillingen anbefales. Der skal indarbejdes mere præcise bestemmelser om beplantning af friarealer.

Ej til stede

Udvalg: Økonomi- og Erhvervsudvalget

Dato: 21-01-2020

Indstillingen anbefales.

Ej til stede

Flemming Heiberg (V).

Sagen

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget godkendte 4. november 2019 at igangsætte tillæg nr. 48 og lokalplan 14-018.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 13,4 ha og afgrænses af Silkeborgmotorvejen mod nord og Skærskovhedevej mod syd. Området fremstår i dag som dyrket mark.

Baggrunden for lokalplanen er, at muliggøre udvikling af området til erhvervsformål efter forespørgsel fra bygherre. Lokalplanområdet er udpeget til erhvervsformål i Byvækstplanen i Planstrategi 2040. Området umiddelbart øst for lokalplanområdet er eksisterende erhvervsområde.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

Lokalplanens formål er,

- at muliggøre lokaliseringen af forskellige typer af virksomheder indenfor lokalplanområdet,
- at muliggøre en alsidig og etapevis udbygning,
- at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne,
- at området fremtræder harmonisk, ordentligt og indbydende, med brede grønne arealer ud mod de omgivende veje.

Området skal vejbetjenes fra lokalvejen Skærskovgårdsvej med vejtilslutning fra Skærskovhedevej. Den øgede trafik vil primært forløbe på strækningen til/fra lokalplanområdet mod den østlige rundkørsel ved motorvejstilkørslen.

Der er udarbejdet en støjundersøgelse for et fuldt udbygget lager- og logistikcenter. Af støjundersøgelsen fremgår det, at anvendelsen overholder de vejledende støjgrænser i forhold til boliger i det åbne land. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres støjafskærmende foranstaltninger mod syd, hvis støjudbredelsen fra lokalplanområdet overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Der skal udføres jordbundsundersøgelser i området for at afgøre om jorden er nedsivningseget. Såfremt jorden i lokalplanområdet er nedsivningseget, skal regnvand håndteres lokalt inden i området. Er området ikke egnet til nedsivning, håndteres regnvand af Silkeborg Forsyning og der skal etableres regnvandsbassin i områdets nordlige del. Der er i lokalplanen afsat areal til regnvandsbassin, så det er sandsynliggjort, at regnvand kan håndteres indenfor lokalplanområdet.

Ny bebyggelse må opføres i op til 13 m, hvilket svarer til den maksimale højde i erhvervsområdet øst for. Derudover lægges op til, at et højlager på maks. 20 m kan etableres i det sydøstlige hjørne af grunden.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 % for den enkelte ejendom.

Kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da området ikke er rammelagt. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2028.

Inden kommuneplantillæggets udarbejdelse, blev der indkaldt idéer og forslag til planlægningen i en forhøring i perioden 5. november til 20. november 2019 jf. planlovens § 23c.

Der er modtaget 2 høringssvar fra:

- Museum Silkeborg
Indsiger bemærker, at det er sandsynligt, at der kan være skjulte fortidsminder, der vil kunne kræves undersøgt i henhold til museumslovens § 27
- Skærskovhedevej 13 ApS v. Direktør Jeppe Birk Laursen
Indsiger foreslår etablering af en rundkørsel i krydset mellem Harbovad, Skærskovhedevej og Skærskovgårdsvej. Herudover anbefaler indsiger, at udvikling i området skal ske i overensstemmelse med udpegningen af nyt boligområde syd for Skærskovhedevej jf. Planstrategi 2040.

Teknik- og Miljøafdelingen har kommenteret de indkomne høringssvar i et notat. Notatet kan ses på lokalplansiden under "Kommentarer" sammen med de indkomne høringssvar.

Miljøvurdering

Forslag til tillæg nr. 48 og lokalplan 14-018 er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Sagen forelægges for Klima- og Miljøudvalget 8. januar 2020. Det indstilles, at planforslagene ikke skal miljøvurderes.

Bæredygtighed

Der er stillet krav om brede grønne arealer ud mod de omgivende veje. Herudover giver lokalplanens bestemmelser mulighed for at indtænke såvel regnvandsbassin og forskellige muligheder for lokal afledning af regnvand.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering af bæredygtighed er standard for erhvervsområder af denne karakter.

Bæredygtighedsskemaet kan ses på lokalplansiden under "Andre sagsbilag".

Borgerinddragelse

Der har været forhøring med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Forslag til tillæg nr. 48 og lokalplan 14-018 vil efter byrådets godkendelse blive fremlagt i offentlig høring i 8 uger.