

6 (Offentlig) Godkendelse af forslag til Lokalplan 20-001 for et boligområde vest for Engesvangvej i Kragelund

Sagsbehandler: Dr13504

SagsID:

EMN-2020-04965

Resume

Byrådet skal beslutte, om forslag til Lokalplan 20-001 skal godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.

Lokalplanforslaget giver mulighed for udbygning af et nyt boligområde i den nordlige del af Kragelund med 13 åben-lave boliger og 10 tæt-lave boliger.



Planforslaget kan ses her:

<https://silkeborglokalplaner.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/969>

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til lokalplan 20-001 godkendes og fremlægges i offentlig høring i 4 uger.

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget godkendte 8. juni 2020 at igangsætte lokalplan 20-001.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 3,6 ha og ligger i den nordlige del af Kragelund vest for grusvejen Engesvangvej og i forlængelse af Kragelund Skovvej. Lokalplanområdet udgør en del af matrikel nr. 46x, Kragelund By, Kragelund. Området er landbrugsjord, hvor størstedelen dyrkes med græs og en mindre del anvendes til juletræsproduktion.

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er, at Silkeborg Kommune ved Ejendomsstaben har søgt om udarbejdelse af lokalplanen med henblik på at overtage arealet fra ejer Peer Stenholt efter vedtagelse af lokalplanen. Med lokalplanen vil Silkeborg Kommune udvikle et nyt boligområde i Kragelund med varierede boligtyper og ejerformer, så der bliver mulighed for vækst i indbyggertallet i Kragelund med henblik på at understøtte lokalplanområdets offentlige institutioner og fortsatte udvikling. Byrådet har besluttet, at der indenfor lokalplanområdet skal opføres ti almene boliger som tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet ligger hovedsageligt i landzone. En mindre del af lokalplanområdet ligger i byzone og lokalplan 20-001 vil ved vedtagelse erstatte gældende lokalplan for området.

Formål

Lokalplanens formål er,

- at sikre vejadgang og udlæg til færdselsareal indenfor lokalplanområdet,
- at området fremstår som et varieret boligområde, med en blanding af fritliggende parcelhuse, kompaktparceller og sammenbyggede dobbelt- eller rækkehuse med lodret lejlighedsskel, gårdhave- og klyngehuse,
- at bebyggelsen inden for storparcellen får et helhedspræg,
- at fælles fri- og opholdsarealer placeres, hvor der er mulighed for håndtering af skybrudsregn og sådan at arealerne og deres terræn er egnet som opholdsarealer, og
- at overføre området fra landzone til byzone.

Anvendelse

Forslag til lokalplan 20-001 giver mulighed for 10 tæt-lave boliger og 13 åben-lave boliger, hvoraf seks af de kommende byggegrunde betegnes som kompaktgrunde med en grundstørrelse på mellem 500-700 m².

For delområde 1 med åben-lave boliger er bebyggelsesprocenten 30, mens den er 40 for delområde 2 til tæt-lave boliger. Lokalplanområdet vejbetjenes via Kragelund Skovvej, som videreføres som en øst-vestgående stamvej ind i området. Der udlægges areal til en sti, som skal forbinde flere stier i den nordlige del af Kragelund. Det sammenhængende stiforløb skal sikre adgang til skolen.

Området udvikles med baggrund i eksisterende naturværdier, herunder vandhuller, skov og krat som vil give området en grøn profil og samtidig sikre en fin overgang fra byen til skoven nord for området.

Udbygning af området forudsætter en reduktion af skovbyggelinjen ned til 30 meter fra skoven nord for området.

Kortlægning af området viser risiko for oversvømmelse ved skybrudshændelser, hvorfor der i lokalplanen forudsættes etablering af flere tiltag for at mindske denne risiko. Der forudsættes etablering af to diger, hævede vej- og stiplader, flere lavningsområder til skybrudsregn og etablering af veje og stier til skybrudsregn. Tage, veje og indkørsler skal afvandes til regnvandsledninger, idet området ligger indenfor OSD og NFI, hvorfor nedsivning ikke er muligt. Der reserveres areal til et forsinkelsesbassin i lokalplanområdets nordlige del.

I forbindelse af byggemodning af området, vil stien i lokalplanområdets sydlige del blive bundet sammen med de to planlagte stier til Kragelund Tværvej (lokalplan 162.01) og Frederiksdalvej (lokalplan 162.03). De to stier etableres i forbindelse med byggemodning af lokalplanområde 20-001.



Illustrationsplan som indgår i Forslag til lokalplan 20-001.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

Forslag til lokalplan 20-001 er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Sagen er behandlet på Klima- og Miljøudvalget 3. juni 2020, hvor det er besluttet, at planforslaget ikke skal miljøvurderes.

Bæredygtighed

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering af bæredygtighed er standard for boligområder, som inddrager ikke allerede byudviklede arealer. Det er dog positivt, at projektet indbefatter stor variation i boligtyper, grønt præg over selve bebyggelsen og fokus på fællesskab igennem disponeringen af området.

Bæredygtighedsskemaet kan ses på lokalplansiden under "Andre sagsbilag".

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

Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan 20-001 vil efter byrådets godkendelse blive fremlagt i offentlig høring i 4 uger.

Økonomi

Silkeborg Kommune udvikler området og forestår derfor udgifterne til byggemodning. Der er afsat 0,5 mio. kr. til projektering af byggemodningen i 2020 og 3,5 mio. kr. til byggemodning i 2021.

Lokalplanforslagets boligantal er lidt lavere end det antal boliger, som indgår i boligprogrammet for 2020 for dette område. Det betyder, at der med lokalplanen kan opføres ni færre boliger end antaget i forbindelse med boligprogrammet. Dermed er prognosen i Befolkningsprognose 2020 for antal indbyggere i Kragelund lidt højere end den på nuværende tidspunkt forventede udvikling.

Da der ikke er pres på daginstitution og skole i Kragelund, indvirker dette ikke væsentligt.

