



Sejs-Svejbæk d. 26. august 2018

Til:  
Silkeborg Kommune  
Teknik- og Miljøafdelingen

## **Sejs-Svejbæk Lokalråds hørings svar til forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2028 og forslag til Lokalplan 36-004**

Lokalrådet vil gerne indledningsvist anerkende det store arbejde, som Silkeborg Kommune har er lagt i planerne og miljørapporten, og vi sætter stor pris på den dialog som vi har haft med Plan og Byg i den forbindelse.

Der er stor efterspørgsel på boliger af høj kvalitet i Sejs-Svejbæk. Sejs-Svejbæk Lokalråd henstiller derfor til at man gør sit yderste for at sikre så høj kvalitet af det nye byområde og bebyggelsen som muligt. Byen er præget af natur og de store landskabstræk, hvilket giver karakter og identitet. Det er afgørende for byens herlighedsværdier og fortsatte attraktivitet, at byudviklingen værner om disse kvaliteter.

### ***Hørings svar til Kommuneplantillæg 13***

#### **Udvidelse af kommuneplanramme 36-B-22**

Det Midtjyske Søhøjland, er udpeget som et område af særlig landskabelig interesse i Kommuneplan 2017-2028.

I konklusionen i *Miljørapport for Lokalplan 36-004 og tilhørende kommuneplantillæg 13 til Kommuneplan 2017-2028, Silkeborg Kommune* (herefter *Miljørapporten*) står: "Udvidelsen af området i forhold til *Strukturplan Sejs/Svejbæk N, Silkeborg Kommune 2012* (herefter *Strukturplanen*) betyder, at området kommer tættere på dalskrænterne. Det betyder, at terrænfladen foran overgangen mindskes, og at indsigtsmulighederne til landskabselementet forringes."

Den konklusion er Sejs-Svejbæk Lokalråd enige i og mener, at området ikke bør udvides mod nord i forhold til den gældende Kommuneplanramme 36-B-20.

## **Bebyggelse i kommuneplanrammerne 36-B-22, 36-B-20 og 36-B-23**

For alle tre områder, er det foreslået, at "den maksimale bebyggelsesprocent er 40 % af den enkelte ejendom, dog kan max. 50 % af den enkelte grund efter en evt. udstykning fremstå bebygget (incl. carport og redskabsskure m.m.). Det maksimale antal etager er 2 og maksimal højde er 8,5 meter".

Sejs-Svejbæk Lokalråd finder, at denne bebyggelsesgrad og -højde generelt bryder med det eksisterende byggeri i Sejs-Svejbæk, og at det er alt for tæt. Særligt i forhold til kommuneplanramme 36-B-22 finder lokalrådet at et byggeri i 8,5 meters højde på en strækning på 150-200 meter med en op til tre meter høj støjmur langs Borgdalsvej, umiddelbart inden man kommer ind i Sejs-Svejbæk, vil virke voldsomt og skæmmende. Især set i lyset af områdets naturmæssige værdier og naturnære beliggenhed til bl.a. Sindbjerg og Stoubjerg.

Den skitserede bebyggelsesgrad står i skærende kontrast til Kommuneplan 2017 – 2028, hvor der er skitseret 200 - 300 nye boliger inden for den eksisterende ramme 36-B-20:

I ramme 36-B-22, som udgør ca. 20% af det samlede areal der er udlagt til boligområde, er der foreslået 131 boliger. Da den foreslåede byggetæthed for de tre rammeområder (36-B-22, 36-B-20 og 36-B-23) er ens, kan de af kommunen skitserede forslag forventes at resultere i 600 – 700 nye boliger i området. Dette svarer til en befolkningsforøgelse i Sejs-Svejbæk på omkring 2.000 nye borgere, altså omkring en 50 % forøgelse af befolkningstallet i Sejs-Svejbæk.

En befolkningsforøgelse, som den tiltænkte, vil selvsagt sætte lokalsamfundet under stort pres i forhold til trafik, skole, daginstitutioner og natur etc. Sejs-Svejbæk Lokalråd mener, at det er afgørende, at infrastruktur, skole og institutioner er tænkt ind i en sådan sammenhæng. Særligt bekymrende er den trafikale situation i krydset mellem Borgdalsvej og Julsøvej, hvor bl.a. mange skolebørn dagligt færdes. Situationen vil, uanset om man vælger at lysregulere Borgdalsvej/Julsovej krydset eller ej, kun blive værre af, at endnu mere trafik skal afvikles i krydset.

Sejs-Svejbæk Lokalråd foreslår på ovenstående baggrund, at omfanget af byggefeltene reduceres eller at den maksimale bebyggelsesprocent bliver 30% af den enkelte ejendom, samt at den maksimale byggehøjde er én etage med maksimal højde på 5,5 m. Boliger i én etage vil desuden tilgodese et stigende behov for ældreboliger.

## **Hørings svar til Lokalplan 36-004**

### **Vedr. Bestemmelser**

#### **Vedr. 3.2 og 3.3**

Der står: "I Delområde I må der kun opføres tæt-lav bebyggelse og etageboliger i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse o.lign med enten lodrette eller vandrette skel. Der kan maks. etableres 105 boliger i delområdet.

I Delområde II må der kun opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse. Der kan kun være én bolig på hver grund. Der kan i alt være 26 boliger."

Set i lyset af ovenstående argumenter, foreslår Lokalsrådet, at det maksimale antal boliger i Delområde I reduceres fra 105 til ca. 50, og at antal boliger i Delområde II på 26 bibeholdes. Alternativt kan antallet af boliger i Delområde I reduceres til 68 og antallet af parcelhuse i Delområde II til 16, som foreslået af Constructa til Silkeborg Kommune d. 28. september 2017.

#### **Vedr. 4.2**

Sejs-Svejbæk Lokalsråd henstiller til at forbindelsesvejen, delområde III, kommer til at virke så diskret som mulig og nedgraves ca. 0,5 meter i terrænet, som foreslået i den tidligere *Miljøvurdering af Strukturplan Sejs/Svejbæk, Silkeborg Kommune 2011*. Hensigten er, at vejen ikke bliver et dominerende element i landskabet, men at der fortsat opleves en stærk sammenhæng mellem strukturplanområdet og skovbrynet og skrænterne. Desuden bør der etableres chikaner, midterheller og lignende for at begrænse hastigheden og der bør anvendes støjdæmpende belægning på vejen. I øvrigt henvises til Bente Rands, Ingeniør, Silkeborg Kommune, 27. juni 2018: "Med klimabriller på er en nedgravet vej, en god og fremtidssikret vej".

Lokalsrådet mener at den maksimale hastighed på vejen skal være 40 km/t, for at reducere vejstøj og imødekomme, at der er mange børn samt gående der nyder naturen i området.

Sejs-Svejbæk Lokalsråd mener, at den del af bestemmelsen, som omhandler vejtræer, 4.2, bør forholde sig til den visuelle sammenhæng på tværs af dalen (nord-syd) ligesom i Miljørapporten, figur 15, side 17, "Princip for placering af ophold i vejtræsækker, hvis der etableres vejtræer".

Ved Langdalsparken findes en legeplads i den nordlige ende af området op mod den påtænkte nye vej, se lokalplan 36-010. I Langdalsparken og tilstødende udstykninger er der mange børn i alderen 0-10 år. Lokalsrådet opfordrer til, at det vurderes om sikkerheden kan optimeres i forhold til vejudlægget og forventet trafik. En anbefaling kan være, at der etableres en sikkerhedszone mellem legepladsen og den nye vej, f.eks. ved at etablere et hegn og/eller et tæt beplantningsbælte, og at der sikres den fornødne afstand mellem den nye vej og legepladsen.

### **Vedr. 6.8 Støjafskærmning**

Lokalrådet finder at en støjafskærmning på en strækning på 150 – 200 meter med en op til 3 meter høj støjmur langs Borgdalsvej, umiddelbart inden man kommer ind i Sejs-Svejbæk, vil virke voldsomt og skæmmende, områdets naturnære beliggenhed til bl.a. Sindbjerg og Stoubjerg taget i betragtning.

Lokalrådet mener at støjafskærmningen kan reduceres væsentligt eller helt udelades ved at ved at nedsætte bebyggelsestætheden og ved at reducere det maksimale antal boliger i Delområde I, se vores kommentarer under punkterne 3.2 og 3.3.

### **Vedr. 7 Bebyggelsens omfang og placering**

Sejs-Svejbæk Lokalråd finder, at omfanget af bebyggelsen i Delområde I ikke er tilstrækkeligt beskrevet

Lokalrådet mener, at byggefelterne i Delområde I er for pressede, og at de bør reduceres i omfang for at skabe luft og plads i nærmiljøet.

**Vedr. 7.8** Der står: "Maksimalt 50 % af den enkelte grund i Delområde II kan efter udstykning fremstå bebygget".

Lokalrådet finder, at en bebyggelsesprocent på 50%, af den enkelte grund efter en evt. udstykning er alt for høj, og foreslår at man holder sig til det som står i 7.1. og 7.2.

### **Vedr. 7.4 Bebyggelseshøjde.**

Bebyggelseshøjden for både Delområde I og Delområde II er maksimalt 2 etager og bebyggelse må opføres i en højde på maksimalt 8,5 meter.

Sejs-Svejbæk Lokalråd mener, at én etage og en maksimal byggehøjde på 5,5 m bør være gældende i begge delområder.

**Vedr. 8.3** Der står: "På udvendige bygningssider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer og solenergianlæg."

Lokalrådet mener at solenergianlæg på udvendige bygningssider ligesom på tage (§ 6.7) bør være anti-refleksbehandlede. Oplevelsen af landskabet gennem lokalplanområdet bør ikke forstyrres af gener fra solenergianlæg.

### **Vedr. 9**

I Miljørapporten på side 14-15 fremgår følgende: "De karakteristiske landskabselementer - terrænet omkring dalen og skoven - er et stort potentiale for det fremtidige byvækstareal og kan bidrage til et område med stor rekreativ værdi. De stærke landskabelige sammenhænge på stedet kan bidrage til at give området en særlig identitet."

Sejs-Svejbæk Lokalråd finder ikke at dette er imødekommet i kilen der ligger mellem Delområde I og II. I den nordlige del af kilen ligger byggefelterne inde i kilen, hvorved udsynet i gennem denne brydes.

Sejs-Svejbæk Lokalråd finder heller ikke at dette er imødekommet i kilen vest for Delområde II.

I Miljørapporten er grønne kiler, der omgiver delområde I og II i nord-syd gående retning, gentagne gange nævnt som et væsentligt element til afbøde den omfattende påvirkning byggeriet vil have på landskabet og til at sikre kontakt til det nordlige landskab. Kilerne i lokalplansforslaget er væsentlig reduceret i forhold til Strukturplanen.

I samme forbindelse tilslutter Sejs-Svejbæk Lokalråd sig indholdet i af Strukturplan Sejs-Svejbæk N, 2012, hvor det anbefales at der tages højde for de landskabelige værdier ved at sikre visuel sammenhæng mellem de nordlige og sydlige dalskrænter som sikres gennem større grønne kiler, hvor der etableres åbne naturtyper – lynghede og eng.

Sejs-Svejbæk Lokalråd mener derfor at kilen mellem delområderne I og II skal være mere markant, dvs. være bredere, i den nordlige del, og der bør være frit udsyn hele vejen gennem kilen, hvilket samtidig vil øge kvaliteten af boligområdet. De to nordøstlige byggefelt i Delområde I kan f.eks. fjernes.

Sejs-Svejbæk Lokalråd mener også, at kilen øst for Delområde II skal være mere markant, dvs. være væsentligt bredere i kilens fulde længde, jf. Strukturplanen, hvilket samtidig vil øge kvaliteten af boligområdet.

Lokalrådet mener desuden, at Strukturplanens princip om at bebyggelsen placeres i klynger, som er omgivet af et sammenhængende landskab af åbne lynghedearaler bør efterleves. Herved sikres der en vis naturkvalitet. Der ønskes derfor bestemmelser om lynghedebepantning i en del af kilen, der ligger omkring grænsen mellem delområderne I og II. Den øvrige del af kilen skal stadig kunne anvendes rekreativt.

Sejs-Svejbæk Lokalråd mener, at lokalplansområdet hurtigst muligt bør beplantes i henhold til Strukturplanen og i tråd med områdets rige natur og Silkeborg Kommunes Outdoor-strategi.

### **Vedr. 10 Terrænregulering**

Under 10.1 står: Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til naturligt terræn i Delområde I og II.

”Ved byggemodning af delområde I og II, må terrænet reguleres, så lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Jorden skal udlægges, så terrænet fremstår jævnt og naturligt.”

Under 10.2 står: ”Der må efter byggemodningen ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod vejareal, fri- og opholdsarealer, sti og naboer.”

Delområde I og II fremstår i dag lettere kuperet, hvilket lokalrådet mener er en landskabsmæssig kvalitet, som skal bevares.

Lokalrådet mener derfor, at en terrænregulering på +/- 1 meter i forbindelse med byggemodningen er alt for voldsomt. Lokalrådet mener, at en maksimal terrænregulering på +/- 0,5 meter efter byggemodningen er acceptabel.

**Vedr. Redegørelse - Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning**

Der står: "Lokalplanområdet udgør ikke et oplagt levested for andre bilag IV-arter".

Lokalrådets kommentar: Der er flagermus i området og der skal tages hensyn til dette ved en evt. udvikling af området.

Med venlig hilsen  
Sejs-Svejbæk Lokalråd