

# 13 (Offentlig) Beslutning om godkendelse af etagebyggeri i 4 etager, Frederiksberggade 10, Silkeborg

Sagsbehandler: DR27162

SagsID:

EJD-2019-05648

## Resume

Ansøger ønsker at opføre en etageejendom i 4 etager, med i alt 7 boliger på samlet ca. 536 m<sup>2</sup>. Sammen med projektet etableres der et gårdrum med fri- og opholdsarealer, samt parkering til ejendommens beboere. En byggetilladelse til det ansøgte byggeri vil medføre en risiko for, at ejendommen ikke indpasses i en helhedsorienteret planlægning for området, herunder et helhedsorienteret facadeudtryk og højdeforløb mod Frederiksberggade samt en samlet plan for infrastrukturen.



## Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at der træffes beslutning om enten at meddele byggetilladelse til det ansøgte byggeri,
- eller, at der træffes beslutning om at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

## Tidligere beslutninger

...

## Sagen

## Beskrivelse af sagen

### Proces

Teknik- og Miljøafdelingen har i en periode henover sommeren 2019, haft en dialog med ansøger om udvikling af ejendommen. I december modtog byggesagsafdelingen ansøgning om byggetilladelse på den pågældende ejendom, til opførelse af en etageejendom i 4 etager.

I efteråret 2019, som en del af kommuneplanrevisionsprocessen, har Teknik- og Miljøafdelingen sammen med en række grundejere igangsat en proces, der har til formål at undersøge muligheden for at lave en helhedsorienteret planlægning for området, hvor den pågældende ejendom er beliggende.

Silkeborg Kommune har netop gennemført en ekspropriation af 3 ejendomme i den nordlige del af området.

### Plangrundlag

Der er ingen lokalplan for området, men ejendommen er omfattet af gældende kommuneplanramme 10-C-40. Teknik- og Miljøafdelingen har vurderet projektet som "ikke lokalplanpligtigt". Det er endvidere vurderet, at projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

Der pågår en kommuneplanrevisionsproces, hvor der arbejdes på en eventuel revision af nuværende ramme, i henhold til en helhedsorienteret plan for området.

### **Projektet**

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget ansøgning om opførelse af en etageejendom i 4 etager med 7 boliger på i alt ca. 536 m<sup>2</sup>. Etageboligbyggeriet har sin primære facade mod Frederiksberggade. Facaden udføres som en klassisk teglfacade, med variation af mønster murværk i stueniveau, hvorved nabohusenes facadelinjer føres igennem gadeforløbet. Øverste etage laves med en tilbagetrukket facade, som beskrevet i Kommuneplan 2017-29 og facaden på denne etage udføres i plademateriale, med farve og udtryk som bygningens vindues- og dørpartier. Den samlede bygningshøjde bliver på ca. 12,8 meter, og bebyggelsesprocenten for ejendommen bliver ca. 90. Bygningens udearealer "beskyttes" mod larm fra Frederiksberggade via bygningens lukkede facadeforløb, hvor der i gårdrummet etableres lege- og opholdsarealer, samt parkeringspladser til ejendommens beboere. Vejadgangen bliver fra Frederiksberggade gennem en port i ejendommen.

På baggrund af Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling, er der sket en bearbejdning af byggeriets facadeudtryk mellem stueplan og første sal, således at skalaen synsmæssigt tilpasses den øvrige eksisterende bebyggelse langs Frederiksberggade.

Se nærmere i vedlagte projektmateriale (ikke målfast).

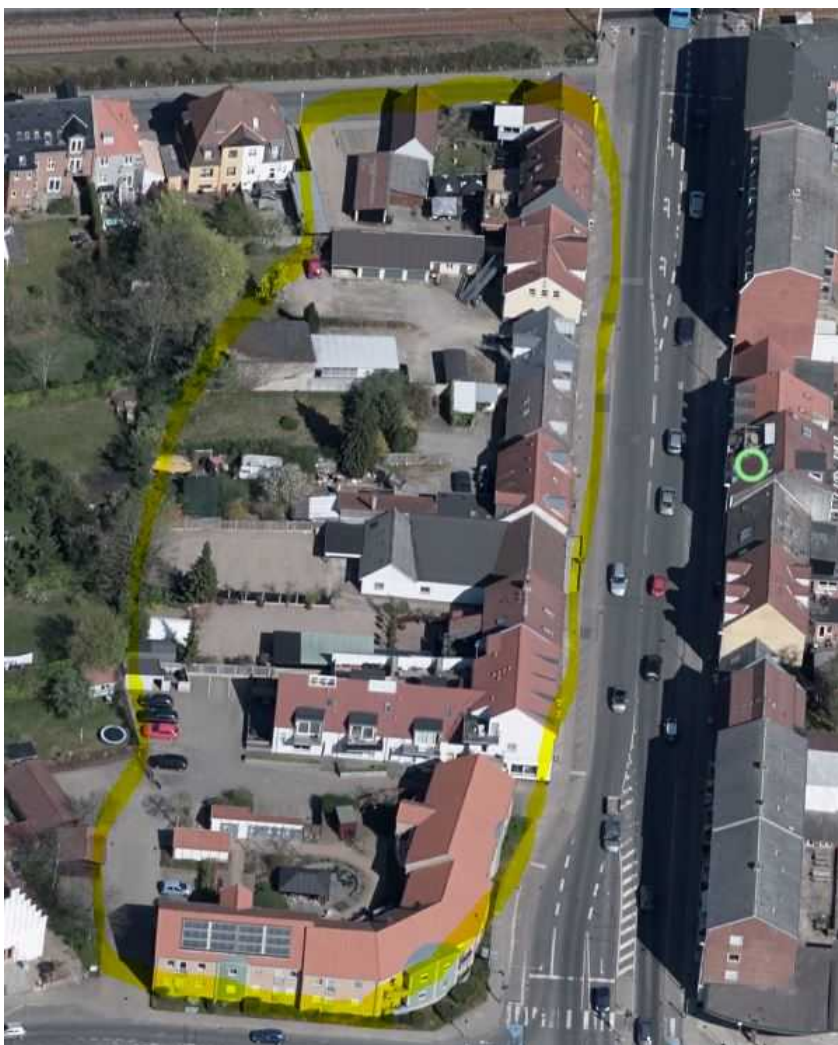


*Visualisering af bebyggelsen*

### **Helhedsorienteret plan for området**

Området omkring den nordlige del af Frederiksberggade har et stort udviklingspotentiale, med flere lave bygninger. Herudover er Frederiksberggade en vigtig indgangsvej til Silkeborg

midtby. Det er også et område med kommunal interesse for udvikling, da Silkeborg Kommune ifm. ekspropriationen af tre ejendomme er blevet jordejere. For at sikre en sammenhæng og kvalitet i byggeri, byrum og infrastruktur, anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at området udvikles som en helhed – der arbejdes på, at der i fællesskab med en række grundejere, bliver udarbejdet en overordnet bebyggelsesplan for området. Planen skal klarlægge skala mod Frederiksberggade, arkitektoniske kvaliteter og infrastruktur, herunder muligheden for en offentlig tilgængelig parkeringsløsning med fælles vejadgang. Arbejdet med bebyggelsesplanen vil kunne køre sideløbende med kommuneplanrevisionen, således at evt. ændringer i plangrundlaget kan indarbejdes her.



*Afgrænsning af potentielt projektområde.*

### **Vurdering**

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at det ansøgte byggeri bør indpasses i en samlet helhedsløsning af området. Projektet er, som tidligere beskrevet, vurderet at være i overensstemmelse med gældende kommuneplan 17-28. Det vurderes tillige, jf. vedlagte udkast til helhedsvurdering, at byggeriet ikke vil medføre væsentlige gener for nabobebyggelserne – dette i forhold til, hvad der må forventes i et centerområde af denne karakter.

Det har været en del af Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at der ved godkendelse af det ansøgte projekt, vil være en risiko for, at ejendommen ikke indpasses i en samlet

udviklingsplan, blandt andet i forhold til skala, facadeudtryk og infrastruktur, herunder fælles parkeringsløsning og vejadgang.

I nærværende kommuneplanrevisionsproces er der en mulighed for at se på muligheden for en samlet udvikling af området, herunder muligheden for en offentlig tilgængelig parkeringsløsning, samt et helhedsorienteret facadeudtryk og højdeforløb mod Frederiksberggade.

Forløbet omkring Frederiksberggade er i kommuneplan 17-28 udpeget som et bevaringsværdigt bymiljø, om end der i kommuneplanrevisionsprocessen vil ske en endelig afklaring af dette.

Fordelene ved en samlet helhedsorienteret plan for området, vil blandt andet være, at en fælles parkeringsløsning kan være med til at frigøre arealer til byrum ved arealoptimering. Samtidig vil en fælles vejadgang mindske antallet af overkørsler mod Frederiksberggade. Ydermere vil det kunne give en arkitektonisk sammenhæng i facadeudtryk og eventuelt materialevalg. Af ulemper ved enkeltssagsbehandling kan nævnes, at udviklingen af hver grund for sig, vil give dårligere byrum med mindre fri- og opholdsarealer. Det vil endvidere give flere overkørsler på Frederiksberggade, hvilket er u hensigtsmæssig, når antallet af beboere samtidig øges.

Ansøger har overfor Teknik- og Miljøafdelingen tilkendegivet, at de vil være positivt indstillet overfor at tilpasse projektet til en senere overordnet plan for området, og at der indgås skriftlig aftale herom.

### **Det politiske råderum**

Det ansøgte projekt er, som beskrevet ovenfor, i overensstemmelse med det gældende plangrundlag. Det er tillige vurderet ikke at medføre væsentlige gener jf. helhedsvurderingen. Hvis Plan- og Vejudvalget har ønske om at bremse det nuværende projekt og afvente en klarlægning af en samlet plan for området, skal der nedlægges et forbud mod byggeriet i henhold planlovens § 14. Herefter vil Teknik- og Miljøafdelingen så have ét år til at udarbejde et lokalplanforslag.

## **Borgerinddragelse**

Projektet har iht. forvaltningslovens § 19 været i partshøring fra 6. august til 23. august 2019, hvortil der er kommet 3 indsigelser. Indsigelserne går hovedsageligt på skyggegener, i form af tab af aftensol, samt forhold omkring indkørslen mellem nr. 10 og 12. Denne indsigelse er dog efterfølgende løst mellem de to parter. Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at de gener, der omhandler skyggegener og tab af dagslys/aftensol, må betragtes som værende mindre væsentlige. Indsigerne bor på den anden side af en 18,5 meter bred vej. De gener det ansøgte byggeri måtte medføre, vurderes ikke at være ud over, hvad der må forventes i et område af denne karakter. De samlede indsigelser er sammen med Teknik- og Miljøafdelingens besvarelse vedlagt som bilag.

## **Økonomi**

Silkeborg Kommune kan ved et forbud efter planlovens § 14 potentielt stå overfor en erstatningspligt. Dette kan først endelige afklares, når arbejdet med lokalplanen er gennemført. Det er dog Teknik- og Miljøafdelingens forventning, at der i en samlet plan for området, forsat vil blive arbejdet med muligheden for opførelse af bebyggelse i samme omfang, og anvendelse, som det nuværende plangrundlag giver mulighed for. Det forventes derfor ikke at medføre et tab af ejendomsværdi.

## **Bilag**

- 1 (Projekt tegninger - 8182485)
- 2 (Indsigelsesnotat - 8181130)
- 3 (Helhedsvurderingsskema 18 - 8181126)
- 4 (høringssvar 12 - 8180278)
- 5 (Høringssvar 7 st - 8180282)
- 6 (Høringssvar 7B - 8180283)

