



LOKALPLAN 10-024

FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL VED
SØTORVET

Silkeborg bymidte



VEDTAGET

Vedttaget af Silkeborg Byråd 28. august 2017.

Offentligt bekendtgjort 1. september 2017.

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
1. Lokalplanens formål	2
2. Område og zonestatus	3
3. Områdets anvendelse	4
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
5. Udstykning	9
6. Tekniske anlæg	10
7. Bebyggelsens omfang og placering	12
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	15
9. Ubebyggede arealer	18
10. Terrænregulering	22
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
12. Grundejerforening	25
13. Servitutter	26
14. Ophævelse af lokalplan	27
15. Lokalplanens retsvirkninger	28
Redegørelse	29
Formål	30
Baggrund	31
Lokalplanområdet	32
Eksisterende forhold	33
Fremtidige forhold	36
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	41
Lokalplanens forhold til miljøet	45
Servitutter	49
Tilladelser efter anden lovgivning	50
Juridiske kort	51
Kortbilag 1 - Matrikelkort	52
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	53
Kortbilag 3 - Lokalplankort (Niveau 0)	54
Kortbilag 4 - Lokalplankort (Niveau 1)	55
Kortbilag 5 - Illustrationsplan (Niveau 0)	56
Kortbilag 6 - Illustrationsplan (Niveau 1)	57
Bilag	58
Bilag A - Principsnit	59

Kommuneplantillæg	60
Kommuneplantillæg nr. 2	61
Hvad er en lokalplan?	62
Miljøvurdering	63
Andre sagsbilag	64
Visualiseringer	65
Støjberegning på Søhusets facade	66

1. Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- | at udlægge lokalplanområdet til centerformål,
- | at understøtte et godt bymiljø ved indpasning af ny bebyggelse med variation i højder og facader,
- | at bebyggelse og anlæg tager hensyn til den omgivende natur, herunder at sikre området langs Remstrup Å som spredningskorridor.
- | at gøre det muligt at forlægge Christian 8.s Vej.
- | at sikre stiforbindelser igennem området og langs Remstrup Å,
- | at sikre etablering af en byplads og visuel forbindelse mellem bymidten og området på Papirfabrikken.

Ad. 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at eksisterende bebyggelse nedrives, jf. § 7.

2. Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, omfatter følgende matrikelnumre:

39a, 39b, 39f, 39g, 36a, samt del af matr. nr. 40a, vejlitra 7000s samt dele af vejlitra 7000ab og 7000aq, alle Silkeborg Bygrunde,

samt alle parceller, der efter 3.4.2017 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII og VIII, som vist på kortbilag 3 og 4.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone, og vil forblive i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

Ad. 2.1: Lokalplanområdet er ca. 6,3 ha.

3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til centerformål.

Delområde I

3.2

Der må inden for delområde I etableres bebyggelse og anlæg til butikker, café/restaurant, liberale erhverv og etageboliger med tilhørende vej- og parkeringsanlæg samt cykelparkering.

Ad. 3.2: Liberalt erhverv i egen bolig er ligeledes muligt og skal ikke medregnes i den angivne ramme på maks. 15%.

Bebyggelsens niveau 0, vist på kortbilag 3 må kun anvendes til butikker, café/restaurant, opgange til etageboliger i punkthuse, depoter, teknikrum, vej- og parkeringsarealer samt cykelparkering.

Bebyggelsens punkthuse (niveau 1, vist på kortbilag 4) må kun anvendes til boliger. Op til 15 % af etagearealet til boliger kan erstattes af liberalt erhverv.

Delområde II

3.3

Der må inden for delområde II etableres bebyggelse og anlæg til dagligvarebutik med tilhørende varegård samt liberale erhverv og etageboliger med tilhørende cykelparkering.

Bebyggelsens niveau 0, vist på kortbilag 3, må kun anvendes til dagligvarebutik, varegård og opgange til etageboliger i punkthuse, depoter, teknikrum og cykelparkering.

Bebyggelsens punkthuse (niveau 1, vist på kortbilag 4) må kun anvendes til boliger. Op til 15 % af etagearealet til boliger kan erstattes af liberalt erhverv.

Delområde III

3.4

Der må inden for delområde III etableres bebyggelse og anlæg til butikker, café/restaurant, liberale erhverv og etageboliger med tilhørende vej- og parkeringsanlæg samt cykelparkering.

Bebyggelsens stueetage (niveau 0, vist på kortbilag 3) må kun anvendes til butikker, café/restaurant, opgange til etageboliger i punkthuse, depoter, teknikrum, vej- og parkeringsarealer samt cykelparkering.

Bebyggelsens punkthuse (niveau 1, vist på kortbilag 4) må kun anvendes til boliger. Et areal indenfor byggefelt A, som vist på kortbilag 4, kan dog anvendes til butik, café eller restaurant. Op til 15 % af etagearealet til boliger kan erstattes af liberalt erhverv.

Delområde IV-VIII

3.5

Delområde IV må kun anvendes til offentligt tilgængeligt område i form af promenade og byplads.

Ad. 3.5: Der kan etableres byudstyr som bænke, cykelparkering, belysning mv.

3.6

Delområde V må kun anvendes til grønt område og tekniske anlæg.

3.7

Delområde VI må kun anvendes til vejanlæg og tekniske anlæg.

3.8

Delområde VII må kun anvendes til offentlige formål.

Ad. 3.8 og 3.9: Opførelse af bebyggelse og anlæg indenfor delområde VII og VIII forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

3.9

Delområde VIII må kun anvendes til parkering og vejanlæg.

Generelt

3.10

Det samlede areal til butikker inden for lokalplanområdet må ikke overstige 6.000 m².

3.11

Der må i tilknytning til butikker etableres værksteder.

Ad. 3.11: Værksteder til f.eks. guldsmed, keramik, elektronik m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.

3.12

Butikker til forhandling af dagligvarer i delområde II må have et areal på maks. 3.500 m².

Eksisterende dagligvarebutik må dog omplaceres og genetableres inden for delområde II med en placering inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 3.

Ad. 3.12: Ifølge planloven kan lovligt bestående butikker indgå i ny planlægning. I bymidter kan en ny lokalplan give mulighed for, at lovligt eksisterende butikker kan ombygges eller nedrives og genopføres, herunder ved omplacering inden for lokalplanens område, når hverken antallet af butikker med større butiksareal end fastsat i stk. 1 eller butiksstørrelsen for den enkelte butik derved forøges.

Eksisterende dagligvarebutik har ved udarbejdelsen af lokalplanen et areal på ca. 4.500 m².

3.13

Butikker til forhandling af udvalgsvarer må have et areal på maks. 500 m² pr. butik.

Ad. 3.12 og 3.13: Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes, mens arealer til personalefaciliteter < 200 m² ikke skal medregnes.

3.14

Lokalplanen udlægger arealer til promenade, byplads, bypark og fri- og opholdsarealer, som vist på kortbilag 3 og 4. Arealerne må ikke bebygges, men der må opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.15.

3.15

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg m.v.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Delområderne skal vejbetjenes på følgende måde:

Delområde I må kun vejbetjenes fra vejen Papirfabrikken som vist på kortbilag 3.

Delområde II og III må kun vejbetjenes fra Christian 8.s Vej, som vist på kortbilag 3.

Delområde VIII må kun vejbetjenes fra Godthåbsvej, som vist på kortbilag 3.

4.2

Der skal sikres vejadgang fra Papirfabrikken og vejarealer til betjening af underjordisk pumpestation og sandfang samt andre tekniske anlæg i delområde V. Vejarealet skal etableres med græsarmeringssten eller lign.

Der skal sikres vejadgang til underjordisk sandfang i delområde VI.

4.3

Der udlægges areal til veje og stier i princippet som vist på kortbilag 3.

4.4

Der udlægges areal til varegård, som vist på kortbilag 3. Der skal være vendemulighed for lastbiler og distributionsbiler i varegården.

Ad. 4.4: Der henvises til vejregler for vendekurver og udformninger af vendepladser.

4.5

Der kan etableres min. en gangbro over Christian 8.s Vej i princippet som vist på kortbilag 4. Underkanten af gangbroer skal være minimum 4,5 m. over vejniveau.

4.6

Eksisterende gangbro fra delområde IV til Papirfabrikken som vist på kortbilag 3 skal fastholdes.

4.7

Stierne a-b og c-d, som er markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på min. 5 m, målt fra bygningsfacaderne, og anlægges med en bredde på min. 3 m.

Ad. 4.7: Der skal anlægges dobbeltrettet cykelsti og gangsti. Stien skal anlægges med respekt for de bevaringsværdige træer.

4.8

Der skal sikres adgang for handicappede i området. Adgang til byparken kan ske via min. 2 elevatorer, som er integreret i bebyggelsen. Der skal sikres offentlig adgang fra omkringliggende offentlige områder til disse elevatorer.

4.9

Vejne skal udføres med kørefast belægning i form af asfalt. Brandvej som etableres på byparken skal dog udføres i andre materialer. Der skal sikres vendemulighed på niveau 1 indenfor delområde I.

Ad. 4.9: I forbindelse med etapedeling af byggeriet, skal der etableres midlertidig vejadgang til niveau 1 for brandkøretøjer.

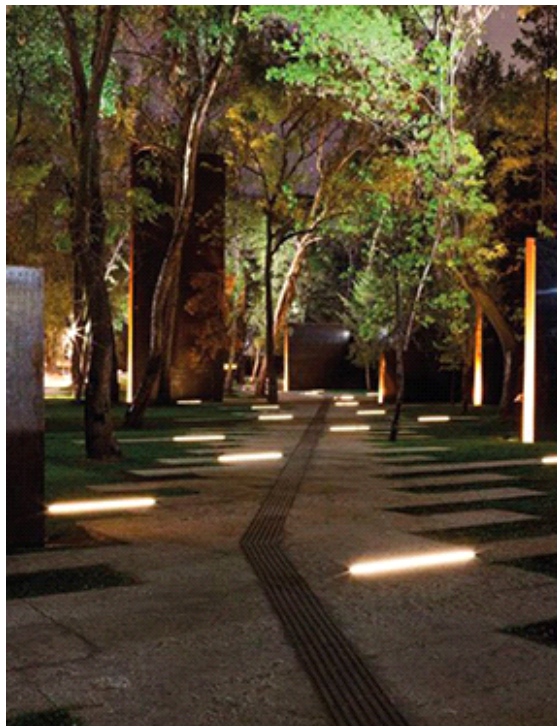
4.10

Stierne a-b og c-d, som er markeret på kortbilag 3, skal

udføres med en fast belægning.

4.11

Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Dog kan effektbelysning til markering af stier, træer o.lign. integreres i belægninger.

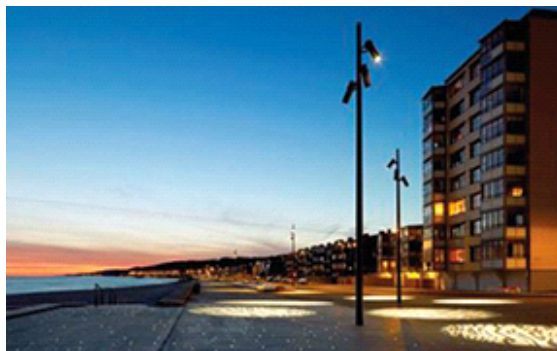


Ad. 4.11: Eksempel på effektbelysning.

4.12

Belysning af stiarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 4 m., som er afskærmet, så kun stiaarealet belyses.

Ad. 4.11 og 4.12: Bestemmelserne skal sikre, at der ikke anvendes særligt høje og lysstærke armaturer, som giver for meget og generende lys – f.eks. langs stier og grønne områder.



Eksempel på belysning på bypladsen.

4.13

Parkering til bebyggelse inden for delområde I, II og III skal etableres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter. Parkering skal etableres i konstruktion.

4.14

Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til:

- I min. 1 p-plads pr. bolig.
- I min. 0,75 p-plads pr. ældrebolig (uden tilknyttet personale).
- I min. 0,5 p-plads pr. ungdomsbolig.
- I min. 1 p-plads pr. 75 m² øvrigt etageareal. Lager, depoter, affaldsrum og cykelparkering placeret i bygningsbasen udløser ikke parkering.

Ad. 4.14: Antallet af p-pladser vil alt efter antallet og typen af boliger svare til mellem 310-350 p-pladser.

Der skal etableres to parkeringspladser til handicap-busser og seks almindelige handicap parkeringspladser. Handicapparkering skal placeres hensigtsmæssigt ift. butikker og elevatorer.

4.15

Der skal i delområde I, II og III etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² café/restaurant, kontor- og butiksareal samt min. 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. Op til 10 % af cykelparkeringspladserne må placeres i delområde IV.

4.16

I byggefasen skal der etableres interimsvej med en placering som vist i princippet på kortbilag 3. Interimsvejen skal etableres med 4 spor og signalregulering.

Ad. 4.16: Da realisering af byggeriet vil kræve, at vejen Papirfabrikken omlægges, er det nødvendigt at etablere en midlertidig vej, der tilslutter Papirfabrikken med Christian 8.s Vej frem til afslutningen af byggefasen inden for delområde I.

4.17

Der kan etableres belægningsskift o.lign. tiltag til fremme af passage for fodgængere over Østergade.

4.18

Ladestandere for elbiler skal opstilles i tilknytning til parkeringspladser indenfor delområde I og III.

5. Udstykning

Ingen bestemmelser.

6. Tekniske anlæg

6.1

Der skal etableres anlæg til lokal afledning af regnvand, såsom regnbede og -render, inden for delområde IV samt inden for delområde I, II og III på fri- og opholdsarealerne i tilknytning til punkthusene, niveau 1.

Ad. 6.1: Bestemmelsen omhandler LAR-løsninger, som er anlæg til lokal afledning af regnvandet. Anlæggene afleder og nedsiver regnvandet lokalt frem for, at regnvandet ledes via kloaksystemet til søer og vandløb. Kravet om en placering i tilknytning til boligbebyggelsen skal sikre, at fri- og opholdsarealerne har en udformning og udstrækning, der gør dem anvendelige til ophold.

6.2

Eksisterende pumpestation må flyttes til delområde V med en placering, som vist i princippet på kortbilag 3.

Dækslerne må have en højde på maks. 0,8 m. over terræn og pumpestationen skal placeres under terræn og optage et areal på maks. 210 m². Der må desuden etableres underjordisk spildevandsbassin i tilknytning til pumpestationen.

Ad. 6.2: Da der inden for delområde V er spredningskorridor, fortidsminde beskyttelseslinje, skovbyggelinje samt sø- og åbeskyttelseslinje bliver der stillet krav til omfanget af tekniske anlæg, og at området får og bibeholder sin grønne karakter med slørende beplantning langs åen.

Der kan etableres underjordisk sandfang i delområde V og VI med en placering i princippet som vist på kortbilag 3. Sandfang etableres under terræn med et areal på maks. 90 m². Dækslerne må have en højde på maks. 0,8 m. over terræn.

Der kan etableres transformerstation i område V med et areal på maks. 2,4 x 2,4 m. med en højde på maks. 2,2 m.

Indenfor delområde V skal arealet ovenpå og omkring anlæggene gives et grønt udseende med beplantning og lign. og eksisterende slørende beplantning langs Remstrup Å skal bevares.

6.3

Der må opføres mobilantenner og lignende på taget af bygningerne indenfor byggefelt A-H i tilknytning til tekniske installationer.

6.4

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

6.5

Arealer til håndtering af affald skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3. Arealerne skal afskærmes eller på anden måde i farve, materialer og design tilpasses det øvrige byudstyr.

Ad. 6.5: Bestemmelserne skal sikre, at anlæg til affaldshåndtering ikke virker dominerende i bybilledet.

6.6

Der må i lokalplanområdet ikke opsættes husstands- og/eller mikro vindmøller.

Ad. 6.6: Mikro vindmøller er små elproducerende vindmøller, som normalt opsættes på bygninger, f.eks. husgavl, og leverer strøm til bygningen. Husstandsmøller er vindmøller med en højde på op til 25 m.

6.7

Der må opsættes solenergianlæg på bebyggelsens tage efter følgende følgende retningslinjer:

- 1 Solenergianlæg må opsættes på de højest beliggende tage på bygninger inden for byggefelt A-H, som er vist på kortbilag 4.

- | De skal være anti-refleksbehandlede.
- | De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede felter.
- | De skal etableres på bygningens primære tag.
- | De må opsættes på stativer med hældning op til 15 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.
- | Såfremt de skærmes bag en murkrone, må anlægget føres ud til brystningen.

6.8

Der må opsættes solenergianlæg på facader på bygninger inden for byggefelt A-H efter følgende retningslinjer:

- | De skal placeres parallelt med facaden og så tæt på facaden som muligt.
- | De skal placeres i samlede felter, der underordner sig bygningernes vinduesbånd, altanbrøstninger mv. og de skal bidrage til bygningens arkitektoniske helhed.

Ad. 6.8: Bestemmelsen skal sikre, at de ikke virker tunge og dominerende i forhold til bygningens arkitektoniske udtryk.

6.9

Det skal ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau i mindst ét sove- og opholdsrum i hver bolig med åbent vindue/altandør på en ikke-støjbelastet facade ikke overstiger L_{den} 46 dB.

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger L_{den} 33 dB jf. Bygningsreglementet 2015.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører på de primære udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Ventilation skal, ved f.eks. inddækning, overholde miljøstyrelsens krav.

Ad. 6.9: Bygningsreglementets krav til indendørs støj med lukkede vinduer skal være opfyldt.

Krav til det indendørs støjniveau skal dokumenteres overholdt i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Kravene til indedørs støjniveau kan f.eks. løses ved at anvende særligt støjisolerende facadematerialer, støjdæmpede vinduer, særlig udformning af ventilationsanlæg mv.

Krav om ikke støjbelastet facade kan f.eks. løses ved tilbagetrukket glasinddækket altan.

Der skal i hver bolig være et stort vindue, der reelt er i stand til at ventilere boligen. Vinduet skal være i et større rum i boligen, som står i god kontakt med de øvrige rum.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Niveau 0 (terræn)

7.1

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene inden for delområde I, II og III som vist på kortbilag 3. Bebyggelsen skal udformes som en base for den øvrige bebyggelse på niveau 1.

Ad. 7.1: Bilag A viser principsnit gennem bygningsbasen.



Illustration der viser bygningsbasen, som etableres på terræn. (niveau 0).

Oven på basen etableres punkthuse.

7.2

Inden for delområde I kan der etableres to dæk til parkering og teknik/depotrum i byggefeltet, som vist på kortbilag 3.

7.3

Højden på bygningsbasen må i delområde I ikke overstige kote 28, fastlagt i forhold til DVR90.

Ad. 7.3: Dette svarer til en højde på ca. 6,5 m. over terræn.

7.4

Højden på bygningsbasen må i delområde II ikke overstige kote 28 i den nordlige ende og kote 25,5 i den sydlige ende, fastlagt i forhold til DVR90.

7.5

Højden på bygningsbasen må i delområde III ikke overstige kote 25,5, fastlagt i forhold til DVR90.

Ad. 7.5: Dette svarer til en højde på ca. 4,5 m. over terræn.

Niveau 1

7.6

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A-H, som vist på kortbilag 4, niveau 1.

Ad. 7.6: Inden for lokalplanområdet som helhed kan der opføres mellem 250-290 boliger.

7.7

Inden for hvert enkelt byggefelt A-H skal bebyggelsen udføres som et punkthus, sammensat af to bygninger, hvor der er minimum 1 etageforskel mellem de sammensatte bygninger.



Ad. 7.7: Illustration, der viser et sammensat punkthus hvor etagerne på de to sammensatte bygninger varierer.

7.8

Det maksimale etageantal, bygningshøjde og etageareal må ikke overstige følgende:

Byggefelt A:

Bebyggelse må opføres i maks. 5 etager ovenpå bygningsbasen, svarende til en højde på ca. 23 m. over terræn.

Bygningshøjden må ikke overstige kote 44.10, fastlagt i forhold til DVR90 (ekskl. installationer og elevator).

Det samlede etageareal inden for byggefelt A må ikke overstige 2.500 m².

Byggefelt B:

Bebyggelse må opføres i maks. 6 etager ovenpå bygningsbasen, svarende til en højde på ca. 26 m. over terræn.

Bygningshøjden må ikke have en større højde end kote 47.00, fastlagt i forhold til DVR90 (ekskl. installationer og elevator).

Det samlede etageareal inden for byggefelt B må ikke overstige 3.300 m².

Byggefelt C - H:

Bebyggelse må opføres i maks. 7 etager ovenpå bygningsbasen, svarende til en højde på ca. 31 m. over terræn.

Bygningshøjden må ikke have en større højde end kote 52.00, fastlagt i forhold til DVR90 (ekskl. installationer og elevator).

Det samlede etageareal inden for hvert enkelt byggefelt C-H må ikke overstige 3.800 m².

Ad. 7.8: Bilag A viser principsnit med bygningernes maksimale højder.

7.9

Tagterasser må kun etableres på den laveste bygning i hvert enkelt punkthus. Tagterasser medregnes ikke som en etage.

Nedrivning af eksisterende bebyggelse

7.10

Eksisterende pumpestation samt dagligvareforretning med tilhørende varegård og lager i delområde I og VI kan nedrives.

Ad. 7.10-7.12: Det er en forudsætning for realiseringen af bebyggelse og anlæg indenfor lokalplanens delområde I, II, III, IV og VI at eksisterende bygninger og anlæg nedrives. I forbindelse med byggetilladelse til bebyggelse indefor delområde II, vil der blive fastsat en tidsfrist for nedrivelse, som giver mulighed for at flytte fra eksisterende lokalitet til nyt byggeri.

7.11

Eksisterende tankanlæg delområde II kan nedrives.

7.12

Eksisterende tankstation i delområde III og IV kan nedrives.

8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1

Tage som ikke anvendes til tagterasse skal udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage". Taget skal have kapacitet til at optage mest muligt nedbør.

Ad. 8.1: "Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

8.2

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Ad 8.2: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

8.3

Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

Ad. 8.3: Projektmateriale til byggeansøgning mv. skal udformes, så dette forhold er belyst.

8.4

Bebyggelsen skal opføres med facader i tegl og må ikke pudses. Tegl skal fremstå som gul, rød, brun eller sortbrændt tegl.

Teglets nuance bør være ens for alle punkthuse i lokalplanområdet.

Mindre bygningsdele, facadepartier omkring trappeopgange, altaner, vinduespartier, lameller, skærme o.lign. må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

De to bygninger i hvert enkelt punkthus skal fremstå i hver sin nuance.



Ad. 8.4: Visualisering af et af punkthusene set fra gangbroen ved Papirfabrikken. De to bygninger i punkthuset fremstår i hver sin nuance.

8.5

Værn eller støjværn må placeres langs byparkens kant, som vist i princippet på kortbilag 4. Værn skal udføres som transparante glasværn.

8.6

Tekniske bygningsdele, som f.eks. elevatorer, ventilation og klimaanlæg skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

8.7

De lodrette sider på bygningsbasens øverste kant skal udføres i indfarvet beton i grålige nuancer blandet af sort

og hvid.

8.8

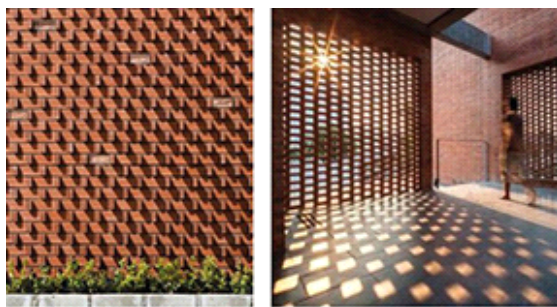
Facader på bebyggelse til butikker og lign., herunder opgange til boligerne, skal forsynes med vinduer i min. 70 % af facaden.

Vinduer til butikker må ikke tildækkes eller overlæbes med film eller lign., så indtrykket af vindue forsvinder.

8.9

Facader på bygningsbasen skal gives et varieret udtryk. Facaden skal opdeles visuelt ved hjælp af materiale- og/eller farveskift, tilbagetrækning af facadepartier, åbninger i facaden eller ved brug af forskellige elementer i facaden såsom lameller eller klatreplanter. Der skal ske et skift i facadeudtrykket i overensstemmelse med den bagvedliggende funktion, dog med et skift for hver min. 30 meter.

Ad. 8.9: Visualiseringer, der viser hvordan facadeudtrykket på basen kan varieres:



Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at facaden set fra gadeplan ikke fremstår lukket og afvisende.

8.10

Individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse må opsættes på tagene i tilknytning til øvrige tekniske installationer.

8.11

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

8.12

Der må opsættes markiser udført i lærred el.lign. materiale, som kan slås ind, når butikken er lukket.

8.13

Markiser skal udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens fagdeling – som hovedregel over vinduer.

8.14

Markisernes underkant skal være min. 2,2 m. over terræn. Det vandrette udfald skal holdes i en afstand af min. 1 m. fra cykel/gangsti.

8.15

Der må skiltes på facader i tilknytning til butikker, liberale erhverv, restauranter og caféer. Skiltningen må foregå på følgende måde:

- I Skiltning må ikke ved sin udformning få karakter

af facadebeklædning.

- | Facadeskilte skal anbringes på butikkens hovedfacade i forbindelse med døre eller vinduer umiddelbart over butikken. Ligeledes skal skiltningen tilpasses facadens opdeling med vinduer og døre.
- | Størrelsen og udformningen af skilte og reklamer skal underordnes bygningens arkitektoniske udtryk. Skiltet må således ikke dække vigtige arkitektoniske elementer som f.eks. gesimser, bånd og indfatninger.
- | Højden på skilte bør ikke være over 50 cm.
- | Blændende spots må ikke anvendes. Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres med lukkede sider.
- | Der må ikke opsættes digitale facadeskilte på facaden.
- | Der må opsættes ét udhængsskilt pr. butik/café/restaurant. Udhængsskilte skal tilpasses efter facaden og nabohusene i forhold til størrelse, materialer og farver. Størrelsen på udhængsskiltet må ikke overstige $0,5 \text{ m}^2$. For at sikre en harmonisk udformning af skiltet anbefales, at det skal kunne indskrives i et kvadrat på maks. $0,7 \times 0,7 \text{ m}$. Skiltets fremspring, målt fra facaden, må ikke overstige 1 m.

9. Ubebyggede arealer

Promenaden

9.1

Promenaden i delområde IV, vist på kortbilag 3, skal anlægges som en offentligt tilgængelig promenade med et grønt præg.

9.2

De på kortbilag 3 viste træer og trægrupper skal bevares.

Der må under anlægs- og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller væsentligt forringe deres levevilkår.

Byrådet kan tillade, at disse træer fjernes i tilfælde af sygdom, beskadigelse ved storm o.lign., hvis de udgør en væsentlig risiko for færdslen på stien eller åen.

Ad. 9.2: Træerne skal bevares for ikke at forringe flagermusenes levevilkår i området.

Handlinger under bygge- og anlægsarbejder er f.eks. terrænregulering, påkørsel, kørsel med tunge køretøjer, som medfører "traktose" omkring træerne (sammenpresser jorden så væksten umuliggøres) mv.

9.3

Eksisterende træer og krat skal herudover i videst muligt bibeholdes. Der kan dog udtyndes og skabes mindre udsigtskig i området. Dette skal ske efter Silkeborg Kommunes anvisninger.

Ad. 9.3: Bestemmelsen sikrer at levevilkårene for odderen ikke forringes.

9.4

Der må opstilles inventar til udeservering på promenaden i tilknytning til bebyggelsens facader.

Ad. 9.4: Inventar skal opstilles i overensstemmelse med Silkeborg Kommunes til enhver tid gældende regulativer for brug af området og råden over vejareal.

Bypladsen

9.5

Bypladsen i den sydlige del af delområde IV, vist på kortbilag 3, skal anlægges som et offentligt tilgængeligt byrum og udformes, så der opnås visuel forbindelse fra bypladsen til bymidten. Pladsen skal etableres med fast belægning som granit, betonsten o.lign.

9.6

Der må opstilles inventar til udeservering på bypladsen i tilknytning til byggefelterne til bebyggelse, under forudsætning af, at det ikke hindrer adgang for redningskøretøjer, varetilkørsel og lignende ærindekørsel.

Ad. 9.6: Inventar skal opstilles i overensstemmelse med Silkeborg Kommunes til enhver tid gældende regulativer for brug af området og råden over vejareal.

9.7

Der må opsættes digitale informationstavler på bypladsen. Lysstyrken i digitale skilte skal afpasses efter det omgivende lysniveau.

Ad. 9.7: Den primære belysning i gadebilledet skal altid være gadebelysningen. Alle digitale skilte skal være monteret med lyssensor, der måler det omgivende lys og justerer lysstyrken herefter.

Der må etableres midlertidige skilte og bannere i forbindelse med særlige events i byen.

Byparken

9.8

Byparken i delområde I, II og III, vist på kortbilag 4, skal anlægges som en offentligt tilgængelig bypark med et parkagtigt præg.

Byparkens areal må befæstes til terrasser, trapper og køreareal.

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af hvert enkelt delområde. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning. Ved brug af permeable belægningsmaterialer (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

Der skal etableres plantebede som kan fungere som regnbæde. Rensning af regnvand skal forløbe i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag 6. Rensningerne skal have et fald mod nord og øst.

9.9

Der skal etableres et fremskudt dæk, placeret over fortovsarealerne i delområde VI, som vist på kortbilag 4.

9.10

Der skal etableres trappeområder, som forbinder det omgivende byrum med byparken i niveau 1, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Trappeområderne skal folde sig ned fra niveauet på byparken og møde terrænet. Trappeområderne skal indrettes med sidde- og opholdsmuligheder.

9.11

Der må indrettes private terrasser til boligerne omgivet af beplantning, som vist i princippet på kortbilag 4.

Hegning omkring terrasser og fri- og opholdsarealer skal ske som levende hegn og udformes med et fælles udtryk.

9.12

Der må indrettes fri- og opholdsarealer til boligerne i rummene mellem punkthusene, som vist i princippet på

Ad. 9.8: Hvis f.eks. en permeabel belægning muliggør, at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75 % i ovennævnte beregning.

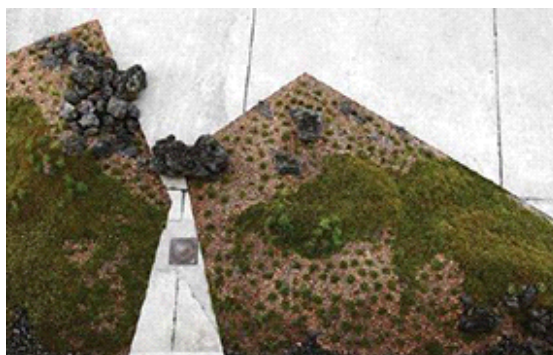


Principsnit der viser sti i byparken omgivet af plantebede med træer og græsarter.

Ad. 9.9: Dækket, som suppleres med støjværn, har til formål at støjafskærme de nye boliger fra vejstøj på Christian 8.s Vej.



Ad. 9.10: Eksempel på hvordan trappeområdet består af både trapper og sidde- og opholdsmuligheder.



Ad. 9.11: Eksempel på plantebede som kan afgrænse de private terrasser i byparken.

kortbilag 4.

9.13

Legeplads skal etableres med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.

9.14

Der skal etableres en rampe fra byparken og ned mod krydset Christian 8.s Vej/ Østergade, som forbinder niveauet på byparken med gadeniveau. Rampen er vist som princip på kortbilag 4. Rampen skal have en grøn karakter med både belægninger og græsarter.

Ad. 9.14: Rampen skal sikre adgang for brandbiler til en brandvej mellem punkthusene. Der skal være vendemulighed for brandbiler for enden af brandvejen.

Fri- og opholdsarealer

9.15

Der skal etableres udendørs fri- og opholdsareal svarende til min. 10 % af etagearealet til boliger.

Ad. 9.15: Meget små arealer, støjbelastede arealer eller områder, hvor der ikke kommer sol, må ikke tælles med som opholdsareal.

Fri- og opholdsarealer skal placeres inden for delområde I, II og III og skal etableres som tagterrasser, private altaner, private terrasser i byparken og som opholdsarealer mellem bygningerne i byparken.

Fri- og opholdsarealer mellem bygningerne i byparken må ikke indhegnes, men inddeles med beplantningsbede jf. § 9.18.

Delområde V

9.16

På kørearealer til tekniske anlæg indenfor delområde V skal der etableres belægning med et grønt præg, hvorigennem der kan nedsive regnvand som f.eks. græsarmeringssten.

Ad 9.16: Da der inden for delområde V er spredningskorridor, fortidsminde beskyttelseslinje, skovbyggelinje samt sø- og åbeskyttelseslinje bliver der stillet krav til omfanget af tekniske anlæg, og at området får og bibeholder sin grønne karakter med slørende beplantning langs åen.

Arealer ovenpå og omkring anlæggene gives et grønt udseende med beplantning og lign. og eksisterende slørende beplantning langs Remstrup Å skal bevares.

Generelt

9.17

Der skal etableres plantebede eller grønne beplantningsskår i byparken, som inddeler området samt sikrer et jordlag til beplantning. Fri- og opholdsarealer i byparken, som er markeret på kortbilag 4, skal beplantes med træer, såsom naur, spidsløn og japansk kirsebær. Der skal plantes høje og lave græsser, såsom lampepudergræs, alm. sumpstrå, finstrået elefantgræs, blåaks, sølvbynke og blå bjørnegræs.



Ad. 9.17: Eksempel på grønne belægningsskår.

9.18

Der må inden for lokalplanområdet ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig

gyldenris (*Solidago gigantea*), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

9.19

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes, så de tilgodeser syns- og bevægelseshæmmedes færdsel på arealet.

9.20

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning el.lign. gives et ordentligt udseende.

Ad. 9.20: I forbindelse med etapedeling af byggeriet sikrer bestemmelsen, at ubebyggede arealer fremstår ordentligt og ikke henligger ufærdige med hjulspor, byggeaffald o.lign.

9.21

Der skal etableres en odderpassage i form af en hylde/brink under begge sider af vejbroen til Papirfabrikken.

9.22

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring samt henstilling af større lystbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere o.lign.

9.23

På fri- og opholdsarealer må der ikke foretages oplagring, henstilling og parkering af større både, campingvogne, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser mm) og uindregistrerede køretøjer.

10. Terrænregulering

10.1

Terrænregulering på mere end +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.

Ad. 10.1: I forbindelse med byggemodning med vej og forsyningsledninger kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet.

I forbindelse med byggemodningen skal udstykker fremsende et kotekort, der viser terrænet før og efter byggemodning. Kortene skal bruges ved Silkeborg Kommunes administration af terrænreguleringsbestemmelserne. Til brug for bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.V.R. 90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinjer mellem bebyggelse samt eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger. Retningslinjer for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Delområde I

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- I De i § 4.1 og 4.3 nævnte vejadgange og veje er etableret i tilknytning til delområdet.
- I Der i henhold til § 4.9 er etableret vejadgang til brandvej på niveau 1.
- I De i § 4.14 nævnte parkeringspladser er etableret i forhold til omfanget af bebyggelse i delområdet.
- I De i § 6.1 nævnte anlæg til lokal afledning af regnvand er etableret inden for delområdet.
- I Der er etableret affaldsløsninger i henhold til § 6.5 inden for delområdet.
- I De i § 8.1 nævnte grønne tage er etableret.
- I Den i § 8.5 nævnte støjafskærmning er etableret inden for delområdet, hvis den er påkrævet for at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra vej samt virksomhedsstøj.
- I Den i § 9.8 - 9.10 nævnte bypark er etableret inden for delområdet.
- I De i § 9.15 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret inden for delområdet.
- I Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.
- I Den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg.

Ad. 11.1 - 11.3: Delområde II svarer til 1. etape af byggeriet, delområde I svarer til 2. etape af byggeriet og delområde III svarer til 3. etape af byggeriet.

Ad. 11.1 - 11.3: Der kan anlægges midlertidige parkeringspladser i lokalplanområdet indtil bebyggelserne inden for delområde I, II og III er opført.

Ad. 11.1 - 11.3: Jævnfør planlovens §21a forstås lavenergibebyggelse som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen, opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Ad. 11.1 - 11.3: Tilslutning til offentlig/kollektiv vandforsyning, kloakforsyning samt kollektiv varmforsyning skal ske efter de pågældende forsyningselskabers regler.

11.2 Delområde II

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- I De i § 4.1 og 4.3 nævnte vejadgange og veje er etableret i tilknytning til delområdet.
- I Den i § 4.4 nævnte varegård er etableret.
- I Der i henhold til § 4.9 er etableret vejadgang til brandvej på niveau 1.
- I De i § 4.14 nævnte parkeringspladser er etableret i forhold til omfanget af bebyggelse i delområdet.
- I De i § 6.1 nævnte anlæg til lokal afledning af regnvand er etableret inden for delområdet.
- I Der er etableret affaldsløsninger i henhold til § 6.5 inden for delområdet.
- I De i § 8.1 nævnte grønne tage er etableret.
- I Den i § 8.5 nævnte støjafskærmning er etableret inden for delområdet, hvis den er påkrævet for at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra vej samt virksomhedsstøj.
- I De i § 9.8 - 9.10 nævnte bypark er etableret inden for delområdet.
- I De i § 9.15 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret inden for delområdet.
- I Der i henhold til § 9.22 er etableret en odderpassage i form af en hylde/brink under vejbroen til Papirfabrikken.
- I Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.
- I Den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

11.3 Delområde III

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- | De i § 4.1 og 4.3 nævnte vejadgange og veje er etableret i tilknytning til delområdet.
- | Der i henhold til § 4.9 er etableret vejadgang til brandvej på niveau 1.
- | De i § 4.14 nævnte parkeringspladser er etableret i forhold til omfanget af bebyggelse i delområdet.
- | De i § 6.1 nævnte anlæg til lokal afledning af regnvand er etableret inden for delområdet.
- | Der er etableret affaldsløsninger i henhold til § 6.5 i tilknytning til delområdet.
- | De i § 8.1 nævnte grønne tage er etableret.
- | Den i § 8.5 nævnte støjafskærmning er etableret inden for delområdet, hvis den er påkrævet for at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra vej samt virksomhedsstøj.
- | De i § 9.8 - 9.10 nævnte bypark samt den i § 9.14 nævnte rampe er etableret inden for delområdet.
- | De i § 9.15 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret inden for delområdet.
- | Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.
- | Den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

12. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

13. Servitutter

13.1

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

13.2

Følgende servitutter ophæves med lokalplanen:

- I Matr. nr. 36a, Silkeborg Bygrunde, tinglysningsdato 07.10.1969, løbenr. 7246-65, Dok om servicestation.

14. Ophævelse af lokalplan

14.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan:

- I Lokalplan 111.04, Søtorvet, vedtaget og offentliggjort 30. marts 1991.

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan:

- I Lokalplan 111.23, Bolig- og erhvervsområde ved Søvej, Chr. 8.s Vej, Østergade og Godthåbsvej, vedtaget og offentliggjort 29. april 2006
- I Lokalplan 10-004, Centerområde på Papirfabrikken, vedtaget og offentliggjort 29. marts 2010.

15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Ifølge planlovens § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens § 47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan byrådet ifølge § 19 i planloven give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Formål

Formål

Lokalplanen har til formål at sikre en omdannelse af Søtorvet til et nyt centerområde i Silkeborg midtby. Lokalplanen skal tilføre bydelen ny bebyggelse og nye byrum, som kan benyttes af beboere, borgere og besøgende i byen. Den nye bebyggelse skal indpasses i bymiljøet gennem bl.a. varierende højder på bygningerne og gennem varierende materialer og tegl i forskellige nuancer.

Det nye område vil skabe nye forbindelser mellem bymidten, Søtorvet og Papirfabrikken med forbindelser til det eksisterende stisystem. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny byplads ved Remstrup Å, som sikrer en bedre visuel forbindelse mellem bymidten og Papirfabrikken. Desuden tilføres der gennem den forhøjede bypark nye opholdsmuligheder i byen.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at Christian 8.s Vej kan forlægges. På den måde frigøres et areal til offentligt formål ved Silkeborg Langsø.

Lokalplanen har også til formål at sikre at ny bebyggelse og nye anlæg udformes og placeres så der tages hensyn til den omgivende natur og så Remstrup Å fortsat kan fungere som faunapassage.



Vejledende illustration af den nye bebyggelse på Søtorvet set fra Østergade ved Stryget.

Baggrund

Søtorvet er et centralt byområde i Silkeborg, som ligger mellem Papirfabrikken og bymidten. Området består i dag af en dagligvarebutik, en tankstation, parkeringspladser, pumpestation og vejanlæg samt rekreative grønne arealer og stier ved Remstrup Å og Silkeborg Langsø.

Byrådet har ladet lokalplanen udarbejde for at opfylde kommuneplanens mål for at området kan omdannes til et nyt centerområde med bl.a. boliger, caféer og dagligvarebutik. Silkeborg Kommune har derfor i samarbejde med AP Pension, som er grundejer i området, udarbejdet et projekt for Søtorvet, som lokalplanen skal muliggøre.



Parkeringsområdet på Søtorvet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets størrelse er ca. 6,3 ha. og ligger i byzone.

Området ligger i Silkeborg by ved Silkeborg Langsø og Remstrup Å. Lokalplanens område afgrænses af Silkeborg Langsø, Viborgbroen, områderne ved Slotsholmen, Remstrup Å, Østergade, eksisterende karré ved Godthåbsvej og rådhuset på Søvej 1.



Lokalplanen medtager et areal til forlægning af Christian 8.s Vej, et offentligt areal til en fremtidig placering af et museumsbyggeri ud mod Silkeborg Langsø samt parkeringsarealet øst for rådhuset. Museumsgrunden parkeringsarealet medtages udelukkende for at afløse nuværende lokalplan 111.04 samt en del af lokalplan 111.23. Planlægning for disse områder forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Eksisterende forhold

Områdets nuværende anvendelse

Søtorvet indeholder ved lokalplanens udarbejdelse en dagligvarebutik (Kvickly) med tilhørende parkeringspladser, offentlige parkeringspladser og veje samt en tankstation. Der er desuden grønne områder ned mod Remstrup Å og Silkeborg Langsø. I den nordlige del af område er der en pumpestation.



Det grønne område ved Remstrup Å.

Trafikale forhold

Christian 8.s Vej går gennem lokalplanområdet er en central vej i Silkeborg midtby. Vejen, som er firesporet på denne strækning, forbinder den nordlige og sydlige del af Silkeborg på tværs af Silkeborg Langsø og er dermed én af de vigtigste trafikveje i byen.

Søvej, Christian 8.s Vej og Papirfabrikken mødes i dag i et signalreguleret firbenet kryds ved Silkeborg Langsø. I den nordøstlige ende af lokalplanområdet er der en vejbro mod området ved Papirfabrikken. Mod syd møder Østergade og Christian 8.s Vej hinanden i et firbenet kryds. Godthåbsvej kobler sig på Søvej i et signalreguleret trebenet kryds i lokalplanens vestlige del.

Der er gang- og cykelsti langs Silkeborg Langsø, på det grønne areal syd for Slotsholmen og langs Remstrup Å. En stibro over Remstrup Å sammenkobler Søtorvet og Papirfabrikken for de bløde trafikanter. Der er ligeledes cykelsti på begge sider af Søvej, Christian 8.s Vej og Østergade.

Dagligvarebutikken i området har en række parkeringspladser. Derudover er der 163 offentlige parkeringspladser øst for Christian 8.s Vej og desuden en række offentlige parkeringspladser ved rådhuset vest for Christian 8.s Vej.



Søtorvet og den bagvedliggende Papirfabrik set fra Østergade.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Eksisterende bebyggelse og anlæg omfatter en dagligvarebutik og en pumpestation i områdets nordlige del samt en tankstation i områdets sydlige del.



Christian 8.s Vej og dagligvarebutikken.

Landskab og natur

Området er en odde ud i Langsøen langs udløbet af Remstrup Å i Langsø. Terrænoverfladen hæver sig kun omkring 1-2 m over sø- og åfladen.

Området langs Silkeborg Langsø består i dag af et smalt grønt areal med gang- og cykelsti. Langs Remstrup Å er der grønne arealer og stier samt en stibro til Papirfabrikken. Nærheden til vandet tilfører området en høj rekreativ og naturmæssig værdi.

Nord for lokalplanområdet ligger Slotsholmen, et grønt område ved vandet, hvor Silkeborg Slot tidligere har ligget.



Det grønne areal langs Remstrup Å. På den anden side af åen ses bebyggelse på Papirfabrikken.

Bevaringsværdier

Museum Silkeborgs afdeling Hovedgården ligger syd for lokalplanområdet, for enden af Hovedgårdsvej. Hovedgårdsvej skaber en sigtelinie ned mod den gamle museumsbygning fra 1767, som er byens ældste bygning, delvist bygget af materialer fra Silkeborg Slot.



Sigtelinje mod Hovedgården - Set fra Hovedgårdsvej i sydlig retning.

Særlige miljøforhold

Christian 8.s Vej er en hovedtrafikåre, og der skal derfor tages højde for trafikstøj fra vejen i forhold til opførelse af ny bebyggelse i området.

Fremtidige forhold

Anvendelse og bebyggelse

Den eksisterende dagligvarebutik flyttes til en ny central placering ved stibroen mod Papirfabrikken. Herved gøres det dels muligt, at Christian 8.s Vej kan forlænges mod øst og dels skabes der plads langs Silkeborg Langsø til et museumsbyggeri, når dette ønskes igangsat. Museumsbyggeriet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, eftersom nærværende lokalplan ikke regulerer bygge- eller anlægsmuligheder i delområde VII.

På terræn etableres der en bygningsbase, som indeholder en større dagligvarebutik, mindre udvalgswarebutikker, caféer samt parkering i konstruktion.

Basen har varierende højde – mellem ca. 4,5 og 6,5 m over terræn, hvor den laveste ende er ved Østergade og Stryget.

Oven på basen placeres otte punkthuse med etageboliger med mulighed for liberale erhverv. Der er desuden mulighed for etablering af en mindre butik eller café/restaurant i det sydligste punkthus i niveau med byparken.



Visualisering af det nye Søtorv.

Punkthusene varierer med maksimalt 7 etager ovenpå basen i den nordlige del af området og maksimalt 5 etager i den sydlige del af området. Hvert punkthus består af 2 bygningskroppe, som er sammenbygget og som varierer i etagehøjden. På arealerne mellem punkthusene etableres der en bypark, hvor der er private terrasser, opholdsarealer til boligerne og offentligt tilgængelige byrum. Punkthusene er lavest i den sydlige del for at tilpasse sig den omgivende eksisterende bebyggelse. De to punkthuse på Papirfabrikken er på 6 etager og karréen vest for Christian 8.s Vej er på 5 etager.

Der kan opføres mellem 250 - 290 boliger.



Visualisering af punkthusene i den sydligste ende af Søtorvet. Punkthusene trapper ned og indpasser sig den skala det eksisterende byggeri har.

Veje, stier og parkering

Christian 8.s Vej forlægges mod øst, mens krydset Christian 8.s Vej/Søvej/Papirfabrikken ombygges til to kryds, hvor Papirfabrikken forlægges mod nord i et trebenet kryds og Søvej forelægges mod syd i et firbenet kryds. Adgangen til lokalplanområdet fra det firbenede kryds kan kun benyttes ifm. varetilkørsel og privat parkering.

Vejadgangen til parkeringsområdet for de nordligste boliger og dagligvarebutikken sker fra Papirfabrikken, hvorimod vejadgang til varegård for dagligvarebutikken og parkeringsarealet for de sydligste boliger sker fra det forlagte kryds Søvej/Christian 8.s Vej.

Det er nødvendigt at nedlægge 163 kommunale offentlige parkeringspladser for at realisere byggeriet på Søtorvet. Desuden vil en forlægning af Søvej også resultere i, at det offentlige parkeringsareal øst for rådhuset indskrænkes.

Lokalplanen stiller krav om etablering af nye parkeringspladser til områdets forsyning. En del af de nye parkeringspladser, der placeres i den nordlige del af lokalplanområdet vil være offentligt tilgængelige.

Parkering etableres på terræn i basen under byparken. I den sydlige del fordeles parkeringspladser på ét dæk og i den nordligste del etableres to parkeringsdæk.



Snit, som viser de to parkeringsdæk i den nordligste del af bygningsbasen samt punkthusene ovenpå bygningsbasen.



Illustration der viser indgangen til dagligvarebutikken og trappeområdet op til byparken.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen sikrer, at der etableres flere grønne områder med hvert deres formål og rekreative muligheder.

Promenaden langs åen

Lokalplanen udlægger areal til promenade langs Remstrup Å, der fortsat vil fungere som et grønt område med forbindelse for gående og cyklende. I den sydlige del af området vil det som i dag fortsat være muligt at gå og opholde sig på gangarealet langs Stryget.

Bypladsen

Pladsen ligger centralt mellem den nye bebyggelse og stryget ved Remstrup Å. Pladsen åbner op mod bymidten og knytter bymidten visuelt sammen med Papirfabrikken.



Visualisering af ny bebyggelse set fra den anden side af Silkeborg Langsø på Alderslyst siden.

Byparken

Der skal etableres en offentligt tilgængelig bypark ovenpå basen. Fra byparken, som er hævet op over terræn, bliver der mulighed for kig mod omgivelserne: Mod Hovedgården, Papirfabrikken, bymidten, Silkeborg Langsø og Slotsholmen.

Bevægelsen igennem parkrummet sker langs et strøg, et belagt stiforløb, hvis belægning strækker sig ud i parkrummet og indbyder til ophold i de grønne lommer imellem bygningerne. Parkens grønne beplantning består af græsser, dels som lavt bunddække, dels som rumskabende elementer.

De grønne skrånninger tilplantes i lavningen, ved boligernes terrasser, med et bånd af plænegræs. Hvor skrånningen rejser sig afløses græstæppet af et mere frodigt og vildt bunddække af lave græsser som Blåaks, Sølvbynke og Blå Bjørnegræs. I skrånningens høje del plantes middelstore og flerstammede træer -

enkeltstående og i mindre grupper - af typer som Naur og Japansk kirsebær samt højstammede Spidsløn.

Langs kantzoner i bebyggelsen, hvor der ikke er direkte indkig til boligerne, er parkrummet større, og på fladen etableres der høje græsser i grupper af Lampepuddsegræs, Alm. Sumpstrå og Finstrået Elefantgræs.

Der er mulighed for at etablere private haver i byparken i de i lokalplanen udlagte zoner. Trappeområderne, der forbinder byparken med omgivelserne, fungerer ligeledes som opholdsområder med siddemuligheder på amfitrapper.



Illustration, der viser byparken og punkthusene.

Grønt område syd for slotsholmen

Syd for Slotsholmen er der fortsat et grønt område. Den eksisterende pumpestation og transformestation kan flyttes til dette område. Anlæg til pumpestation og sandfang skal etableres under terræn og gives et grønt præg. Herudover bliver der ikke mulighed for bebyggelse inden for dette område.

Området langs Silkeborg Langsø

Efter Christian 8.s Vej er forlagt, vil der opstå mulighed for at etablere offentlige rekreative arealer mod Langsøen i en større udstrækning end i dag. I forbindelse med et fremtidigt museumsbyggeri og en lokalplanlægning herfor bliver dette nærmere fastlagt.

Bevaring

Lokalplanen udpeger en række træer der er bevaringsværdige pga. flagermusaktivitet i området. Desuden skal den eksisterende beplantning og krat i åbrinken bevares for at levevilkårene for odderen ikke forringes. Desuden sikrer lokalplanen, at der skabes visuel forbindelse fra Stryget mod bymidten. Placering af bebyggelsen sikrer, at der fra byparken er kig mod den omgivende by og landskabet.

Miljø

Lokalplanen stiller krav om etablering af støjafskærmning af boligerne, da der er støj fra de omgivende veje.

Klima og bæredygtighed

Der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser for anlæg til lokal håndtering af regnvand. De primære formål med regnvandshåndteringen på Sørtorvet er sikring mod ekstremregn, brug af regnvand til rekreative formål, mens de sekundære formål er forsinkelse og rensning, da der under alle omstændigheder vil ske en forbedring på disse to parametre i forhold til den nuværende situation.

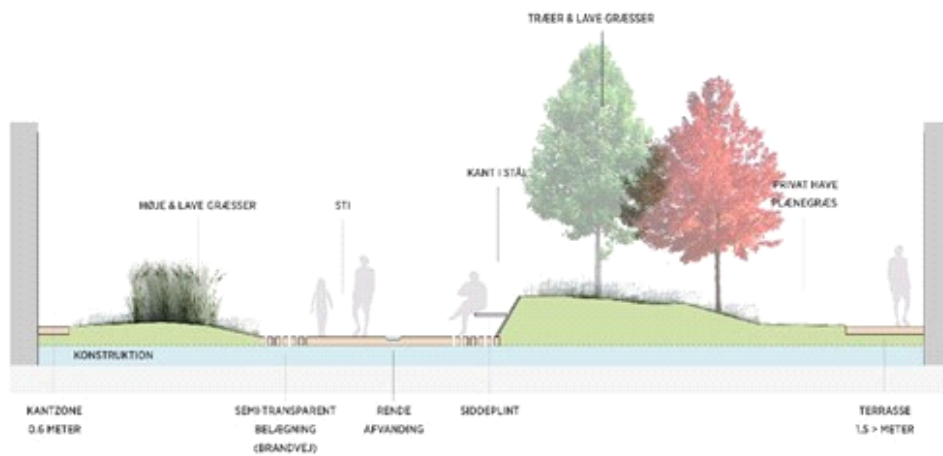
Følgende LAR-løsninger tænkes etableret:

- Grønne tage
- Regnbede
- Trug
- Åbne vandrender til overfladetransport
- Plantebede, træer og græsplæner

Der er lagt op til en synlig regnvandshåndtering uden etablering af større rørledninger og bassinanlæg, hvilket er i overensstemmelse med Silkeborg Kommunes forventninger til regnvandshåndteringen for arealet. Principper for regnvandshåndtering er nærmere beskrevet i "Notat om regnvandshåndtering" under andre sagsbilag.



Princip for håndtering af regnvand på promenaden.



Princip for håndtering af regnvand i byparken.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommuneplan 2013-2025 og ligger inden for kommuneplanens rammeområde 10-R-03, 10-O-03, 10-C-22, 10-C-17, 10-C-13, 10-C-11, 10-C-19 samt 10-C-21 og 10-C-20.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i rammeområde 10-C-22 og 10-R-03.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 29.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre en omdannelse af Søtorvet til centerformål med boliger, dagligvarebutik, caféer, liberale erhverv, service o.lign.

Der har været afholdt forudgående offentlig høring af forslaget til kommuneplantillægget, jf. planlovens § 23c. Da der inden den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget blev vedtaget en ny Kommuneplan 2017-2028, ændres tillægget til Tillæg 2 til Kommuneplan 2017-2028.

Kommuneplantillæg nr. 2 omfatter kommuneplanramme 10-C-22 og 10-R-03 i kommuneplan 2017-2028 og indeholder nedenstående ændringer:

Ny kommuneplanramme 10-C-26

Kommuneplanramme 10-C-22 erstattes af kommuneplanramme 10-C-26. Der ændres følgende i forhold til den eksisterende ramme:

- I Dagligvarebutik må etableres på terræn i stedet for helt eller delvist under terræn.
- I Eksisterende dagligvarebutik skal kunne genopføres eller omplaceres inden for området.
- I Parkering må etableres i konstruktion på terræn i stedet for fortrinsvis under terræn.
- I Der kan etableres bebyggelse på maks. 7 etager ovenpå en base på 4,5-6,5 m. i stedet for 3-5 etager.
- I Der må etableres vejadgang til området ved nyt kryds mellem forlagt Søvej og Christian 8.s Vej.

Ny kommuneplanramme 10-R-26

Kommuneplanramme 10-R-03 erstattes af kommuneplanramme 10-R-26 og der indskrives følgende i forhold til den eksisterende ramme:

- I Der må opføres nødvendige tekniske anlæg i det grønne område.

Byfortætning og højhusstrategi

Lokalplan 10-024 og kommuneplantillæg nr. 29, som ændres til kommuneplantillæg 2, understøtter kommuneplanens mål om at skabe mulighed for yderligere byggeri i bymidten gennem fortætning og byomdannelse. Planerne understøtter også målsætningen om, at nye byggeprojekter skal tilføre det sammenhængende bycenter liv, oplevelser og kontakt til den omkringliggende natur.

Lokalplan 10-024 og kommuneplantillæg nr. 29, giver mulighed for byggeri i 7 etager på en base på 4,5-6,5 m., hvilket ikke er i overensstemmelse med højhusstrategien i Kommuneplan 2013-2025. Planerne er derimod i overensstemmelse med nye retningslinjer for høj bebyggelse i forslag til Kommuneplan 2017-2028, som har været i høring ved lokalplanens udarbejdelse. De nye retningslinjer erstatter højhusstrategien, hvad angår bebyggelse op til 9 etager.

Detailhandel

Det centrale butiksområde i Silkeborg består af bymidten, Borgergade og Center Nord. Søtorvet ligger i bymidten. I bymidten er der ønske om, at der placeres specialiserede og varierede dagligvare- og udvalgswarebutikker for at fastholde det attraktive gågademiljø. Lokalplan 10-024 og kommuneplantillæg nr. 2 giver mulighed for, at der fortsat kan være dagligvarebutik i området samt nye udvalgswarebutikker og mindre dagligvarebutikker såsom bager, kiosk osv.

Butikkerne vil styrke handelslivet i bymidten og understøtte bylivet mellem bymidten og området ved Papirfabrikken. Ifølge Silkeborg Kommunes befolkningsprognose 2016-2029 forventes indbyggertallet fortsat at

stige i Silkeborg midt- og sydby på grund af fortætning og omdannelsesprojekter i byen, hvilket stemmer overens med etablering af nye muligheder for butikker.

Der skal opføres parkeringspladser i tilknytning til butikkerne på Søtorvet, og der er mulighed for at benytte offentlig transport i området, eftersom området ligger centralt. Der vil blive etableret buslommet ifm. ny etablering af Christian 8.s Vej. Lokalplanen sikrer desuden stiforbindelse i området og etablering af cykelparkeringspladser, så de bløde trafikanter tilgodeses.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for 250-290 etageboliger. Antallet af boliger er i overensstemmelse med bolig- og befolkningsprognoserne.

Parkering

I Kommuneplan 2013-2025 er parkeringsnormen for områder omfattet af p-fondens dækningsområde 1 p-plads/bolig og 1 p-plads/50 m² etageareal til liberale erhverv, butikker, restauranter o.lign. Kommuneplantillæg 2 er ikke i overensstemmelse med p-normen i Kommuneplan 2013-2025.

Kommuneplantillæg 2 er i overensstemmelse med den nye p-norm i Kommuneplan 2017-2028, hvor der indenfor områder omfattet af p-fondens dækningsområde stilles krav om 1 p-plads/bolig, 1 p-plads/75 m² etageareal til liberale erhverv, butikker, restauranter o.lign.

Kollektiv trafik

Området ligger i bymidten og der er derfor rig mulighed for at benytte kollektiv trafik. Mange af bybusserne og regionalbusserne har stoppested på Godthåbsvej og Christian 8.s Vej, og området ligger ca. 1 km fra Silkeborg station.

Vejlovgivning

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges, skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belyningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom. Interimsvejen skal ligeledes godkendes af Silkeborg Kommune.

Privat og offentlig service

Søtorvet har en central beliggenhed ca. 300 m. fra Torvet i Silkeborg. Der er derfor gode muligheder for at handle og benytte offentlig service.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Langsøskolens skoledistrikt.

Børnehuset Akacien, Skolegades børnehave og Kernehuset i midtbyen samt Bakkegården syd for Århusvej og Børnegården i Alderslyst er de daginstitutioner, som ligger nærmest.

Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv varme-, vand-, spildevand- og elforsyning har fundet sted, samt at der er etableret affaldsløsninger. Der skal endvidere etableres et eller flere systemer til håndtering af regnvand.

Vand

Lokalplanens område forsynes med vand fra Silkeborg Vand A/S i henhold til vandforsyningsplanen.

Varme

Lokalplanens område forsynes med varme fra Silkeborg Varme A/S i henhold til varmeplanen.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet.

Elektricitet

Eniig har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Spildevand

Området er i dag delvist omfattet af Silkeborg Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som fastlægger rammerne for den fremtidige regnvandshåndtering i området.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

Lokalplanen reserverer areal til håndtering og afhentning. Håndtering og afhentning af affald sker efter Silkeborg Kommunes gældende regulativ.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af tre lokalplaner: Lokalplan 111.04 Søtorvet, lokalplan 10-004 Centerområde på Papirfabrikken samt lokalplan 111.23 Bolig- og erhvervsområde ved Søvej, Chr. 8.s Vej, Østergade og Godthåbsvej.

Lokalplan 111.04 ophæves ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

Lokalplan 10-004 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplan 111.23 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kulturarv



Slotsholmen - Bydelen Søholt ses i baggrunden på den anden side af Silkeborg Langsø.

Kulturmiljø og kulturhistoriske interesser

Slotsholmen, som ligger nord for lokalplanområdet, er et fremskudt næs som fra øst rager ud i åen og søen, og her er der gennem arkæologiske undersøgelser i 1880-82 samt 1949 afdækket spor fra flere middelalderlige bygningsværker. Lokalplanområdet omfatter ikke Slotsholmen, men der kan være arkæologiske fund i området pga. den nærliggende beliggenhed. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Silkeborg Museum udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27.

Lokalplanen stiller særlige krav til tekniske anlæg i det grønne område (delområde V) da dette ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse

Silkeborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Planområdet ligger ca. 800 m fra Natura 2000-område nr. 57 Silkeborgskovene og ca. 2700 m fra Natura 2000-område nr. 49 Gudenå og Gjern Bakker som de nærmeste. Øvrige Natura 2000-områder ligger i så stor afstand fra planområdet (>10 km), at de, sammenholdt med planens karakter, ikke vurderes at være relevante.

Der er udarbejdet en natura 2000-væsentlighedsvurdering. I væsentlighedsvurderingen konkluderes, at der ikke sker påvirkning af Natura 2000-områder, og at fuld konsekvensvurdering derfor ikke er påkrævet, såfremt nærmere beskrevne afværgeforanstaltninger følges, af hensyn til odder og flagermus.

Lokalplanen stiller krav om at bevare træer ved Remstrup Å, og det sikres dermed, at der ikke sker påvirkninger af yngle- og rastesteder for damflagermus.

Lokalplanen stiller krav om etablering af en odderpassage langs Remstrup Å under broen til Papirfabrikken. Afværgeforanstaltningen imødekommer en øget dødelighed af odder, som forventes ved en øget trafik. Med denne afværgeforanstaltning vurderes planen at kunne gennemføres uden at påvirke bilag IV-arter og deres yngle- og rastesteder.

National naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af sø- og åbeskyttelseslinjen. Bebyggelse indenfor områder omfattet af sø- og åbeskyttelseslinjen forudsætter, at den reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Silkeborg Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af sø- og åbeskyttelseslinjen, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje som afkastes af den offentligt ejede træbevoksning ved Slotsholmen og Borggårdsholmen. Bebyggelse indenfor områder omfattet af skovbyggelinjen forudsætter, at den reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Silkeborg Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling.

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Bebyggelse indenfor områder omfattet af fortidsmindebyggelinjen forudsætter, at den reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Silkeborg Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af fortidsmindebyggelinjen, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling.

Lokalplanens forhold til miljøet

Lov om miljøvurdering

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplan 10-024 og kommuneplantillæg 29 kræver udarbejdelse af en yderligere miljøvurdering, da planlægning vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplan 10-024 ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens påvirkning af miljøet. Der er miljøvurderet på følgende:

- I Visuel påvirkning af omgivelserne
- I Skyggegener
- I Sø- og åbeskyttelseslinjer (beskyttede naturtyper, bilag 4 arter og spredningskorridorer)
- I Fortidsmindebeskyttelse
- I Trafikstøj.

Ikke-teknisk resume

Miljørapporten omfatter miljøvurdering af visuel påvirkning af omgivelserne, sol- og skyggeforhold, trafikstøj, beskyttede naturtyper, beskyttede arter, spredningskorridor, sø- og åbeskyttelseslinje og fortidsmindebeskyttelseslinje. Derudover er forholdet til skovbyggelinjen beskrevet kort.

For hvert emne beskrives lovgrundlag og eksisterende forhold, og for visse punkter miljøvurderes der for anlægs- og driftsfasen. Hvis det som følge af miljøvurderingen vurderes, at det er nødvendigt med afværgeforanstaltninger, er disse beskrevet under hvert emne. Derudover beskrives overordnet de kumulative effekter af planen sammenholdt med andre planer og projekter, og eventuelle mangler i udarbejdelsen af miljøvurderingen gennemgås til slut. Der er desuden foretaget en Natura 2000-væsentlighedsvurdering i forhold til de nærmeste Natura 2000-områder. Endvidere er der udarbejdet et supplerende notat om regnvandshåndtering. Disse dokumenter kan findes under andre bilag.

Visuel påvirkning af omgivelserne

Visualiseringerne viser, at bebyggelsen i kraft af både højde, omfang og placering får en stor betydning for byens profil, og i væsentlig grad vil ændre gadebilledet flere steder i byen. Mod Sørortet er bebyggelsens højder tilpasset byens skala, mens den mod Viborgbroen og søens åbne landskabsrum trapper op, og fremstår som en ny markering af indgangen til byen. På afstand vil bebyggelsen opleves som en del af en ny og mere bymæssig profil, set i sammenhæng med et kommende højhus på Papirfabrikken og et muligt museumsbyggeri mod Silkeborg Langsø.

I nærområderne omkring projektområdet, fremstår bebyggelsen i høj grad som en del af den eksisterende by, og en fortsættelse af bymidten. Bebyggelsen fortætter en del af centrum der hidtil har været diffus i sin afgrænsning, og øger fornemmelsen af en aktiv bymidte. Bebyggelsens base er et tydeligt og genkendeligt bymotiv med butikker mv. i stueetagen og boliger på de øvre etager, og fungerer således som en forlængelse af midtbyens gaderum.

Bebyggelsen lægger sig, med sin placering mellem Papirfabrikken og Silkeborg Langsø, i byens absolutte forgrund. Der er dog i kompositionen af punkthuse og indretning af parken, tilstræbt en sikring af kig til by, sø og å, såvel som styrkelse af eksisterende forbindelser og akser. Den skitserede bebyggelses materialer og udtryk er forsøgt tilpasset nærområdet, og af visualiseringerne fremgår et tydeligt materiale-mæssigt slægtskab mellem ny og eksisterende bebyggelse i området.

Sol- og skyggeforhold

Skyggepåvirkningerne er undersøgt for det aktuelle projekt med en højde på op til 7 etager fra plateauet, og for det samme projekt i 5 etagers højde fra terræn, som det er fastsat i den gældende Kommuneplan 2013-2025.

Skyggeundersøgelserne viser, at selvom længden af slagskyggerne ændres i takt med etageantallet, er den overordnede påvirkning af nærområderne den samme, uanset etageantal.

Skyggepåvirkningen er naturligt nok størst om morgenen og om aftenen, samt i dagtimerne i vinterperioden. Nærområdet vil blive påvirket af skygger fra bebyggelsen, dog vil slagskygger primært falde internt i området og på det ubebyggede areal mod søen. I sommerperioden vil der ikke falde skygge på den modsatte bred af Remstrup Å kl. 18.00, men formodentligt vil der falde skygge efter kl. 20.00. Her vil skyggerne fra bebyggelsen dog falde sammen med skygger fra de høje træer langs åen.

Hele året kan der i morgentimerne falde slagskygge på bygninger på Christian 8.s Vej overfor Sørortet.

Bebyggelsens slagskygger vil i perioder ramme en del af opholdsarealerne i byparken internt i projektområdet. Der vil dog altid være store dele af opholdsarealerne, der er upåvirket af skygge, og der vil ikke være

opholdsarealer der ligger i konstant skygge.

På det ubebyggede område mellem Christian 8.s Vej og Silkeborg Langsø er der mulighed for, at der i fremtiden kan opføres bebyggelse til offentlige formål. Alt efter udformning og placering, kan en sådan ny bebyggelse blive påvirket af skygger fra det aktuelle projektområde.

Støj

Støj fra virksomheder

I støjberegningerne der er udarbejdet for projektet konkluderes det, at støjen fra aktiviteter i forbindelse med vareaflevering til dagligvarebutikken og parkeringsaktiviteterne er ubetydelig for de ovenliggende boliger. Det er også teknisk muligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for fx ventilationsanlæg.

Støj på opholdsarealer

Efter at projektet er blevet tilpasset overholder det nu kommunens krav om, at der i tilknytning til hvert af projektets tre etaper skal være et udendørs opholdsareal, der svarer til 10 % af boligarealet. Kravet kan alene opfyldes ved de tagterrasser, der stables på hvert punkt og ved opholdsarealerne på dækket. Derudover er der også altaner tilknyttet boligerne, der kan indgå som udendørs opholdsareal.

Støj på facaden

På de mest støjpåvirkede facader langs Christian 8.s Vej ligger støjniveauet på op til 70 dB, hvor Miljøstyrelsens grænseværdi for, hvornår der ikke bør planlægges for boliger er 68 dB. Imidlertid planlægges der på alle facaderne dybe balkoner med tilbagetrukne vinduespartier, som ikke indgår i beregningerne. Det reelle støjniveau på balkonerne forventes derfor at være 1-2 dB lavere end beregnet. Det mest kritiske for projektets er, at støjniveauet på områder af facaderne til de boligblokke der vil komme til at ligge langs Christian 8.s Vej er > 68 dB.

Støj indendørs

Når støj på facaden overstiger 58 dB, skal boligerne støjsikres, så de kan overholde et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer, og derudover er der et krav i Bygningsreglementet om, at støjniveau for lukkede vinduer ikke må overstige 33 dB. Dette er teknisk mulig, også når støjniveauet på facaden er 70 dB.

Beskyttede naturtyper

Planområdet grænser op til Silkeborg Langsø og Remstrup Å, der er beskyttet natur. Spild til vandområderne i anlægsfasen skal undgås ved passende afværgeforanstaltninger i form af arbejdsprocedurer der skal hindre spild. Å-brinken og søbredden mod Silkeborg Langsø vurderes ikke væsentligt påvirket af planens realisering.

Beskyttede arter

For beskyttede arter skal spild i anlægsfasen ligeledes undgås, og bevaringsværdige træer med betydning for flagermus skal sikres. Arbejdsbelysningen fra byggepladsen må ikke rettes mod åen eller søen. I driftsfasen bør som følge af øget trafik etableres odderpassage, hvor vejen Papirfabrikken krydser åen. Flagermus vurderes ikke påvirket væsentligt af trafikken, da hastigheden er lav. Å-brinken med krat og træer langs Remstrup Å bibeholdes og friholdes for anlæg, idet brinken fungerer som skjul og ledelinje for odder og flagermus. Krattet afskærmer desuden for forøget lyspåvirkning fra planområdet mod sø og å, idet lys kan forstyrre odder og visse arter af flagermus.

Sø- og åbeskyttelseslinjen

For sø- og åbeskyttelseslinjen er der ikke identificeret væsentlige miljøpåvirkninger. Forøgelsen af planområdets grønne områder, som realisering af planen vil medføre, vil være en positiv påvirkning i forhold til oplevelsen af søen og åen som landskabs-element. Flytning af vejanlægget, der i dag forløber tæt ved Remstrup Å, vil ligeledes være en positiv miljøpåvirkning i det ånære landskab.

Skovbyggelinje

Ifølge kommunens screening af lokalplan og kommuneplantillæg efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer er planernes påvirkning af skovbyggelinjen ikke vurderet at være væsentlig. Miljørapporten skal derfor ikke omfatte en vurdering i forhold til skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens § 17). Dog skal skovbyggelinjen reduceres indenfor lokalplanområdet, eller Silkeborg Kommune kan meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Der er væsentlige kulturmiljøinteresser i og omkring planområdet, og den nordlige del er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje. Det vurderes, at de arkæologiske lag i forvejen er forstyrrede inden for planområdet, men der er som følge af bl.a. Slotsholmen alligevel mulighed for fund i anlægsfasen. Disse interesser kan sikres ved arkæologisk overvågning.

I miljørapporten påpeges behov for overvågning i forhold til fortidsmindebeskyttelseslinje og kulturmiljø i anlægsfasen, hvilket normalt foretages ved, at museets arkæolog følger anlægsarbejdet. Derudover er der ikke identificeret behov for overvågning. Miljøpåvirkningen af fortidsmindet og beskyttelseslinjen i driftsfasen vurderes ikke at være af væsentlig karakter. Den højere bebyggelse i planområdet opvejes af det mere åbne og grønne udtryk, og mulighederne for indsigt til og udsyn fra fortidsmindet ændres ikke væsentligt.

Kumulative effekter

Nær planområdet kan et fremtidigt højhus på Papirfabrikken samt en fremtidig bebyggelse på arealet mellem søen og Christian 8.s Vej, have kumulative effekter sammen med den aktuelle plan. Det samme kan ombygningen af hele Christian 8.s Vej fra Drewsensvej-krydset til Ansvej-krydset. Hvad angår evt. fremtidige byggerier, vil de primære kumulative effekter dreje sig om øget trafik, visuel påvirkning af byens profil samt ændrede sol- og skyggeforhold som følge af høj bebyggelse.

For beskyttet natur, bygge- og beskyttelseslinjer og beskyttede arter er der ikke identificeret kumulative effekter som følge af den aktuelle plan. Naturpåvirkningen ved ombygningen af Søtorvet er af lokal karakter og er hovedsageligt rettet mod åen, dvs. i retning væk fra Christian 8.s Vej. Begge projekter har indbygget afværgeforanstaltninger i forhold til spild mv. til vandområderne, og dette bør derfor heller ikke medføre kumulativ påvirkning.

Mangler

Der er ikke vurderet at være væsentlige mangler i datagrundlaget for udarbejdelsen af miljøvurderingen inden for alle temaer.

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurenet jord".

Der er inden for lokalplanområdet pt. registreret jordforurening på matr.nr. 39b, Silkeborg Bygrunde. Forureningen er registreret som Vidensniveau 1. Et areal betegnes som kortlagt på V1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Der er inden for lokalplanområdet pt. registreret jordforurening på matr. nr. 36a og matr. 40a samt del af vejlitra 7000s, alle Silkeborg Bygrunde. Forureningen er registreret som Vidensniveau 2. Et areal betegnes som kortlagt på v2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Etablering af bebyggelse på de kortlagte arealer kræver tilladelse efter Jordforeningslovens § 8.



Kort der viser jordforurening i området. Rød skravering viser V2-kortlagt område. Blå skravering viser V1-kortlagt område.

I henhold til jordforureningsloven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplanen ligger i byzone. Alle arealer inden for byzone er omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor der kan være lettere forurenet jord. Omklassificeringer er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Silkeborg Kommune. Klassificeringen ændres ikke i forbindelse med lokalplanen. Kortlægningen kan ændres,

hvis forureningen fjernes (V2 kortlagte arealer) eller nærmere undersøges (V1 kortlagte arealer). Etablering af boliger på kortlagte arealer, fordrer at der indhentes tilladelse efter jordforureningslovens §8.

Vandmiljø

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde reetableres således, at afvanding sikres jf. vandløbsloven.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i indvindingsopland til Gudenå Vandværks kildeplads i Nordskoven. Indvindingsoplandet er ikke udpeget som NFI område (nitratfølsomt indvindingsområde) og ikke som grundvandsdannende opland. Evt. nedsivning af overfladevand og anden overfladepåvirkning fra lokalplanområdet vil ikke påvirke drikkevandsressourcen uacceptabelt.

Overfladevand

Remsrup Å og Silkeborg Langsø modtager store mængder regnvand fra veje og bebyggede arealer, hvor en del af dette ikke er rensat og forsinket. Regnvand håndteres lokalt og der er indarbejdet bestemmelser for anlæg til lokal håndtering af regnvand. Se endvidere afsnit om klima og bæredygtighed samt notat om regnvandshåndtering.

Servitutter

Rådighedsservitutter

(Rådighedsservitutter kan ikke aflyses ved lokalplanens vedtagelse, men ved lokalplanens realisering bør det vurderes, om de fortsat er relevante eller hensigtsmæssige).

Matr. nr. 36a, Silkeborg Bygrunde

- I 23.02.1952, om fælles indkørsel. Uaktuel og bør aflyses. Ejeren af matr. 36 a er påtaleberettiget.
- I 23.10.1952, om bebyggelse, benyttelsemv. servicestationer. Ejeren af matr. 36 a er påtaleberettiget og Silkeborg Kommune.

Matr. nr. 39b, Silkeborg Bygrunde

Følgende servitutter er i strid med lokalplanen, ledninger og lign. formodes at skulle omlægges i forbindelse med byggemodning:

- I 15.02.1993, om forsyningsledninger. Silkeborg Forsyning er påtaleberettiget.
- I 19.08.1994, om kabler m.v. TDC er påtaleberettiget.
- I 22.11.1994, om transformestation og jordkabler m.v. Eniig er påtaleberettiget.

Matr. nr. 39f, Silkeborg Bygrunde

Følgende servitutter er i strid med lokalplanen, ledninger og lign. formodes at skulle omlægges i forbindelse med byggemodning:

- I 09.12.1924, om forsyningsledninger. Silkeborg Forsyning er påtaleberettiget.
- I 05.02.1934, om forsynings og afløbsledninger. Silkeborg Forsyning og Silkeborg Andelsslagteri er påtaleberettiget.
- I 19.05.1958, om forsynings og afløbsledninger. Silkeborg Forsyning er påtaleberettiget.
- I 10.12.1975, om forsynings og afløbsledninger. Silkeborg Forsyning er påtaleberettiget.
- I 05.12.1995, om regnvandsledning. Silkeborg Forsyning er påtaleberettiget.
- I 05.02.1934, om jernbanespor. Uaktuel og bør aflyses. De forenede Papirfabrikker.

Matr. nr. 39g, Silkeborg Bygrunde

- I 05.02.1934, om forsynings- og afløbsledninger. Er i strid med lokalplanen, hvad angår spildevandsledning. Silkeborg Forsyning og Silkeborg Andelsslagteri er påtaleberettiget.

Tilstandsservitutter

(Aflyses ved lokalplanens vedtagelse i henhold til Planlovens §15, stk. 2 nr.16)

Matr. nr. 36a, Silkeborg Bygrunde

- I 07.10.1969, som omhandler servicestation. Servituten er i strid med lokalplanen og skal aflyses. Silkeborg Kommune er påtaleberettiget.

På matr. nr. 39g, Silkeborg Bygrunde er der den 05.12.1991 tinglyst en offentlig tilstandsservitut om beplantning. Lokalplanens fastsætter bestemmelser for bevaring af beplantning og servituten er dermed ikke i strid med lokalplanen. Fredningsnævnet for Århus Amts Vestlige fredningsnævn er påtaleberettiget.

Tilladelser efter anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper, skovbyggelinje, sø- og åbeskyttelseslinjen samt fortidsmindebeskyttelseslinjen, før der er givet dispensation jf. naturbeskyttelsesloven eller linjerne er blevet reduceret.

Vejloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke etableres vejadgang til offentlige veje, før Silkeborg Kommune har givet tilladelse hertil jf. vejloven.

Museumsloven

Museum Silkeborg skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg jf. museumsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet straks standes, og Museum Silkeborg skal underrettes jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Silkeborg Kommune har frigivet arealet til formålet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Vandløbsloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske regulering af å, etableres broer, rørlægning, fældes træer ved vandløb mv., før Silkeborg Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Miljøbeskyttelsesloven

Anlæg til håndtering af regnvand må ikke tages i brug før Silkeborg Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. miljøbeskyttelsesloven.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- I Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- I Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- I Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men

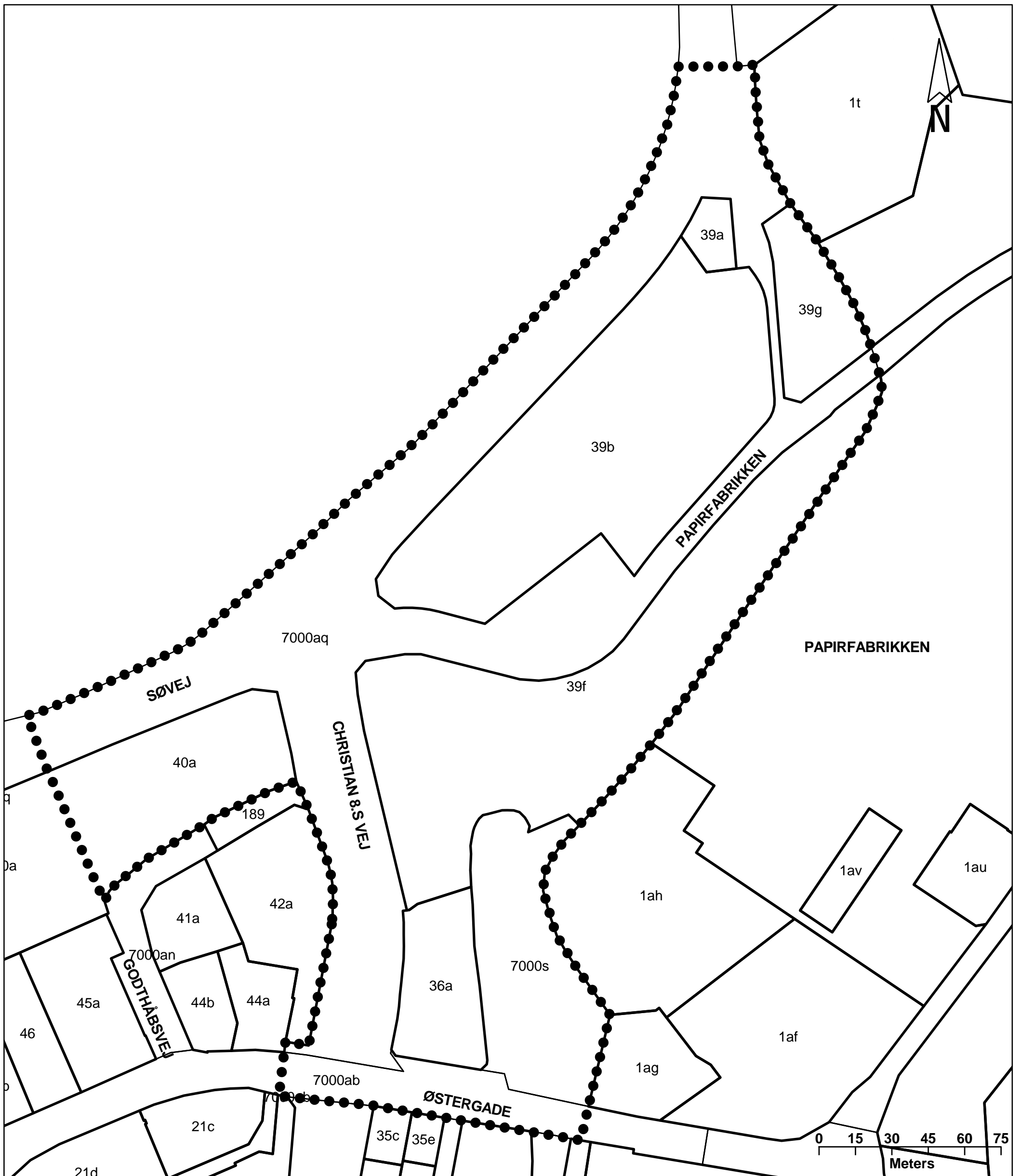
hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.


Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- I Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- I Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.



SIGNATURFORKLARING

 Lokalplangrænse

 Eksisterende skel

A Matr. nr.



Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål 1:1500

Sagsbh. JWF

Tegn. JWF

Dato 01.03.2017

Rev.dato

Sag nr. EMN-2016-07675

Lokalplan 10-024

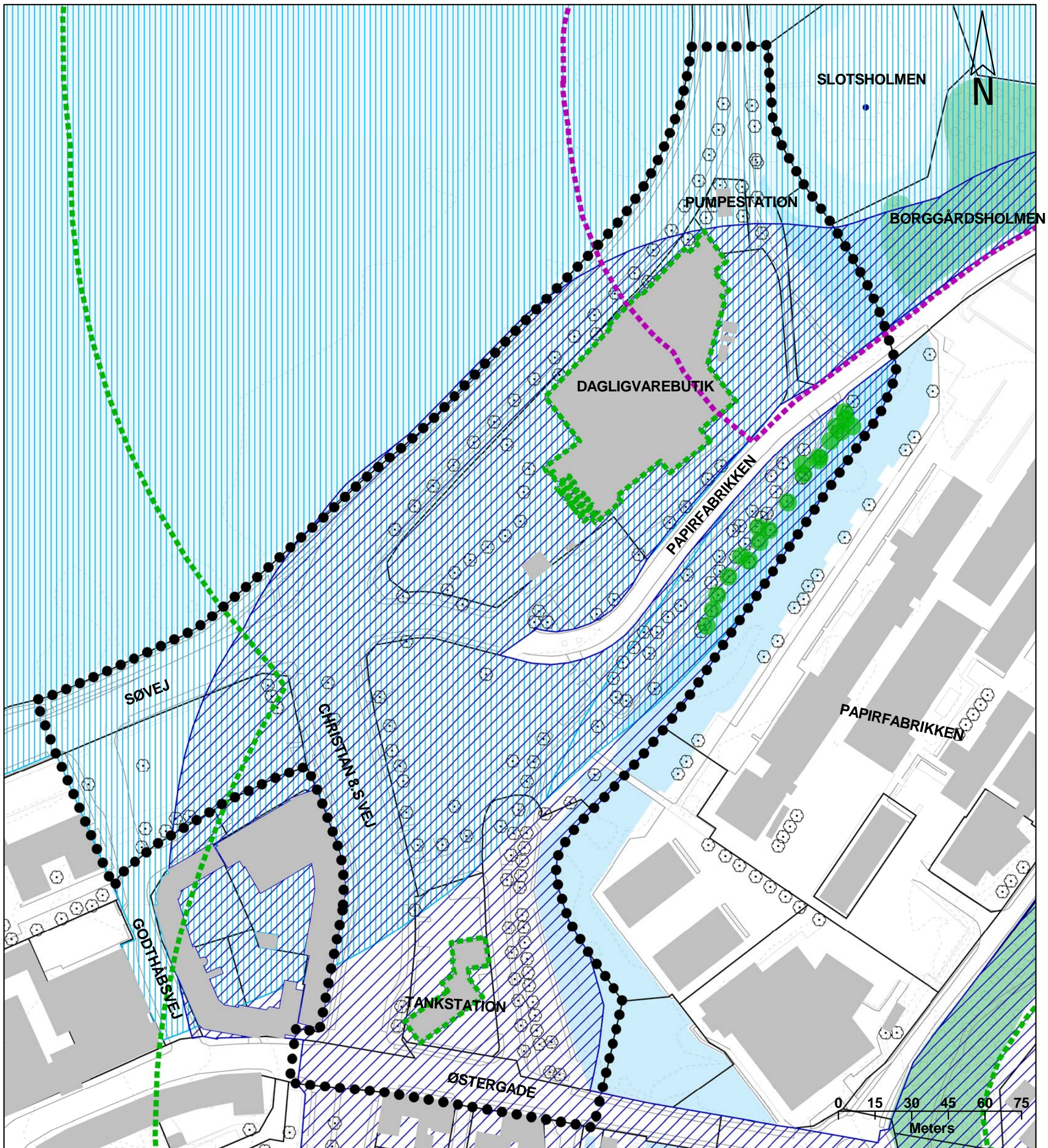
Matrikelkort

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90



Tg.nr.

Kortbilag 1

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplangrænse
-  Fortidsmindebeskyttelseslinje
-  Åbeskyttelseslinje
-  Skovbyggelinje
-  Søbeskyttelseslinje
-  Bygning
-  Bevaringsværdige træer
-  Træ



Silkeborg Kommune
 Teknik- og Miljøafdelingen
 Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

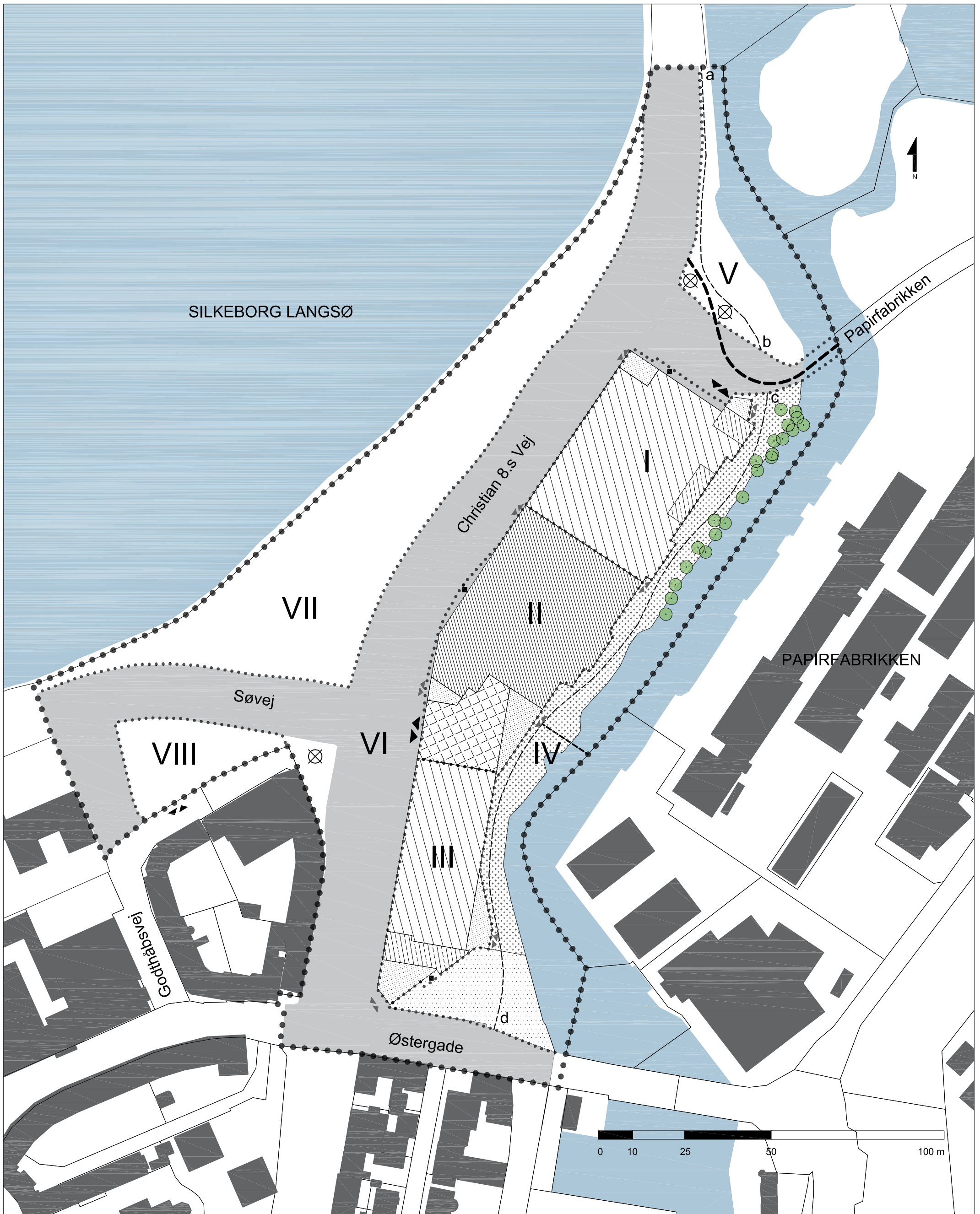
Mål	1:1500	Dato	01.03.2017
Sagsbh.	JWF	Rev.dato	
Tegn.	JWF	Sag nr.	EMN-2016-07675

Lokalplan 10-024
 Eksisterende forhold

Tg.nr.
Kortbilag 2

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Eksisterende bygning
- ▬ Vejudlæg
- Skel
- ▨ Byggefelt - varegård
- ▨ Byggefelt - café, restaurant og butik
- ▨ Promenade
- ▨ Byplads
- ▨ Byggefelt - parkering, cykelparkering, trappeopgang til boliger og depot
- ▨ Byggefelt - dagligvarebutik, trappeopgange, teknikdepoter og cykelparkering

- ▨ Byggefelt - trappe
- ⊗ Princip for placering af tekniske anlæg som pumpestation og/ eller sandfang
- V Delområde nr.
- a-b-c-d Princip for stiorløb
- Stibro mod papirfabrikken
- Interimsvej
- Affaldshåndtering
- Bevaringsværdige træer
- ▾ Vejadgang
- ▾ Offentlig adgang for gående



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Lokalplan 10-024

Lokalplankort - Niveau 0

Sag nr. EMN-2016-07675

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Mål 1: 1500

Dato 23.02.2017

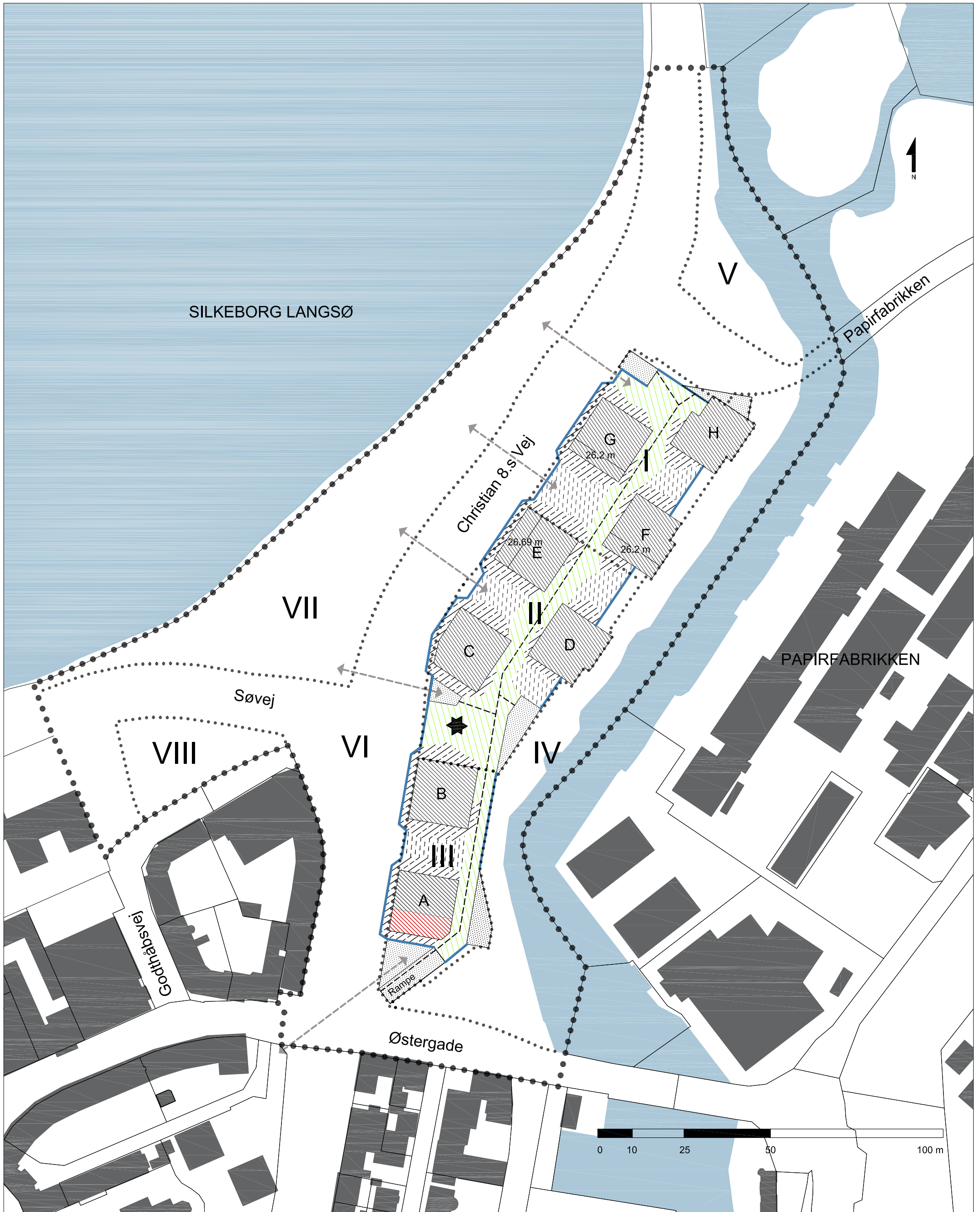
Sagsbh. JWF

Tegn. Årstiderne Arkitekter

Tg.nr.

Kortbilag 3

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Eksisterende bygning
- Skel
- ▨ Byggefelter - etageboliger
- ▩ Byggefelter - etageboliger/ cafe/restaurant/butik
- ▧ Offentlig tilgængelig bypark
- ▨ Mulighed for fælles opholdsarealer
- ▨ Mulighed for private terrasser omkranset af bede

- ▨ Trappeområde
- Princip for glasværn
- - - Princip for stiftorløb og færdsel for brandkøretøjer
- ↔ Mulig broforbindelse
- ∇ Delområde nr.
- ★ Princip for placering af legeplads



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål 1: 1500

Dato 23.02.2017

Sagsbh. JWF

Tegn. Årstiderne Arkitekter

Lokalplan 10-024

Lokalplankort - Niveau 1

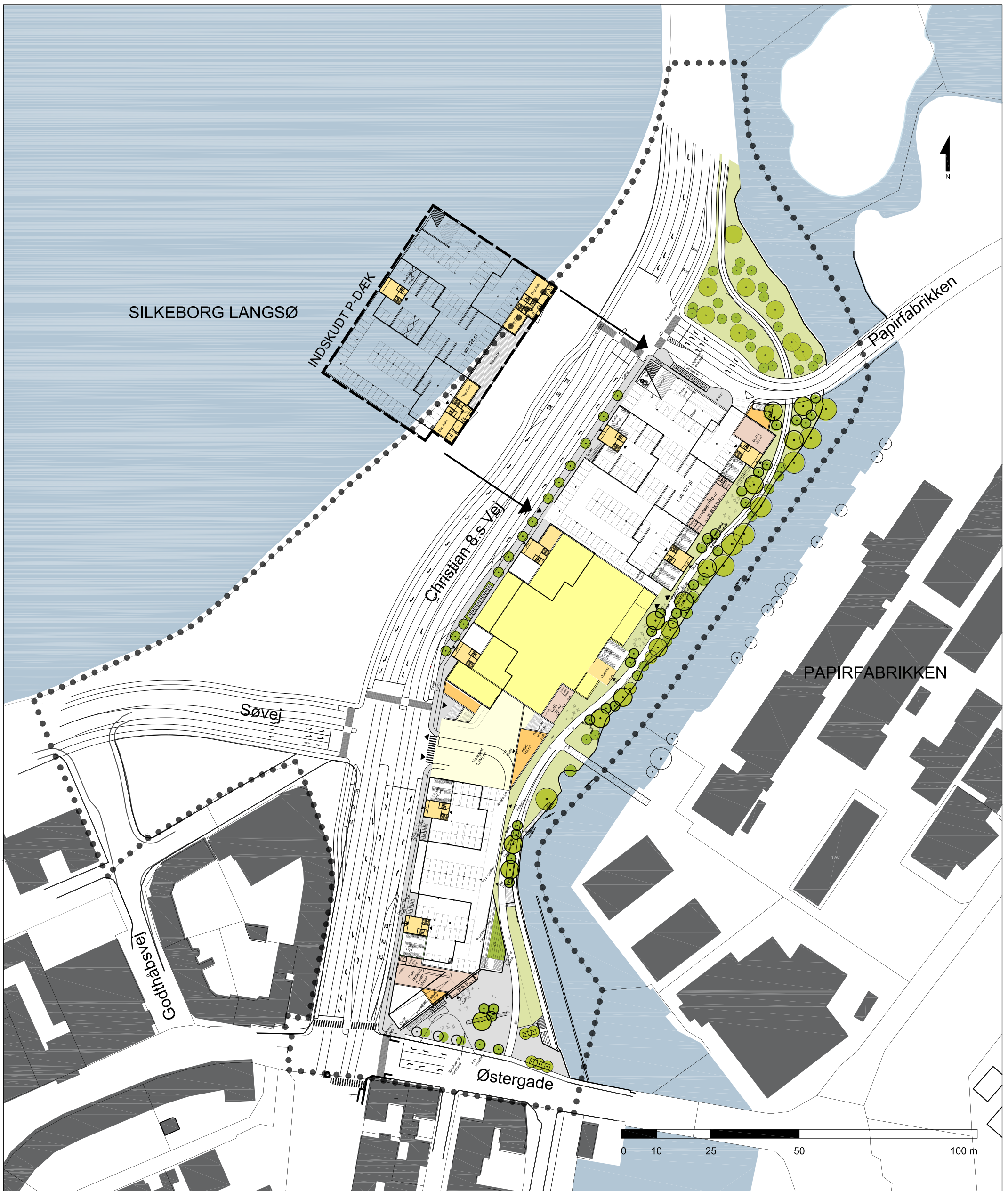
Sag nr. EMN-2016-07675

Tg.nr.

Kortbilag 4

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING

●●● Lokalplangrænse



Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål 1: 1500
Sagsbh. JWF
Tegn. CF Møller / Årstiderne Arkitekter

Dato 23.02.2017
Rev.dato
Sag nr. EMN-2016-07675

Lokalplan 10-024
Illustrationsplan - Niveau 0

Tg.nr.
Kortbilag 5

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING

●●● Lokalplangrænse



Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål 1: 1500
Sagsbh. JWF
Tegn. CF Møller / Årstederne Arkitekter

Dato 23.02.2017
Rev.dato
Sag nr. EMN-2016-07675

Lokalplan 10-024
Illustrationsplan - Niveau 1

Tg.nr.
Kortbilag 6

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune