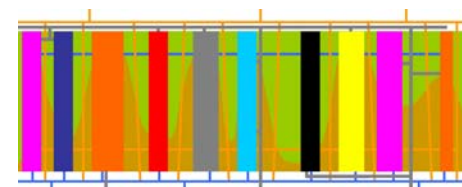




Strukturplan
Sejs/Svejbæk N



Indholdsfortegnelse

Indledning, side 3

Stregkodeprincippet, side 5

Landskab, side 6

Enklaver, side 8

Stier, side 10

Veje, side 11

Bæredygtigheden, side 12

Strukturplanskitse, side 13

Indledning

Med vedtagelse af Kommuneplan 2009-2020 for Silkeborg Kommune og et efterfølgende tillæg hertil er et område på i alt 42 ha nord for jernbanen i Sejs/Svejbæk udlagt til byudviklingsformål. Området vil derfor med stor sandsynlighed blive forvandlet til en ny bydel i de kommende år. En bydel der vil kunne rumme 200-300 boliger.

Der har vist sig meget stor interesse for at realisere kommuneplanen fra flere lodsejeres side. Samtidigt har både Sejs-Svejbæk Lokalråd og en gruppe af lodsejere fremsat ønske om, at kommunen skal udarbejde en strukturplan for området nord for banen. Byrådet har med offentliggørelsen af denne strukturplan imødekommet dette ønske.

Hvad indeholder strukturplanen?

Strukturplan indeholder en opskrift på, hvordan den nye bydel kan opbygges. Dette være sig med boliger, grønne områder, veje og stier.

En strukturplan er i modsætning til kommune- og lokalplaner ikke en formel plantype. Den giver derfor ikke ejerne en umiddelbar sikkerhed, eller mulighed, for at det omhandlende

byggeri kan realiseres. Der vil heller ikke skulle dispenseres fra strukturplanen, hvis byrådet på et senere tidspunkt vælger at fravige strukturplanens indhold i efterfølgende planlægning eller enkeltsagsbehandling.

Strukturplanen skal derfor alene ses som et supplement til kommuneplanens rammer, og en hensigts-erklæring om hvad kommende lokalplaner i området forventes at indeholde.

Overordnede valg i planen

Da den nye bydel er placeret i et værdifuldt landskabsområde, er strukturplanen udarbejdet med særlig henblik på at sikre, at de landskabelige kvaliteter i området ikke forringes. Området er endvidere indrettet med henblik på, at landskabet i videst muligt omfang skal kunne opleves af de beboere og besøgende, som kommer til at bo og færdes i området.

Der er lagt vægt på, at bydelen skal tilstræbe miljømæssig bæredygtighed. Dette bl.a. gennem lokal afledning af regnvand, jordbalance, fremtidssikret energiforsyning samt etablering af ny natur.

Der er endvidere lagt vægt på, at området skal indeholdende store bymæssige kvaliteter. Disse knytter sig til områdets beliggenhed hvor der er god tilgængelighed til offentlig og privat service, som fx: kollektiv transport (bus og tog), skole, børnepasning, indkøb, natur og fritidsaktiviteter.

Et aktiv for hele byen

Det er ikke kun de fremtidige beboere i bydelen, som vil nyde godt af bydelens grønne områder og rekreative muligheder. Det er hensigten, at bydelen skal udvikles som et aktiv for hele Sejs/Svejbæk. Med strukturplanen foreslås ny og forbedret adgang til planområdet og skovene nord for byen.

Strukturplanen vil endvidere muliggøre, at Kildevej, Kildetoften og Lynggårdsvej bliver tilsluttet Borgdalsvej via en ny forbindelsesvej i den nordlige udkant af den nye bydel.

Miljøvurdering

Strukturplanen er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen er sket efter §3, stk. 1, nr. 3.

På baggrund af screeningen vurderes det at strukturplanen medfører væsentlige miljøpåvirkninger og derfor skal miljøvurderes.

Strukturplanen er miljøvurderet på følgende forhold:

Landskabspåvirkning

Området ligger indenfor et område der er udpeget som "område af særlig landskabelig interesse" i Kommuneplan 2009-2020. Bebyggelse skal udformes og placeres, så landskabet ikke ændres eller forstyrres væsentligt.

Miljøvurderingen foreligger i en selvstændig rapport: "Miljøvurdering af Strukturplan Sejs/Svejbæk Nord", som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.



Illustration af de kommuneplanrammer som strukturplanen omfatter. Rammerne udgør i alt 42 ha, hvoraf de 33 er udlagt til boligformål. Resten er udlagt til rekreative formål.

Stregkodeprincippet



Strukturplanens helt overordnede greb gøres med stregkodeprincippet. Princippet skal være styrende for hvordan fremtidige bebyggelser skal indordnes i området.

Princippet går ud på, at de sorte streger i stregkoden angiver at områdets bebyggelse skal placeres i smalle adskilte enklaver. Enklaverne omslutes af landskabet, der symboliseres af stregkodens hvide baggrund.

Stregkodeprincippet er fundet særligt velegnet i strukturplanen pga. strukturuområdets aflange og rektangulære form samt den relativt ensartede topografi indenfor området. Samtidigt dannes en god fysisk og visuel kontakt mellem de eksisterende boligområder langs banen syd for området, og landskabet i nord. Endvidere opnås fra strukturplanområdet visuel kontakt med skrænterne på begge sider af dalen.



Udsigt fra Kildetoften mod skoven i nord. Ved brug af stregkodeprincippet placeres fremtidig bebyggelse, så der fortsat vil være mulighed for at se skrænterne mellem bebyggelserne.

Landskab



Beskrivelse af landskabet

Planområdet ligger sammen med resten af Sejs/Svejbæk på en relativt flad sydvendt smeltevandsterrasse i Gudenådalen.

På begge sider af dalen findes stejle skovklædte skrænter, som sammen med søerne udgør de mest fremtrædende elementer i dalen.

Fra planområdet er der ikke visuel kontakt til søerne og Gudenåen. Denne hindres af byen, der ligger som et aflangt bånd langs kanten af smeltevandsterrassen. Forbindelsen til dalskråningerne på begge sider er derimod meget tydelig fra store dele

af området, herunder primært fra de åbne arealer i området.

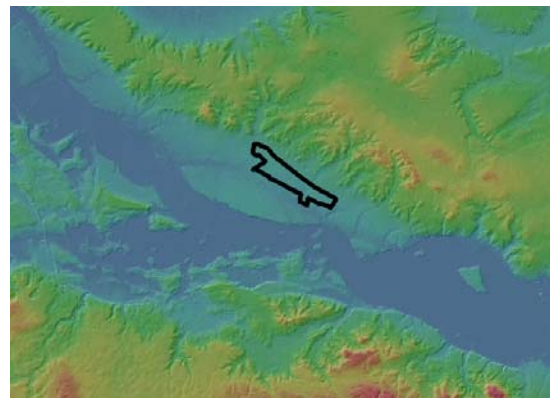
Disse åbne arealer (lysninger og dyrkede marker) som afgrænses af skov og skrænter mod nord, har stor landskabelig værdi for strukturplanområdet. De udgør forskellige rum i landskabet og giver indsigt til foden af skrænterne. Foden af skrænterne markeres ud mod de åbne arealer af skovbryn.

Det markante skift i landskabet, fra relativt fladt og åbent plateau til stejl skovklædt skrænt, giver stor landskabelig variation. Det fortæller endvidere en væsentlig historie om landskabets dannelse. Det er derfor vigtigt at friholde indsigtsvinklen til foden af

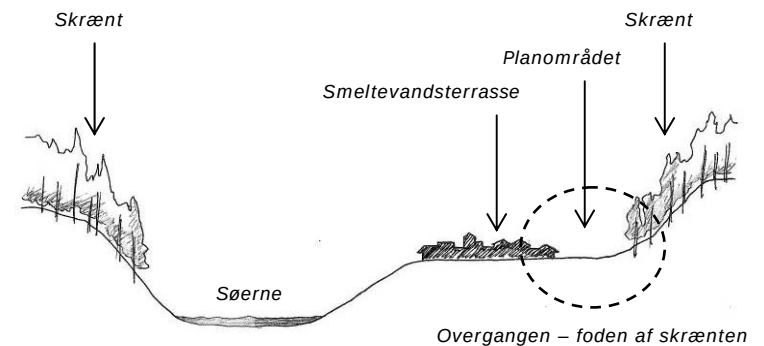
skrænterne i det videre planlægningsarbejde.



Strukturplanområdets placering i landskabet vist på et kort med højdekurver



Strukturplanområdets placering i landskabet vist på en digital højdemodel



Tværsnit af ådalen

Beplantning

Beplantning anvendes som den væsentligste metode til at forstærke det landskabelige møde mellem plateauet og skrænterne.

På de høje skrænter er skove allerede den fremherskende naturtype. Træernes højde medvirker til at styrke oplevelsen af skrænternes stigning. På de flade arealer nedenfor skrænterne skal der derimod som hovedregel vælges en åben naturtype. Herved sikres indkigget til foden af skrænten, og virkningen af skrænten og træerne forstærkes yderligere.

Lynghede anbefales som overvejende naturtype på de områder, som ønskes åbne. Valget af lyng er inspireret af de næringsfattige jordbundsforhold samt området ved Sindbjerg og Stoubjerg på den anden side af Borgdalsvej. Her er det flade plateau og "bjergene" ligeledes beklædt med lyng.



Området ved Sindbjerg og Stoubjerg er beklædt med lyng.

For at muliggøre variation kan lyngheden enkelte steder suppleres med andre åbne naturtyper. Afgrænsede områder kan udlægges og plejes som enten overdrev eller blomstereng.

Yderligere variation og forskellig rumdannelse sikres ved at skoven på udvalgte steder "trækkes" ned i det fladere område. Dette gøres de steder, hvor der allerede findes skov. Samtidigt trækkes de åbne naturtyper op i de mindre slugter så udsigtspunkter fremhæves. Herved sikres variation i landskabet samtidigt med at oplevelsen af det dramatiske landskab forstærkes.

Bebyggelse og lys

Området har stor synlighed i landskabet, og kan bl.a. ses fra Sindbjerg og Stoubjerg samt over lange afstande fra skrænterne på den sydlige side af Gudenådalen, herunder Himmelbjerget.



Grønne tage bidrager til at bebyggelsen fremstår diskret i landskabet.

For ikke at virke for dominerende i forhold til oplevelsen af landskabet er det vigtigt at bebyggelsen i området fremstår diskret. Dette kan fx sikres ved krav om, at bebyggelsen skal opføres med levende grønne tage og facader i mørke farver.

Unødig lysforurening fra vej- og stibelysning kan ligeledes minimeres ved at belysningen etableres diskret på lave standere. Refleksioner fra bebyggelsen kan undgås ved at mindske brugen af blanke og reflekterende materialer i bebyggelsen, som fx tagvinduer samt reflekterende solfangere og solceller placeret på tagene.

Sigtelinjer

I den overordnede disponering af området ved hjælp af stregkodeprincippet er der skabt mulighed for, at skrænterne kan ses på tværs af områdets friarealer og boligveje.



Foto fra Langdalsvej mod syd. I baggrunden ses byen og bag den skrænterne på den anden side af dalen.

I forhold til den mere detaljerede udformning af de enkelte enklaver, kan der herudover arbejdes med at sikre sigtelinjer til f.eks. Himmelbjerget, Sejs-Svejbæk Kirke og andre synlige landskabselementer i området. Den konkrete placering af sigtelinjerne fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

Enklaver



Klyngevirkning

Bebyggelsen i hver af stregkodens enklaver skal i fællesskab fremstå som en samlet klynge i landskabet. Dette er med til at give bebyggelserne et roligt udtryk ud mod landskabet. Samtidigt bidrager det til at landskabet mellem bebyggelsesklyngerne får en fremtrædende rolle i området.

Klyngevirksomheden skabes ved at arbejde med det udseende som enklaverne har ud mod landskabet. Virkemidlerne er mange, fx valg i arkitekturen, udstykningsstrukturen, beplantningen mm.

I eksemplerne nederst på side 8 og 9 anvendes forskellige virkemidler for at skabe klyngevirksomheder.

Individuelle enklaver

Strukturplanen muliggør, at der i den videre planlægning af de enkelte enklaver gives frihed til, at de enkelte enklaver får sine egne, særlige kendetegn. Disse kan skabes på forskellig vis, fx gennem indretning af gaderum, vejprofiler, belægningsformer, beplantning, synlig håndtering af regnvand, bæredygtighedstiltag osv. kan tillige være metoder til at sikre en stærk profil i de enkelte bebyggelser.



Inspiration fra Brøndby: 24 kolonihaver danner en tydelig klynge. Virkemidlerne er en stringent udstyknings- og bebyggelsesstruktur, samt en sammenbindende hækbeplantning.



Inspiration fra Kjellerup: Stringent boligstruktur med parallelle boligveje adskilt af brede grønne områder.



Inspiration fra Kolding: Der er skabt stor variation i arkitekturen fra boligvej til boligvej i området. Dette er sikret gennem klare lokalplanbestemmelser.

Holdbarhed

Den høje grad af valgfrihed i de enkelte enklaver skal bidrage til at gøre planen mere holdbar.

Udbygningen af området kan tage mange år, og skiftende tiders mode indenfor byggeriet og søgning mod forskellige boligtyper taler for at sikre rummelighed i disse valg.

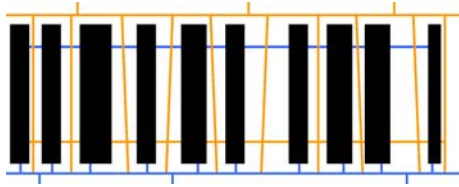


Inspiration fra Skåde: Klyngeeffekten skabes gennem markante bygningsenklaver indpasset i det naturlige landskab.



Inspiration fra Holstebro: Varierede klyngestruktur, hvor der bl.a. er etableret introverte boligenklaver i et skovområde.

Stierne



Nye stier i området skal sikre gode forbindelser mellem strukturplanens enklaver samt de omkringliggende byområder og byfunktioner. Herudover skal stierne muliggøre adgang til landskabet og naturen for hele byen.

Stiernes udformning kan med fordel varieres således, at de forstærker karakteren af de områder, som de gennemløber.

Cykel- og gangstier i syd

Med udgangspunkt i byområderne syd for strukturplanområdet, og den dobbelttrettede sti langs Borgdalsvej, etableres et sammenhængende cykel- og gangstinet. Dette stisystem etableres med fast belægning og belysning.

Naturstier i nord

Mod hede og skovearealer i nord etableres et sammenhængende netværk af naturstier.



I den sydlige del af området skal etableres cykel- og gangstier i takt med udbygningen, som etableres med fast belægning og lys.



I den nordlige del af området etableres naturstier, som skaber adgang til de eksisterende stier og arbejdsveje i skovene og bakkerne.

Veje



Der etableres tre typer af veje i området:

- Forbindelsesveje
- Stamveje
- Boligveje

Ny forbindelsesvej

Der skal i forbindelse med udbygningen etableres en ny forbindelsesvej mellem Borgdalsvej og Lynggårdsvej. Kildevej tilsluttes tillige den nye forbindelsesvej.

Den del af Langdalsvej som ligger syd for forbindelsesvejen, nedklassificeres til sti, når forbindelsesvejen er etableret til Langdalsvej.

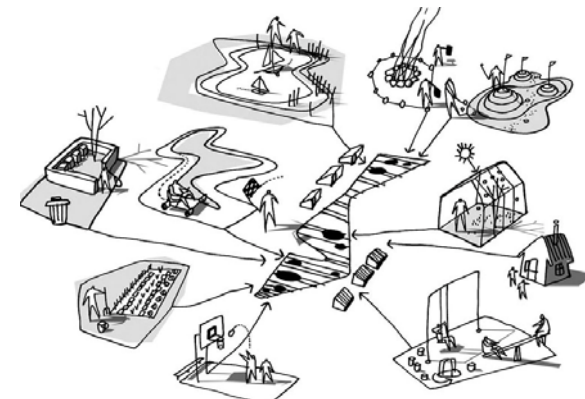
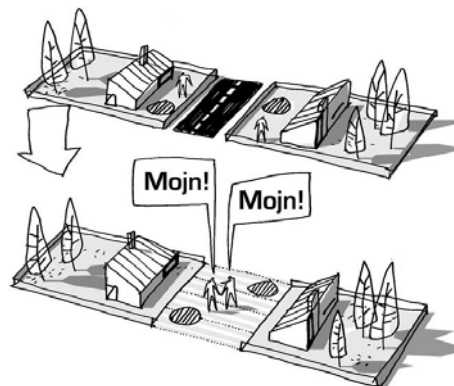
Forbindelsesvejen etableres på hele strækningen med et ensartet tværprofil.

Ved udvalgte krydsende naturstier sikres krydsene. Dette kan fx gøres ved at etablere vejen med en hævet flade, midterheller ol.. Dette gøres for dels at synliggøre de tværgående stier, dels af hensyn til fartdæmpning på forbindelsesvejen.

De interne stam- og boligveje

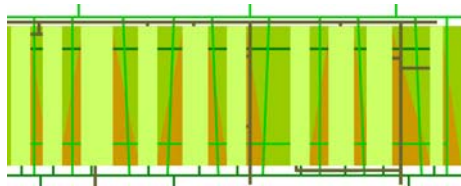
Til de enkelte boligenklaver etableres vejadgang via facadeløse stamveje og boligveje. De enkelte boligejendomme må udelukkende etablere vejadgang til boligvejene.

Udformningen af stam- og boligvejene skal individualiseres i sammenhæng med enklaverne i øvrigt. Strukturplanen anbefaler, at vejarealerne tillægges yderligere funktion, som et delt byrum.



*Boligvejene kan med fordel anvendes som både adgangs- og mangfoldigt opholdsareal.
Copyright Cebra Arkitekter MAA.*

Bæredygtighed



Det er Byrådets ønske, at bæredygtighed bliver en markant del af bydelens identitet.

Derfor vil kommunen i den videre planlægning for området supplere strukturplanen med yderligere bæredygtighedstiltag, som bl.a. vil blive udmøntet i forbindelse med den kommende lokalplanlægning.

Lokal afledt regnvand

Regnvand der falder på tage og befæstede arealer indenfor strukturplanområdet, skal håndteres lokalt.

Da området overvejende er sandet, og heraf skønnes at have et højt nedsivningspotentiale, forventes regnvandet at kunne håndteres ved nedsivning.

Til håndtering af store regnskyl skal der i områderne udlægges tilstrækkelige arealer til regnvandshåndtering (forsinkelse, nedsivning mv.)

For yderligere oplysninger se Spildevandsplan 2010-2021 for Silkeborg Kommune.

Fremtidssikret energiforsyning

Der er pligt til tilslutning til kollektiv varmforsyning i området. Området forsynes med naturgas.

I forslag til Varmeplan 2011-2020 anbefales området forsynet via fjernvarmenettet i Silkeborg, som er målsat til at være CO2 neutral i 2030.

Overordnede beregninger viser, at det er både brugerøkonomisk, selskabsøkonomisk, samfundsøkonomisk og miljømæssigt mest fordelagtigt, at få etableret fjernvarmeforsyning fra Silkeborg til Sejs/Svejbæk.

For yderligere information se forslag til Varmeplan 2011-2020 for Silkeborg Kommune.

Jordbalance

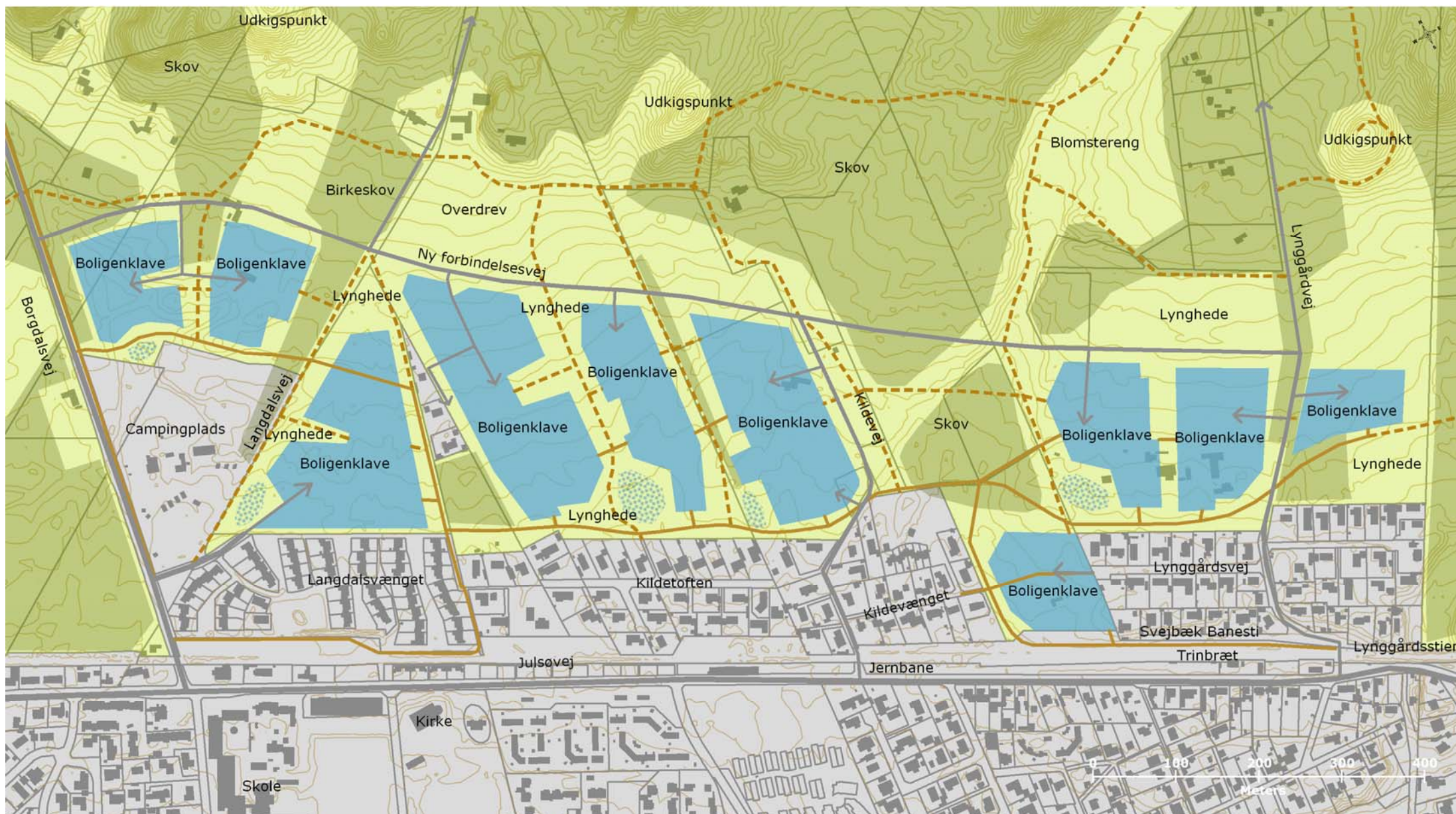
I forbindelse med byggemodningen af området skal der sikres jordbalance i områderne. Dette gøres ved at udpege områder, hvor der kan påføres jord. Herigennem undgås unødigt tung kørsel i forbindelse med bortkørsel af overskudsjord.



Eksempel på regnvandsafledning via en åben grøft.



Ved realisering af strukturplanen skabes mere tilgængelig natur i byen.



Strukturplanskitse