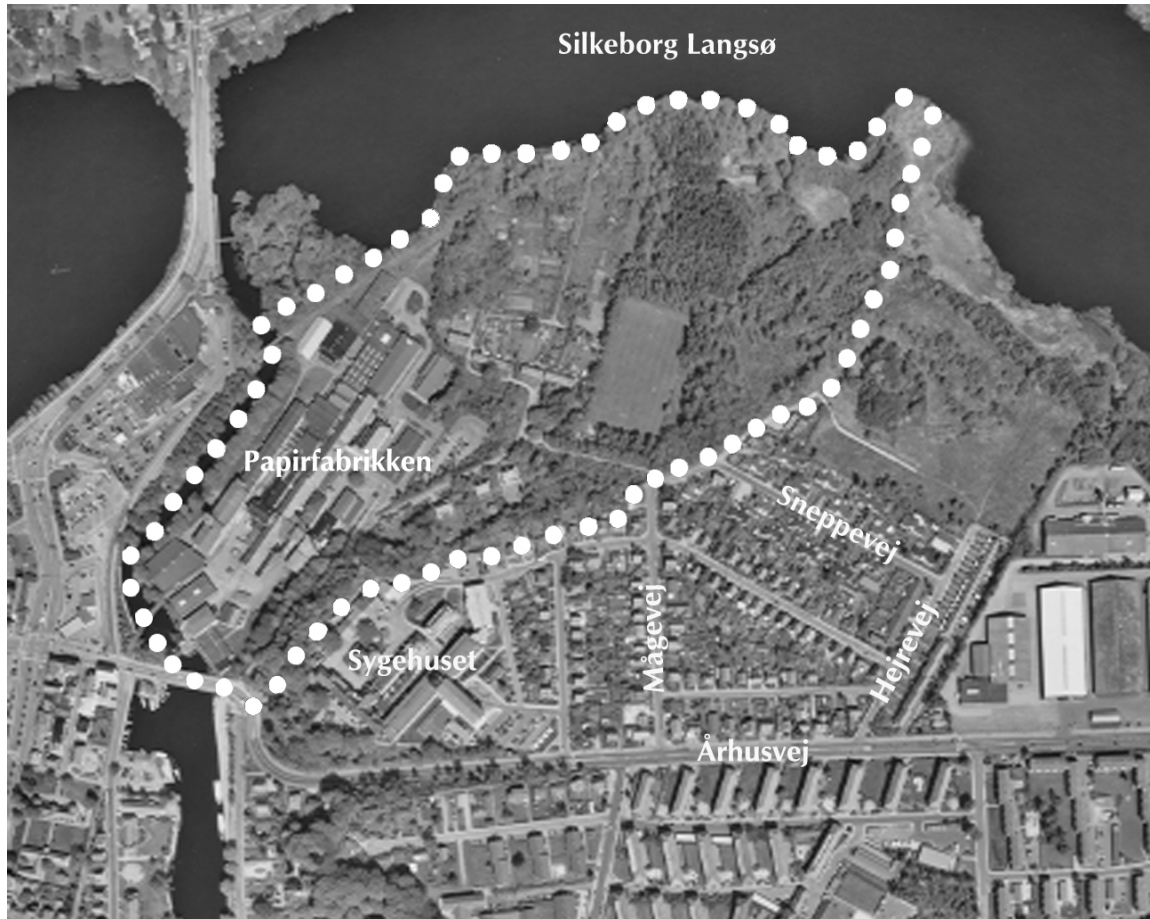




Silkeborg Kommune



Center-, bolig- og institutionsområde på den tidligere Silkeborg Papirfabrik.

LOKALPLAN 113.05

REDEGØRELSE: **2**

-Lokalplanens formål og indhold 2

-Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området 10

-Tilladelser fra andre myndigheder 17

LOKALPLANEN: **19**

Afsnit 1. Lokalplanens formål 19

Afsnit 2. Områdets afgrænsning og zonestatus 20

Afsnit 3. Områdets anvendelse 20

Afsnit 4. Udstykning 22

Afsnit 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold 23

Afsnit 6. Bebyggelsens placering og omfang 25

Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 28

Afsnit 8. Tekniske anlæg og miljøforhold 29

Afsnit 9. Ubebyggede arealer og beplantning 30

Afsnit 10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse 33

Afsnit 11. Ophævelse af servitut og lokalplan 33

Afsnit 12. Centerforening/grundejerforening 33

Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger 34

VEDTAGELSESPÅTEGNING **36**

Bilag nr. 1 Principbeskrivelse for udformning af friarealer i delområde I.

Kortbilag nr. 1 Matrikelkort, 1:2.500
Tegning nr. 1.133.010 af 6.3.2001.

Kortbilag nr. 2 Lokalplankort, 1:2.000
Tegning nr. 1.133.011 af 6.3.2001.
Revideret 26. juni 2001

Kortbilag nr. 3 Bebyggelses- og udstykningsplan for delområde II, 1:1.000
Tegning nr. 1.133.012 af 6.3.2001.

Kortbilag nr. 4 Friarealplan for delområde I, 1:1.500
Tegning nr. 1.133.013 af 6.3.2001.
Revideret 26. juni 2001
Revideret 13. august 2002

Lokalplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Silkeborg Kommunes Miljø- og Planafdeling og Årstiderne Arkitekter A/S, Vestergade 49, 8600 Silkeborg.

Miljø- og Planafdelingen, Den 6. marts 2001

Revideret den 26. juni 2001

Revideret den 13. august 2002

Til internt brug ved Silkeborg Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse (1992/KD.086.743).



Luftfoto af den tidligere Silkeborg Papirfabrik set fra syd.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter hele den tidligere Silkeborg Papirfabrik med tilhørende funktionær- og arbejderboliger samt de ubebyggede arealer nordøst herfor.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Silkeborg Langsø. Mod øst og sydøst afgrænses lokalplanområdet af et kommunalt ejet ubebygget areal samt en række boligområder nord for Århusvej. Umiddelbart syd for lokalplanområdet på toppen af en stejl skrænt ligger Silkeborg Centralsygehus. Endelig afgrænses lokalplanen mod vest og sydvest af Havnen og Remstrup Å.

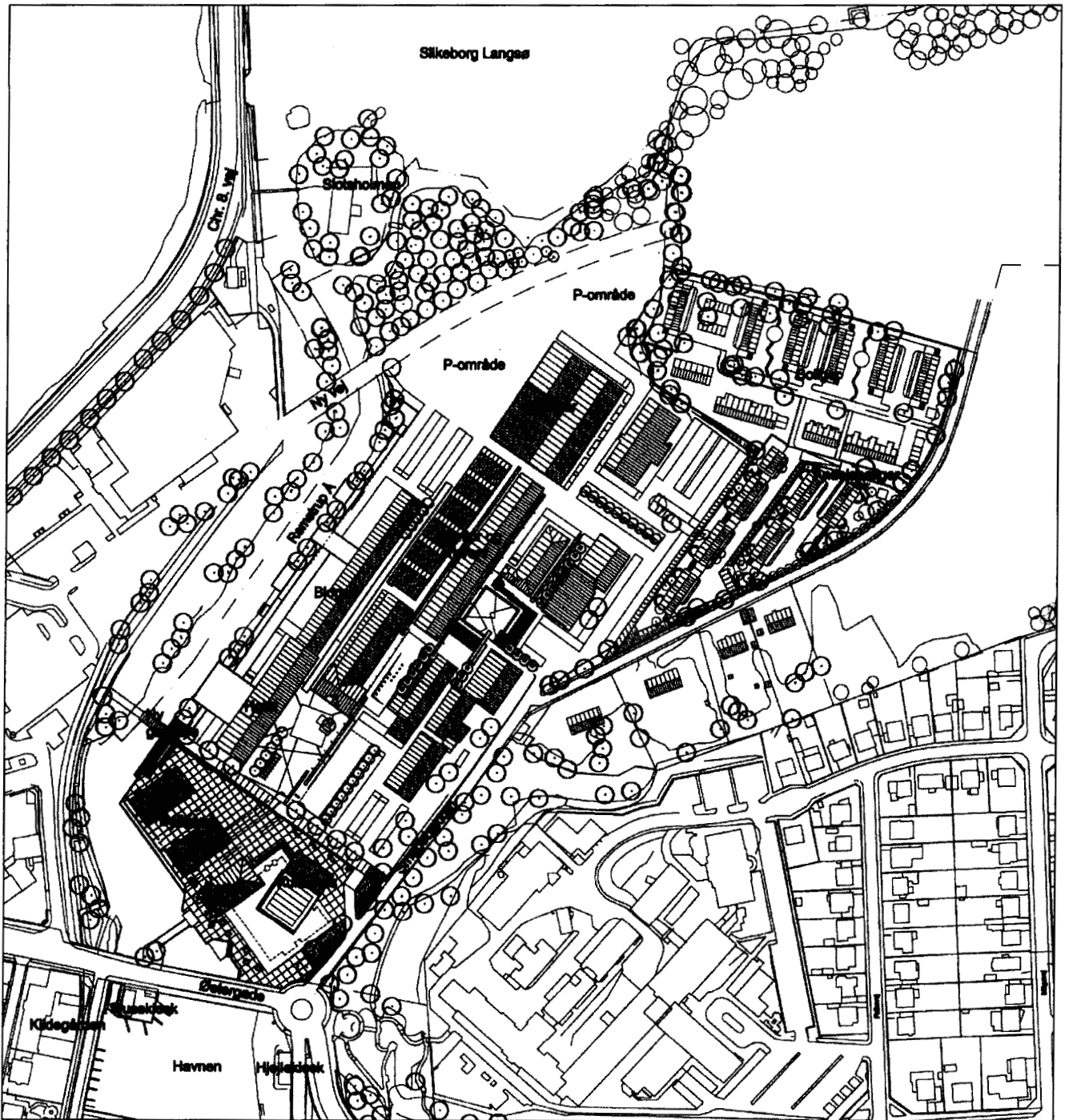
Lokalplanområdet omfatter et areal på i alt ca. 215.000 m². Selve fabriksområdet med tilhørende friarealer udgør ca. 100.000 m² mens området med funktionær- og arbejderboliger omkring Smedebakken udgør ca. 20.000 m². De ubebyggede arealer i den nordøstlige del af området udgør i alt ca. 100.000 m².

Lokalplanens formål er,

- at det tidligere område for Silkeborg Papirfabrik kan anvendes til centerformål, offentlige formål, serviceerhverv og beboelse,
- at det tidligere område for arbejderboligerne kan anvendes til boligformål og det tidligere område for funktionærboliger kan anvendes til boligformål, offentlige formål, liberale erhverv og serviceerhverv,
- at eksisterende bebyggelse af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi med tilhørende omgivelser bevares,
- at ny bebyggelse og ombygning får en udformning og ydre fremtræden, så der opnås sammenhæng med det eksisterende bebyggelsesmønster og med den arkitektur, som kendetegner det nuværende fabriksanlæg med tilhørende arbejder- og funktionærboliger,

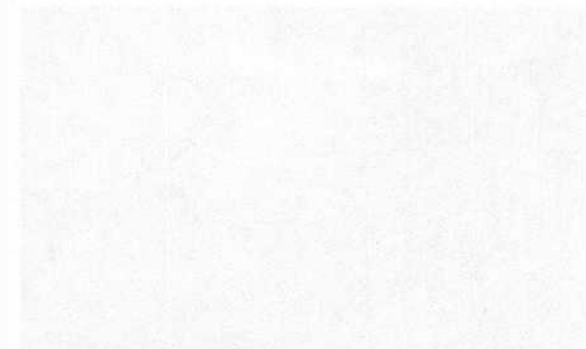


Fabriksbygning langs Remstrup Å med det for papirfabrikken karakteristiske tårn



Plan over fremtidige forhold i delområde I og II.

- at Smedebakken og ny adgangsvej ved Søtorvet ved den eksisterende jernbanebro v/ Kvickly skal fungere som hovedadgangsveje. Endvidere kan der etableres adgangsveje ved Mågevej,
- at der etableres en sammenhængende stiforbindelse langs Remstrup Å med forbindelse til Søtorvet og Slotsholmen og
- at der for Remstrup Å kan etableres en faunapassage ved det eksisterende turbineanlæg.



Eksisterende arbejderboliger ved Smedebakken.



Funktionærbolig øst for Smedebakken.

Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet omfatter i alt 5 matrikler: Selve fabriksanlægget med tilhørende adgangs- og parkeringsarealer samt arbejderboliger udgør éen matrikel. Denne del af lokalplanområdet rummer et ca. 41.000 m² samlet fabrikskompleks med bygninger fra 1865 frem til 1960'erne samt 11 arbejderboliger på i alt ca. 1.400 m². Fabriksanlægget er opført parallelt med Remstrup Å og udgøres af store industribygninger i op til 3 etager og 24 m højde. I tilknytning til fabriksområdet ligger der stemmeværk med turbinebygning og vandrensningsanlæg. Disse funktioner præger området, idet de fremstår som fabrikkens facade mod Østergade, og vidner om fabrikkens opståen i tilknytning til Gudenåen. Langs Remstrup Å afgrænses området af en beplantning af elletræer. På skråningsarealet imod sygehuset afgrænses fabriksområdet af en karakterfuld beplantning bestående af bl.a. bøgetræer pålagt fredskovspligt.

Silkeborg Papirfabrik har været en af byens betydeligste virksomheder, og har haft stor indflydelse på byens opståen og udvikling. Papirfabrikkens historie går tilbage til 1844, hvor Michael Drewsen etablerede virksomheden.

Op igennem tiden har Papirfabrikken vokset sig til et stort og komplekst område, der indeholder en spændende bygningsmasse; - en bygningsmasse der med sine udtryk beskriver den stilmæssige udvikling fra industrialiseringens start til i dag. Hele området rummer atmosfære og historie, såvel i stor som i lille skala.



Silkeborg Langsø.

De tilhørende arbejderboliger er 1½ etages rækkehuse der ligger i åbne omgivelser og med kolonihavelignende haver. Umiddelbart øst for Smedebakken ligger tre funktionærboliger, som fritliggende villaer i op til 2½ etage. Til disse boliger hører private haver.

Den nordøstlige del af området udgøres af en selvstændig matrikel, hvor der er beliggende en ældre bolig ned mod Silkeborg Langsø. Arealet der er ubebygget præges af spredt beplantning, der strækker sig helt ned til Silkeborg Langsø.

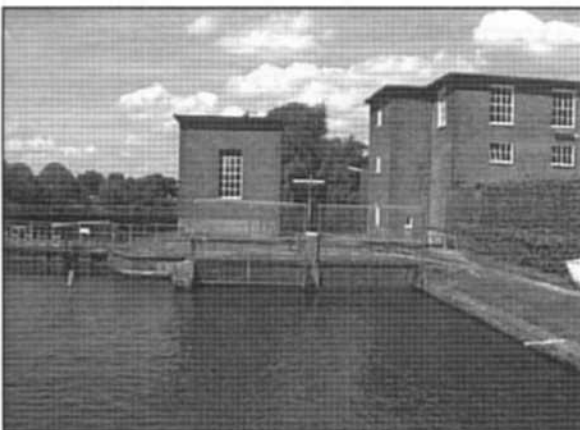
Op imod villabebyggelsen ved Århusvej ligger i dag en boldbane med tilhørende klubhus. I den nordlige del af området, hvor der i henhold til Naturbeskyttelsesloven er udpeget et §3 beskyttelsesområde findes et depot af papirslam.

I foråret 2000 ophørte produktionen på Silkeborg Papirfabrik. Hele anlægget er herefter solgt til ”Jægersborg Invest A/S”, der i samarbejde med Årstidernes Arkitekter A/S og Silkeborg Kommune har udviklet en helhedsplan for områdets fremtidige anvendelse og udnyttelse. Det er hensigten at udvikle området så det fremtræder i tæt sammenhæng med Silkeborg Bymidte og at bygge videre på de mange kvaliteter i havne- og å-området. Planen er, i sammenhæng med bymidten, at åbne for etablering af en lang række centerfunktioner og dermed understøtte en positiv udvikling af Silkeborg By i regionen.

Fremtidige forhold

Med henblik på at fastlægge de nye anvendelses- og byggemuligheder i området er nærværende lokalplan udarbejdet. Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for fabriks- og boligområdet vest for Smedebakken samt for funktionærboligerne (Delområderne I, II, III og V).

Med lokalplanen er de øvrige østlige arealer (Delområde IV) alene rammelagte. Forinden udstykning og bebyggelse af disse arealer skal der udarbejdes mere detaljerede lokalplanbestemmelser gennem én eller flere særskilte lokalplaner.



Turbinebygning og stemmeværk ved Remstrup å.

Bevaring

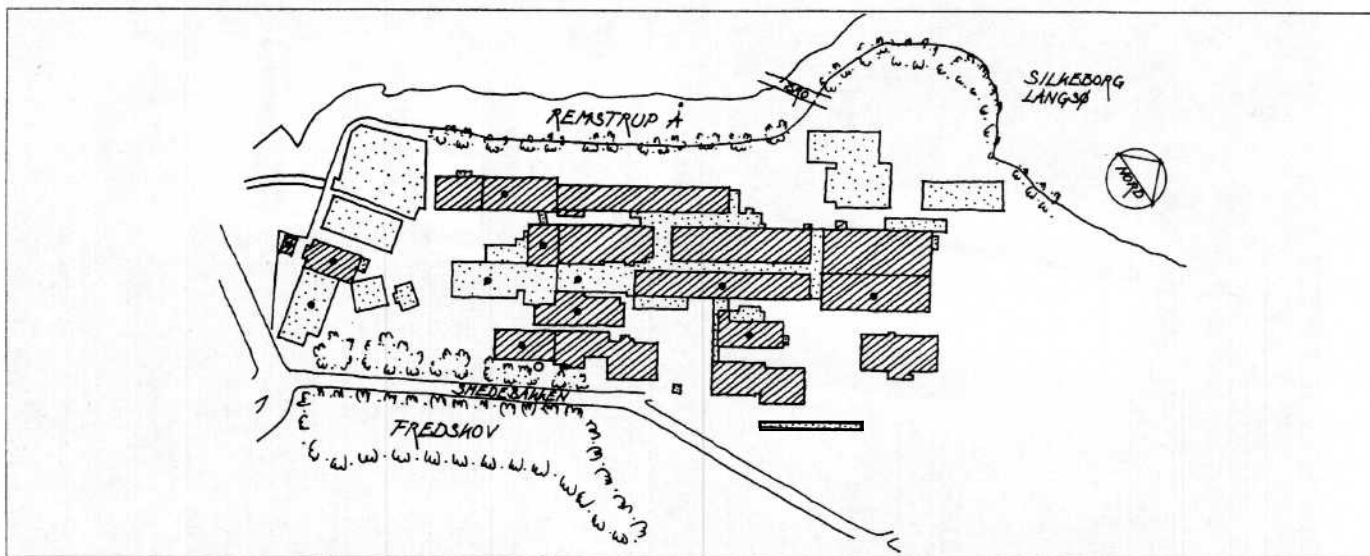
Med lokalplanen søges hovedparten (i alt ca. 27.000 m²) af det eksisterende fabriksanlæg med bebyggelse bevaret og genanvendt til en lang række centerfunktioner; - butikker, liberale erhverv, kontorer, servicevirksomheder, lagerformål, restauranter, hotel- og konferencefaciliteter, biografer, kulturelle og offentlige funktioner/formål samt boliger. De større butiksanvendelser er planlagt placeret i de nordligste bygninger mens de kulturelle og publikumsorienterede funktioner søges placeret imod Havnen og Remstrup Å.

Nedrivninger:

Der foreslås nedrivning af i alt ca. 14.000 m² bebyggelse; - først og fremmest nyere lagerhaller samt diverse forbindelsesbygninger, knopskydninger og sammenbygninger uden større kulturhistorisk og arkitektonisk værdi. Gennem nedrivningerne skabes den nødvendige luft og de nødvendige lysforhold for en genanvendelse af de bevaringsværdige bygninger, og samtidig frilægges de væsentlige og karakteristiske bygninger i området. Den bevaringsværdige bygning umiddelbart syd for hovedbygningen forudsættes dog nedrevet, da den i byggeteknisk henseende er i meget dårlig stand og samtidig forhindrer en hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne i den sydlige del af området.



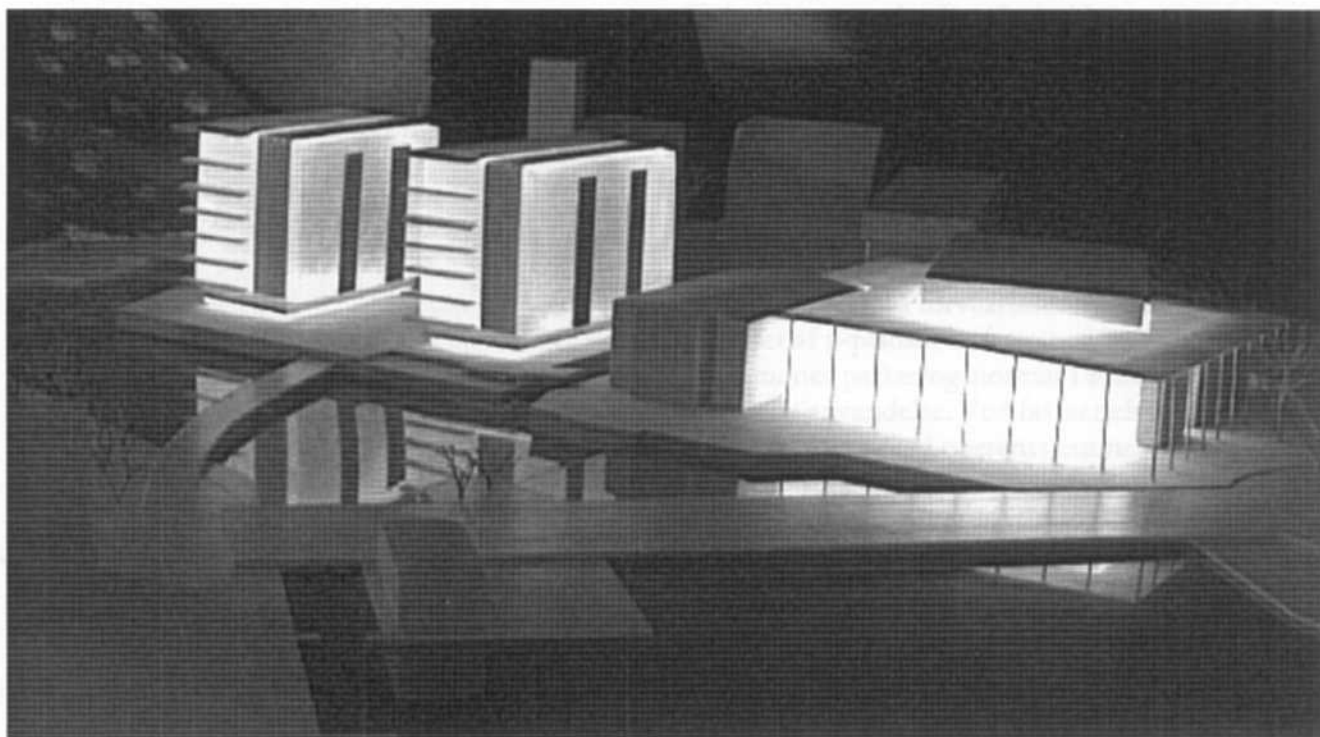
Utidsvarende bebyggelse der nedrives mellem fabriksbygninger.



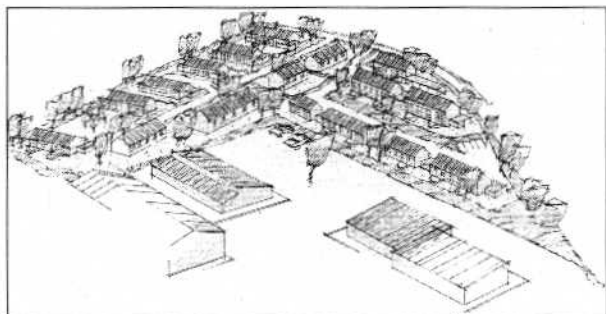
Plan over nedrivninger og bevaring inden for delområde I. Med priksignatur er angivet bygninger der nedrives. Med skråskravering er angivet bygninger der bevares. En prik angiver, at bygningen er registreret med høj bevaringsværdi i Silkeborg Kommuneatlas.

Nye byggemuligheder

”Bøttebygningen” i den sydlige del af området vil blive bevaret. I tilknytning hertil giver lokalplanen mulighed for opførelse af et kulturhus med bl.a. teatersal samt papirmuseum m.v. Umiddelbart vest herfor udlægges et byggefelt til opførelse af to etagebebyggelser til boliger og evt. kontorer. Denne bebyggelse vil blive i 6 etager og med en højde på op til 21 m. Den højeste bygning i området vil dog stadig være det karakteristiske tårn på den vestligste fabriksbygning. Imod stemmeværket og havnen vil der blive anlagt en havnepromenade i sammenhæng med det øvrige havne- og bymiljø.



Projektforslag til kulturhus og boligbebyggelse mod havnen.



Forslag til ny andelsboligbebyggelse ved de eksist. arbejderboliger ved Smedebakken.



Krydset ved Smedebakken, Østergade og Århusvej.

Lokalplanen muliggør gennem byggefelter m.v., at der i fabriksområdet (Delområde I) kan opføres i alt omkring 15.000 m² ny bebyggelse.

Boliger:

De eksisterende arbejderboliger ved Smedebakken (Delområde II) vil blive bevaret. I tilknytning hertil kan der opføres en ny boligbebyggelse i 1 -2 etager på i alt 3.355 m².

Endvidere åbner lokalplanen mulighed for opførelse af ny bolig- og kontorbebyggelse ved de eksisterende funktionærboliger der bevares ved Smedebakken, og på en ny grund umiddelbart syd herfor (Delområde III).

Rammebestemmelser for de nordlige og østlige arealer:

De nordlige og østlige arealer udlægges til boligformål samt offentlige formål. Lokalplanen indeholder alene overordnede rammebestemmelser for disse arealer. Dette område (Delområde IV) kan først bebygges, og anvendes til disse formål, når der er gennemført én eller flere detaljerede lokalplaner, der fastlægger nærmere bestemmelser om udstyknings-, bebyggelses-, friareal-, vej-, sti- og parkeringsforhold. Inden for dette delområde er der fastsat en bebyggelsesprocent på 25 for området under eet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold:

Vejadgangen til området vil fremover blive fra henholdsvis Smedebakken, fra en ny adgangsvej fra Søtorvet via en bro over Remstrup Å og fra Mågevej.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelse om, at der inden for delområde I skal etableres 665 parkeringspladser, herudover skal der udlægges 79 p-pladser (evt. i p-hus eller på p-dæk), så torvearealer friholdes for parkering. Antallet af p-pladser er fastsat på baggrund af Silkeborg Kommunes parkeringsnormer i forhold til delområdets blandede anvendelse. Ved fastsættelsen af parkeringskravet er der samtidig i overensstemmelse med Silkeborg Kommunes praksis sket godskrivning af det antal parkeringspladser, der hører til den eksisterende lovlige bebyggelse, der bevares.

I øvrigt vil der inden for delområdet kunne foregå en ikke uvæsentlig dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne som følge af, at de forskellige anvendelser er i funktion på forskellige tider af dagen og aftenen. Endvidere lægger lokalplanen op til etablering af en række stiadgange til de eksisterende offentlige parkeringspladser på vestsiden af Remstrup Å, således at der ligeledes her kan foregå en dobbeltudnyttelse i forhold til det samlede område. For delområde II og III er der fastsat et parkeringskrav på 1½ parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til kontor og administration.

Via stræder og torve i delområde I vil der blive skabt stiftorbindelser gennem området.

Endelig åbner lokalplanforslaget mulighed for etablering af bådebroer i tilknytning til bebyggelsen efter nærmere godkendelse fra vandløbsmyndigheden, Århus Amt.

Beplantning

Den eksisterende beplantning vil i nødvendigt omfang blive udtyndet og fornyet i forbindelse med bebyggelse og renovering af området.

I samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen (Silkeborg-Statsskovdistrikt) er der udarbejdet en plan for etablering af en fredskovpligtig beplantning langs Silkeborg Langsø.

Rammeområde 1301**Områdets anvendelse:**

CENTERFORMÅL. Butikker, liberale erhverv, servicevirksomheder, offentlige institutioner og anlæg samt boliger. Byrådet kan give tilladelse til mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker.

Bebyggelsens omfang og placering:

Maks. bebyggelsesprocent for området som helhed: 60. Nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker må i hele butiksområdet i Silkeborg Bymidte og langs Nordre Ringvej ikke overstige et samlet bruttoetageareal på 20.000 m². Maksimalt bruttoetageareal: Dagligvarer: 3.000 m²/butik. Udvalgsvarer: 1.000 m²/butik, dog 5 butikker på maks. 1.500 m² i butiksområdet i Silkeborg Bymidte og langs Nordre Ringvej. Butikker må kun etableres inden for det på rammekort 2 viste område til butiksformål.

Bebyggelsens etageantal og højde:

Bebyggelse kan opføres i henhold til kort side 11 i Forslag til Kommuneplan 2001 – 2012.

Opholdsarealer:

Opholdsareal min. 25% af etagearealet.

Varmeforsyning:

Kollektiv varmforsyning.

Rammeområde 1365**Områdets anvendelse:**

BOLIGFORMÅL med tilhørende offentlige anlæg og institutioner samt offentlige formål. Byrådet kan give tilladelse til indpasning af mindre privat virksomhed og til indretning af erhverv i boligen (ikke butikker), hvor denne beboes af virksomhedens indehaver, og når det kan ske uden genevirkning i forhold til omgivelserne. I et afgrænset område kan der etableres mindre, ikke generende erhverv i form af liberale erhverv og kontorer.

Bebyggelsens art:

Tæt-lav bebyggelse og / eller etagebebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering:

Bebyggelsesprocent maks. 25 for området som helhed.

Bebyggelsens etageantal og højde:

Maks. 5 etager.

Varmeforsyning:

Kollektiv varmforsyning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.**Regionplan 1997**

Lokalplanområdet ligger inden for det i regionplanen udlagte byområde i Silkeborg.

I det offentliggjorte forslag til Regionplan for Århus Amt er Delområde I i henhold til den overordnede detailhandelsplanlægning udpeget som centerområde (butiksområde) i sammenhæng med bymidten. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanforslaget.

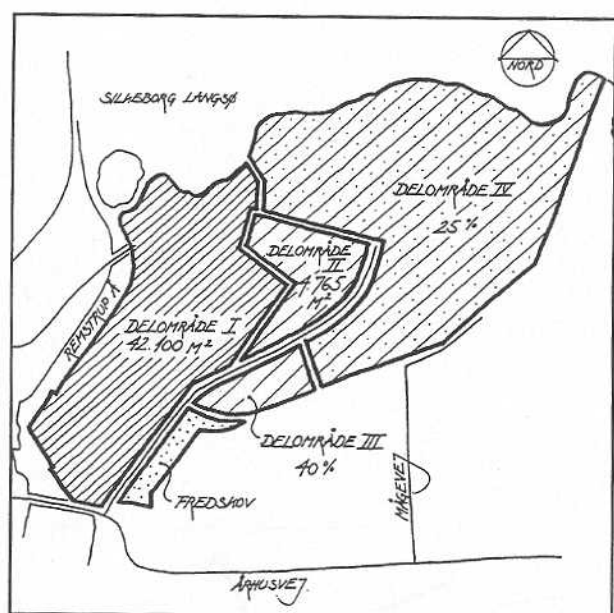
I området findes skovbeskyttelseslinier, sø- og åbeskyttelseslinie langs Remstrup Å og Silkeborg Langsø. I forbindelse med lokalplanens gennemførelse vil Skov- og Naturstyrelsen blive ansøgt om ophævelse og/eller reduktion af disse beskyttelseslinier.

Endelig er der i området et beskyttet §3-område i henhold til naturbeskyttelsesloven samt en beplantning omfattet af fredskovpligt. Disse arealer vil ikke blive ændret med planen men opretholdes i deres nuværende tilstand.

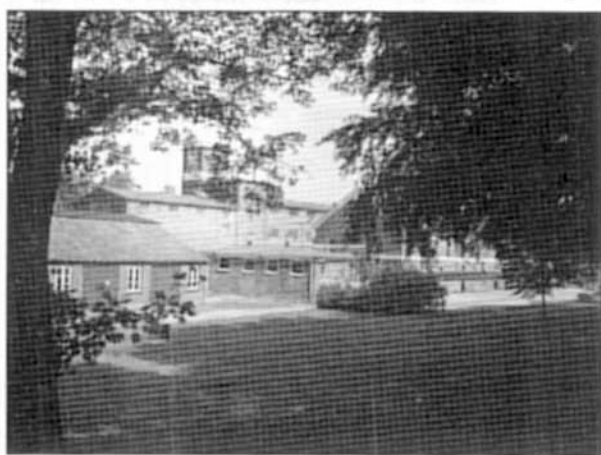
Kommuneplan 2001 - 2012

I det offentliggjorte forslag til kommuneplan 2001 – 2012 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområderne 1301 og 1365 der er udlagt til henholdsvis centerformål (butikker, liberale erhverv, servicevirksomheder, offentlige institutioner og anlæg samt boliger) og til boligformål med tilhørende offentlige anlæg og institutioner samt offentlige formål. Kommuneplanforslagets rammebestemmelser for området fremgår af figuren til venstre.

Lokalplanen overholder kommuneplanforslagets bestemmelser. Lokalplanen foreskriver at bebyggelse i delområde I ikke må opføres med mere end 6 etager og en bygningshøjde på maks. 21 m. Det samlede bruttoetageareal, der med lokalplanen kan bevares og opføres indenfor delområde I er ca. 42.100 m².



Byggemuligheder inden for de enkelte delområder, angivet som etageareal eller bebyggelsesprocent.



Området præges af karakterfuld industriarkitektur.

I delområde II forudsættes de eksisterende arbejderboliger bevaret og der gives mulighed for opførelse af i alt 3.355 m² ny bebyggelse i 1 – 2 etager.

I delområde III forudsættes de eksisterende funktionærboliger bevaret. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for området er fastsat til maks. 40. Bebyggelsen kan opføres i op til 3 etager og reguleres i øvrigt af byggelovens bestemmelser.

Inden for delområde IV må bebyggelse først opføres når der foreligger mere detaljerede bestemmelser i én eller flere lokalplaner for delområdet. Bebyggelsesprocenten for området under eet er fastsat til maks. 25 og ny bebyggelse må maks. opføres i 5 etager.

Kommuneatlas

Området indeholder fabriksbygninger fra 1865 frem til 1960'erne og afspejler dermed en vigtig industriepoke i såvel Danmark som i Silkeborg. De enkelte bygninger repræsenterer de enkelte perioder i industriarkitekturens udvikling og fortæller dermed en vigtig kultur- og arkitekturhistorie.

Hovedparten af områdets bebyggelse er i Silkeborg Kommuneatlas registreret som særlig bevaringsværdig. Det gælder de ældste og mest centralt beliggende bygninger, herunder "Bøttebygningen". Arbejderboligerne ved Smedebakken er også registreret med en høj bevaringsværdi.

Lokalplanen fastsætter, at de særlig bevaringsværdige bygninger skal bevares, bortset fra bygningen umiddelbart syd for den oprindelige hovedbygning, der er i dårlig byggeteknisk stand og derfor ikke er realistisk at bevare. En nedrivning af denne bygning vil samtidig give mulighed for at tilvejebringe nødvendige adgangs- og lysforhold til de øvrige bygninger som bevares i området.

Den bevarede bebyggelse skal overgå til en række nye anvendelser. Kravene til adgangs-, lys-, brand-, rednings-, isoleringsforhold m.v. i forbindelse hermed skal søges løst med respekt for fabriksarkitekturens særlige karakter.

Gennem valg af materialer og konstruktioner m.v. vil

det kunne markeres hvilke elementer som er tilføjet og hvilke der er oprindelige. Bebyggelsens indre vil afhænge af de enkelte anvendelser, skulle renoveres og ombygges. Også her er der en udfordring i at fastholde fabriksanlæggets oprindelige karakter og at forene dette med moderne anvendelser og indretninger.

Trafikplanlægning

Papirfabrikkens område har i dag kun adgang via Smedebakken fra krydset Århusvej, Sejsvej, Østergade. Med henblik på at skabe en hensigtsmæssig trafikafvikling for området i den fremtidige udnyttelse vil der blive etableret en ny vejadgang via Søtorvet over en vejbro placeret hvor jernbanebroen i dag ligger.

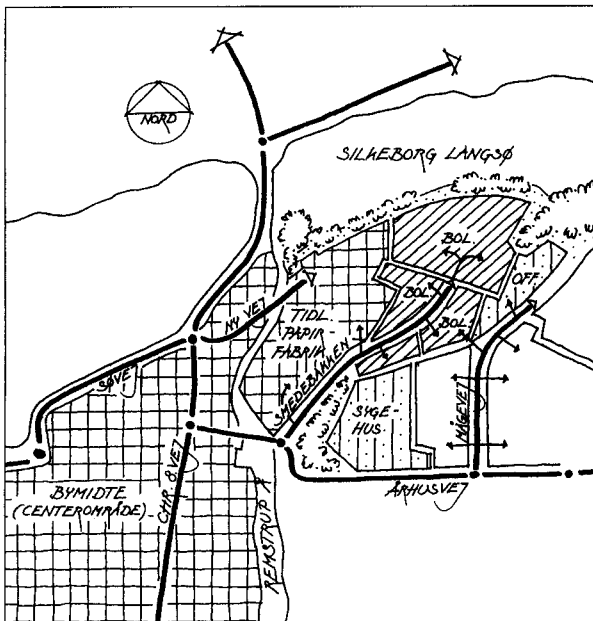
Den nye adgangsvej giver direkte adgang til parkeringsarealer i den nordlige del af fabriksområdet, med nær adgang til de bygninger der egner sig til større butikker og erhvervsformål. Krydset Århusvej, Smedebakken, Sejsvej foreslås reguleret med henblik på at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling. Fra Smedebakken etableres en ny vej til et parkeringsareal i den sydlige del af delområde I og den eksisterende adgang til parkeringsarealerne umiddelbart øst for det oprindelige bygningsanlæg opretholdes.

Smedebakken og Mågevej vil give adgang til de planlagte boligområder og offentlige funktioner i den østlige og nordlige del af området (Delområde III). Vejadgangen fra Mågevej skal udformes, så den ikke bliver brugt til gennemkørsel til og fra delområde I, II og III.

Fra bymidten skabes der direkte cykel- og gangforbindelse til området via den eksisterende sydlige jernbanebro og en eller to nye fodgængerbroer fra parkeringspladsen nord for Shell – servicestationen.

Inden for lokalplanområdet etableres en central stiforbindelse langs Remstrup Å, således at å- / havnepromenaden fortsættes gennem området til den nye vejbro og til Slotsholmen. Slotsholmen er dog i efterår, vinter og forår ofte delvist oversvømmet og er derfor ufremkommelig i disse perioder. I selve fabriksområdet etableres gader, pladser og gangforbindelser til de enkelte bygningsanlæg og parkeringsarealerne.

I tilknytning til områdets fremtidige bebyggelse og anvendelse åbner lokalplanen mulighed for etablering af



Princip for vejbetjening af lokalplanområdet

bådebroer efter nærmere godkendelse af vandløbsmyndigheden, Århus Amt.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet har med sin beliggenhed centralt i Silkeborg By god adgang til kollektiv trafikbetjening.

Center – og detailhandelsplanlægning

I det fremlagte kommuneplanforslag er lokalplanens delområde I beliggende inden for det udpegede centerområde (kommunecenter), hvor der i henhold til den kommunale og amtslige planlægning kan placeres dagligvare- og udvalgsvarebutikker. I området kan der placeres butikker med en størrelse på op til 1.000 m² for udvalgsvarer og 3.000 m² for dagligvarer. Inden for delområde I kan der dog placeres to udvalgsvarebutikker på op til 1.500 m² hver.

Inden for delområde I må der maksimalt placeres i alt 8.000 m² butiksetageareal i henhold til Silkeborg Kommunes detailhandelsplanlægning.

Varmeplan

Ifølge den kommunale varmeplan skal lokalplanområdet tilsluttes fjernvarmenettet i Silkeborg. Derfor fastsætter lokalplanens afsnit 10.1, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er foretaget tilslutning til Silkeborg kommunale fjernvarmeforsyning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes Spildevandsplan. Spildevandskloakering vil ske til eksisterende kloaknet uden for området. Regnvand fra tage og belægninger m.m. må ikke uden byrådets tilladelse nedsvives i delområde I og III.

For delområde II og IV skal regnvand fra tage og befæstede arealer nedsvives. Vejvand skal afledes til kommunal regnvandssystem.

Vandforsyning

Området skal fortsat være tilsluttet den kommunale vandforsyning.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan, hvorefter al affald skal bortskaffes i henhold til gældende affaldsregulativer.

Der er i lokalplanens afsnit 9.10 fastsat, bestemmelse herom.

Henvendelse vedr. forsyningsforhold kan ske til Silkeborg kommunes forsyningsafdeling
Tietgensvej 3, 8600 Silkeborg
Tlf. 89208900

Økologisk og miljømæssig vurdering

Lokalplanen omfatter en del af det centrale byområde, hvor en række af de eksisterende byanlæg og infrastrukturer kan udnyttes. En øget bebyggelsestæthed i området kan medvirke til, at byvæksten i form af nye byområder koncentrerer sig i den centrale del af Silkeborg By, så forbruget af landbrugsjord til ny byvækst begrænses mest muligt.

Igennem lokalplanen lægges der samtidig op til genbrug og genanvendelse af hovedparten af de eksisterende bygninger i området, hvilket lever op til Regeringens målsætning om at sikre fortsat udvikling af byerne gennem byomdannelse og renovering i de centrale byområder.

En høj bebyggelsestæthed kan samtidig betyde at gangafstandene i midtbyen ikke øges væsentligt selv om der

sker en udvidelse af det bebyggede areal i den centrale del af byen.

Den nemme adgang til kollektiv trafik, vil give mulighed for, at områdets kommende brugere kan vælge dette frem for privatbil.

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet vil der i henhold til aftale med Skov- og Naturstyrelsen v/ Silkeborg Statsskovdistrikt blive etableret beplantning langs Silkeborg Langsø. Beplantningen vil bestå af egnstypiske løvfældende arter, og vil have en lægivende effekt og samtidig give levesteder for bl.a. fuglelivet.

I samarbejde med Århus Amt udarbejdes projekt for etablering af en faunapassage i Remstrup Å og Gudenå opstrøms stemmeværket for fisk og øvrig fauna.

I forbindelse med nedrivninger og ombygninger i området, vil bygningsmaterialer i videst muligt omfang blive genbrugt eller nedknust.

Miljøforhold i øvrigt

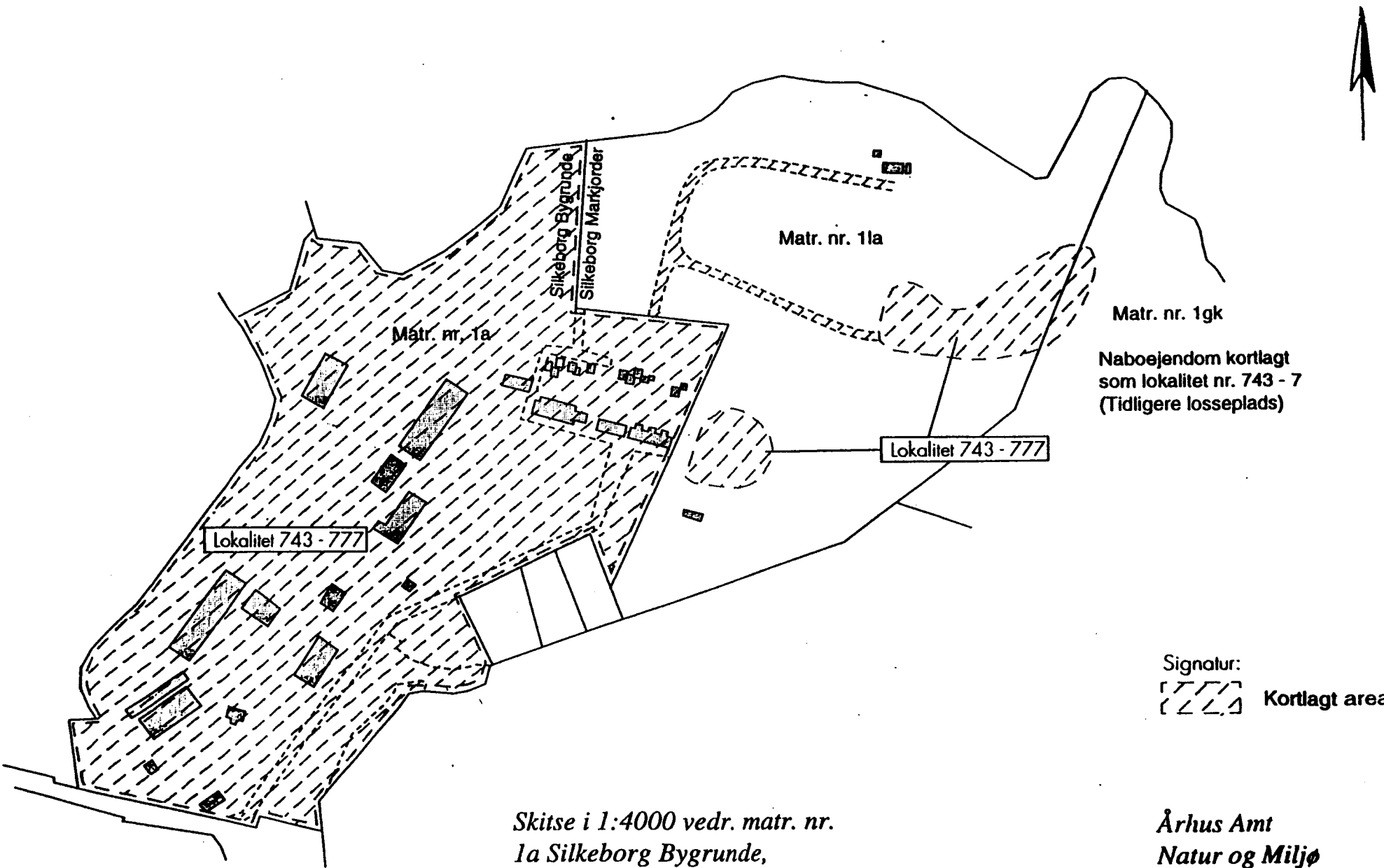
Da en del af lokalplanområdet siden 1844 har været benyttet til papirproduktion har den nuværende ejer af ejendommene i området i første halvdel af 2000 ladet foretage en miljøteknisk undersøgelse på arealerne. Formålet hermed har været at påvise evt. forurening og dens omfang med henblik på at vurdere behovet for oprensning ved en fremtidig følsom arealanvendelse. Undersøgelsens resultater er sammenfattet i rapport af 1.5.2000 udarbejdet af Dansk Geo-servEx a/s. Rapporten kan ses i Miljø- og Planafdelingen.

Delområde I, II og del af delområde III samt den sydlige og østlige del af delområde IV er kortlagt i henhold til Lov om jordforurening af Århus Amt som forurenede på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der er konstateret en forurening. På side 16 er kortlægningen vist.

Kortlægningen medfører at ændring af arealanvendelsen og al flytning af jord fra de kortlagte områder skal anmeldes til henholdsvis Århus Amt og Silkeborg Kommune, Plan- og Miljøafdelingen.

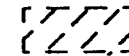
Kortlægningen medfører ligeledes, at der skal søges om tilladelse hos Århus Amt inden ændring af arealanvendelse til bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.

Såfremt der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder i området i øvrigt konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og Silkeborg Kommunes Miljøafdeling og Århus Amt skal underrettes herom.



Naboejendom kortlagt
som lokalitet nr. 743 - 7
(Tidligere losseplads)

Signalur:



Kortlagt areal

Skitse i 1:4000 vedr. matr. nr.
1a Silkeborg Bygrunde,
1la, 1gk Silkeborg Markjorder

Udfærdiget i juni 2000 i an-
ledning af kortlægning af foru-
rening på lokalitet nr. 743 - 777

Århus Amt
Natur og Miljø
Forurennet jord

Helle Larson
Helle Larson
civilingeniør

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter at Århus Amt ikke har bemærkninger til forslag til Silkeborg Kommuneplan 2001 – 2013.

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens byggelinier omkring skove, sø og å. Lokalplanens virkeliggørelse er derfor betinget af, at Skov- og Naturstyrelsen reducerer byggelinierne i medfør af lovens § 69, stk. 1 i henhold til lokalplanens anvisninger. I forbindelse med lokalplanforslagets fremlæggelse vil byrådet søge om ophævelse / reduktion af byggelinierne inden for lokalplanområdet i forlængelse af den aftale der er indgået med Skov- og Naturstyrelsen, Silkeborg Statsskovdistrikt om etablering af fredskovpligtig beplantning langs Silkeborg Langsø.

Eventuel finjustering af grænsen for fredskovpligtig areal kan kun ske efter aftale med Silkeborg Statsskovdistrikt.

Etablering af anlæg/bebyggelse inden for 100 m fra fortidsminde (Slotsholmen) forudsætter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen / Århus Amt.

Den under 12. september 1975 tinglyste deklaration vedrørende beplantning på del af matr. Nr. 1 a Silkeborg Bygrunde søges ophævet i forbindelse med lokalplanforslagets fremlæggelse.

Regulering af arealer mod åen forudsætter tilladelse fra Århus Amt.

Etablering af bådebroer kræver tilladelse fra vandløbsmyndigheden, Århus Amt.

Etablering af faunapassage forudsætter et samarbejde og tilladelse fra Århus Amt.

Kortlægningen af området i henhold til lov om forurennet jord medfører, at der skal søges om tilladelse hos Århus Amt inden ændring af arealanvendelse til bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.

Århus Amt skal ansøges om tilladelse før påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder, hvis ejendommen anvendes til eller skal anvendes til ovenstående formål.

Genanvendelsen af forurenede jord og evt. forurenede bygningsmaterialer kan kræve godkendelse fra Århus Amt efter lov om miljøbeskyttelse.

LOKALPLAN

Lokalplan nr.113.05 for center-, bolig- og institutionsområde på den tidligere Silkeborg Papirfabrik.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at det tidligere område for Silkeborg Papirfabrik kan anvendes til centerformål, offentlige formål, serviceerhverv og beboelse,
- at det tidligere område for arbejderboligerne kan anvendes til boligformål og det tidligere område for funktionærboliger kan anvendes til boligformål, offentlige formål, liberale erhverv og serviceerhverv,
- at eksisterende bebyggelse af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi med tilhørende omgivelser bevares,
- at ny bebyggelse og ombygning får en udformning og ydre fremtræden, så der opnås sammenhæng med det eksisterende bebyggelsesmønster og med den arkitektur, som kendetegner det nuværende fabriksanlæg med tilhørende arbejder- og funktionærboliger,
- at Smedebakken og ny adgangsvej ved den eksisterende jernbanebro v/ Kvickly skal fungere som hovedadgangsveje. Endvidere kan der etableres adgangsveje ved Mågevej,
- at der etableres en sammenhængende stiforbindelse langs Remstrup Å med forbindelse til Søtorvet og Slotsholmen og

Ad 2.1 Lod af 1a, beliggende vest for Remstrup Å, udgør ca. 350 m² og er afhændet til Silkeborg Kommune.

Ad 2.3 Lokalplanområdet er beliggende dels i landzone og dels i byzone.

Ad 3.2 og 3.3 Ved eventuel udstykning af delområde I skal der fastlægges en fordeling af etagearealet for butikker.

- at der for Remstrup Å kan etableres faunapassage ved det eksisterende turbineanlæg.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, tegning nr. 1.133.010 af 6.3.2001 og omfatter matr.nr. 1a excl. lod beliggende vest for Remstrup Å, 1v, 1x, 1y, del af matr. nr. 39a, 39b og 39g, alle Silkeborg Bygrunde og matr.nr. 11a Silkeborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1.3. 2001 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag nr.1.
- 2.3 Landzonedelen inden for området overføres med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

3. Områdets anvendelse

DELOMRÅDE I

- 3.1 Bebyggelse må kun anvendes til butikker, kontorer, liberale erhverv, servicevirksomheder, lagervirksomhed, restauranter, hotel- og konferencfaciliteter, biografer, offentlige og kulturelle formål samt boliger. I tilknytning til butikkerne kan der indrettes mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan der maksimalt indrettes et bruttoetageareal på 8.000 m² til butikker.
- 3.3 Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker. Dog kan der inden for området placeres to udvalgswarebutikker; på hver maks. 1.500 m² bruttoetageareal.

- 3.4 Inden for området kan der etableres de nødvendige adgangs-, parkerings-, torve-, promenade- og opholdsarealer i tilknytning til ovennævnte funktioner, herunder evt. parkeringshus/-anlæg.
- 3.5 Inden for området kan der endvidere opretholdes og etableres nødvendige anlæg i tilknytning til stemmeværk, turbineanlæg, faunapassage m.v.
- 3.6 I den sydlige del af området kan der etableres underjordisk parkering

DELOMRÅDE II

- 3.7 Området må kun anvendes til boligbebyggelse i form af tæt lav og åben lav bebyggelse samt tilhørende adgangs-, parkerings- og opholdsarealer.

DELOMRÅDE III

- 3.8 På matr. nre. 1v, 1x og 1y Silkeborg Bygrunde samt på den på kortbilag nr. 2 viste parcel sydvest herfor kan der etableres boliger samt, ikke genegivende erhverv i form af liberale erhverv og kontorer samt offentlige formål.

DELOMRÅDE IV

- 3.9 Området udlægges til boligformål og offentlige formål i form af åben lav, tæt lav og/eller etagebebyggelse. Området kan ikke bebygges og udnyttes før der er udarbejdet og vedtaget en særskilt lokalplan, der nærmere definerer anvendelsen samt bebyggelsens omfang og placering samt vej- og stiforhold.

FÆLLESBESTEMMELSE FOR DELOMRÅDE I, II, III og IV

- 3.10 Inden for delområderne kan der opføres energiforsyningsanlæg, regnvandsbassin, kloakpumpestation m.m., når placering og udformning efter byrådets skøn tilpasses den omliggende bebyggelse og omgivelserne.

DELOMRÅDE V

- 3.11 Området udlægges til fredskov, hvor der i henhold til Lov om Naturbeskyttelse ikke må opføres bebyggelse eller anlæg af nogen art og hvor der ikke må foretages ændringer af bestående forhold.

Ad. 4.2 og 4.3 Det bemærkes, at bestemmelsen ikke kan tilsidesætte byggetekniske / konstruktive forhold, f.eks. brandmæssige forhold i henhold til byggelovgivningen. Disse skal således opfyldes særskilt ved dispensation i forbindelse med byggetilladelsen.

Ved eventuel udstykning kan der blive tale om at sikre forskellige ledningsanlæg, brugsrettigheder til parkerings- og friarealer m.v. i deklaration.

Ad 4.4 I området er der beliggende eksisterende arbejderboliger. Der er aktuelle planer om yderligere opførelse af andelsboliger i området. Ved opførelse af andelsboliger eller ved renovering af arbejderboligerne vil der ikke ske udstykning. Muligheden for udstykning er medtaget for at tilgodese udstykningslovgivningen, jf. § 10A i Byggeloven

4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i de i stk. 2.2 nævnte delområder.

DELOMRÅDE I

- 4.2 Der må ikke ske udstykning af grunde på mindre end 700 m².

Ved eksisterende turbinebygning og stemmeværk kan der dog foretages udstykning af grund på under 700 m² tilpasset de konkrete fysiske forhold.

- 4.3 Uanset bestemmelserne i Bygningsreglement 1998, kap.2.4 om bebyggelsens afstand og højde til vej-, sti- og naboskel kan der udstykkes som beskrevet i pkt. 4.2 i forhold til nye og eksisterende bygninger opført med beliggenhed og højde som angivet under lokalplanens pkt. 6.1 – 6.7.

Ved udstykning skal der i særskilt tinglyst deklaration fastsættes et maksimalt bruttoetageareal inden for den pågældende parcel.

DELOMRÅDE II

- 4.4 Der kan ske udstykning af en storparcel på min. 5.300 m² omkring eksisterende arbejderboliger. Yderligere udstykning må kun finde sted med baggrund i en plan for hele delområdet. Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 150 m² excl. vej ved arbejderboligerne. Ved andelsboliger må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 250 m² excl. vej. Udstykning skal ske i henhold til det på kortbilag nr. 3 viste udstykningsprincip. Den bebyggede del (incl. carport/garage) af grunden må ikke udgøre mere end 50% af grundens areal.

DELOMRÅDE III

- 4.5 Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 700 m².

DELOMRÅDE IV

- 4.6 Delområdet må ikke udstykkes før der er udarbejdet og vedtaget en særskilt lokalplan, der fastlægger mere detaljerede udstyknings- og bebyggelsesprincipper for områderne.

Ad 5.1 Vejadgangen fra Mågevej skal udformes, så den ikke bliver brugt til gennemkørsel til og fra delområderne I og II.

Ad 5.2 – 5.6 Før veje og stier anlægges, skal Park- og Vejafdeling godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentlig annonceres med en indsigelsesfrist på 4 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandrings- og belysningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Smedebakken gives en udlægsbredde fra 7 – 10 m, hvor der ikke er fysiske forhold, der forhindrer dette.

- 4.7 Det eksisterende registrerede papirdepot i delområdet nordøstlige del kan frastykkes / udstykkes forinden vedtagelse af en detaljeret lokalplan for delområdet. Afgrænsningen af det registrerede papirdepot er vist på kortbilag nr.2.

DELOMRÅDE V

- 4.8 Der må ikke foretages yderligere udstykning af området.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres fra Smedebakken, fra Søtorvet via bro over Remstrup Å og fra Mågevej som vist på kortbilag nr. 2. Der må ikke gives mulighed for gennemkørende trafik mellem Smedebakken og Mågevej.

- 5.2 Veje og stier udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler herom.

- 5.3 Der udlægges areal og anlægges følgende veje inden for delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2:

Vej A – B i en bredde af 10 m incl. kørebane, fortov og rabat. Der kan etableres sidevej til Kvickly (varetilkørsel m.v.).

Vej C – D – E (Eksisterende Smedebakken og forlængelse af denne) i en bredde af 7 – 10 m incl. kørebane fortov og rabat.

- 5.4 Inden for delområderne I og II kan der etableres interne adgangsveje i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Vejene skal udlægges i en bredde på min 5 m.

- 5.5 Der udlægges areal til følgende stier inden for delområderne I og II som vist på kortbilag nr. 2: Stien a – b – c i en bredde af min. 2,5 m til bro over Remstrup Å ved punkt c.

Stien b – d i en bredde af min. 2,5 m med bro over Remstrup Å

Stien c – e i en bredde af min. 2,5 m.

Der kan udover ovennævnte stier etableres endnu en stibro over Remstrup Å mellem de på kortbilag nr. 2 viste punkter c og e samt fra Østergade til Turbinebygning ved stemmeværk.

- 5.6 Der skal etableres sønær stiforbindelse vest-øst i den nordlige del af delområde I.
- 5.7 Der skal sikres en sønær stiforbindelse vest – øst over delområde IV. Den nærmere placering og udformning fastlægges i udstyknings- og bebyggelsesplan for delområde IV samt udarbejdelse af særskilt lokalplan for delområdet.

PARKERING

DELOMRÅDE I

- 5.8 Inden for delområdet skal der anlægges 665 parkeringspladser, herudover skal der udlægges areal til 79 p-pladser (evt. i p-hus eller på p-dæk), så torvearealer friholdes for parkering.

Parkeringspladserne skal i princippet placeres som vist på kortbilag nr. 2. Endvidere kan der etableres parkeringskælder i den sydlige del af området;
- syd for stien a – b – c .

DELOMRÅDE II OG III

- 5.9 Inden for delområderne skal der udlægges parkeringsarealer svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til kontor- og administrationsformål.

Parkeringsarealerne inden for delområde II skal i princippet placeres som vist på kortbilag nr.3.

- 5.10 Inden for delområderne er det i tidsrummet kl. 20 til 06 ikke tilladt, at parkere eller henstille:
- biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- biler med tilladelse til mere end otte passagerer samt
- større anhængere såsom sættevogne og lignende.

Ad. 5.8. Bestemmelse om etablering af 665 parkeringspladser samt udlæg af 79 p-pladser inden for delområde I er fastsat på baggrund af Silkeborg kommunes parkeringsnormer i forhold til delområdets blandede anvendelse. For de ved lokalplanforslagets udarbejdelse kendte anvendelser er der anvendt de aktuelle parkeringsnormer, mens der for de endnu ikke fastlagte anvendelser er anvendt en gennemsnitsnorm på 1 p-plads pr. 35 m² etageareal.

Samtidig er der i overensstemmelse med Silkeborg kommunes praksis sket godskrivning af det antal parkeringspladser der hører til den eksisterende lovlige bebyggelse der bevares.

P-udlægget kan til enhver tid af byrådet kræves anlagt, såfremt Byrådet skønner, at der er behov derfor.

Ad. 6.1 Ved udstykning skal der i særskilt tinglyst deklARATION fastsættes et maksimalt bruttoareal inden for de aktuelle byggefelter Jf. pkt. 4.3.

Ad. 6.2 Det bemærkes, at bestemmelsen ikke kan tilsi-desætte byggetekniske / konstruktive forhold, f.eks. brandmæssige forhold i henhold til bygge Lovgivingen. Disse skal således opfyldes særskilt ved dispensation i forbindelse med byggetilladelsen.

Ad 6.4 – 6.5 Dagligvarebutikker er butikker der sælger produkter, som indgår i husholdningernes daglige brug, f.eks. fødevarer og kioskvarer.

Udvalgs varebutikker er butikker, der sælger langvarige forbrugsgoder, f.eks. beklædning, boligudstyr, hårde hvidevarer og elektronikvarer.

6. Bebyggelsens placering og omfang

DELOMRÅDE I

- 6.1 Bruttoetagearealet inden for delområde I må ikke overstige 42.100 m².
- 6.2 Ny bebyggelse inden for delområde I skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter og med et maksimalt etageantal som angivet på samme kortbilag. Mindre bygningsdele som er nødvendige for bygningernes drift som f.eks. indgangspartier, trappe- og elevatortårne, teknikrum m.v. kan opføres uden for de viste byggefelter med op til 10%. Parkeringskælder kan opføres uden for de angivne byggefelter.

Der kan etableres en ekstra etage på bygningen indeholdende planlagt hotel, jf. kortbilag 2.

Uanset bestemmelserne i Bygningsreglement 1998, kap. 2.4 om bebyggelsens afstand og højde til vej, sti og naboskel, kan nye bygninger opføres med følgende højde inden for de ovenfor angivne byggefelter:

6 etager: 21 m

4 etager: 15 m

3 etager: 12 m

2 etager: 8,5 m

Øvrig bebyggelse i området: 15 m

Mindre bygningsdele på bebyggelsen, som f.eks. ventilationsafkast og lignende kan gives en større højde end anført oven for.

- 6.3 Der kan inden for lokalplanområdet maksimalt udlægges et samlet bruttoetageareal på 8.000 m² til butikksformål.
- 6.4 For dagligvarebutikker gælder, at det maksimale etageareal for den enkelte butik ikke kan overstige 3.000 m².
- 6.5 For udvalgs varebutikker gælder, at det maksimale etageareal for den enkelte butik ikke kan overstige 1.000 m².

- 6.6 Uanset ovennævnte bestemmelse kan der etableres 2 udvalgsvarebutikker på hver 1.500 m².
- 6.7 Den på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste bebyggelse der er bevaringsværdig må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Renovering skal ske med respekt for bygningernes oprindelige udseende.

Uanset bestemmelsen kan der etableres en ekstra etage på bygningen indeholdende planlagt hotel, jf. punkt 6.2.

DELOMRÅDE II

- 6.8 Bruttoetagearealet inden for delområdet må ikke overstige 4.765 m².
- 6.9 Ny bebyggelse inden for delområde II skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter og i princippet som vist på kortbilag nr. 3. Bebyggelsen må opføres med et maksimalt etageantal som angivet på kortbilag nr. 2.
I tilknytning til bebyggelsen kan der opføres garager og carporte uden for de angivne byggefelter med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
Uanset bestemmelserne i Bygningsreglement 1998 kap. 2.4 om bebyggelsens afstand og højde til vej, sti og naboskel, kan nye bygninger opføres i det ovenfor angivne etageantal og med en bygningshøjde på op til 9 m. Mindre bygningsdele på bebyggelsen, som f.eks. ventilationsafkast og lignende kan gives en større højde end anført oven for.
- 6.10 Den på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste bebyggelse der er bevaringsværdig må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Renovering skal ske med respekt for bygningernes oprindelige udseende.

DELOMRÅDE III

- 6.11 Inden for delområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 40.

- 6.12 Ny bebyggelse skal opføres inden for den på kortbilag nr. 2 viste byggelinie imod Smedebakken.
- 6.13 Ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager og med en bygningshøjde på op til 12 m og i øvrigt i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.
- 6.14 Den på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste bebyggelse der er bevaringsværdig må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Ved tilbygning eller nybygning skal præget af funktionærbolig respekteres.

DELOMRÅDE IV

- 6.15 Det samlede etageareal inden for delområdet må ikke overstige 25% af delområdets samlede grundareal.
- 6.16 Bebyggelse må ikke placeres nærmere søbredden langs Silkeborg Langsø end 30 m.

Der kan ikke opføres bebyggelse i delområdet før der er fastlagt mere detaljerede bestemmelser om bebyggelses placering og udformning i en særskilt lokalplan. I forbindelse med nærværende lokalplan vil Skov- og Naturstyrelsen blive ansøgt om reduktion af søbeskyttelseslinien langs Silkeborg Langsø til 30 m fra søkanten.

Som grundlag for en særskilt lokalplan for delområdet skal der foreligge en af Silkeborg Byråd godkendt bebyggelsesplan for hele delområdet. Bebyggelsesplanen skal redegøre for bebyggelsens nærmere placering og højde/etageantal samt beliggenhed af parkerings- og friarealer. Som udgangspunkt kan punkthusbebyggelse i området ikke opføres i mere end 5 etager og længehusbebyggelse ikke opføres i mere end 4 etager.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

DELOMRÅDE I

- 7.1 Ved renovering, ombygning og udvidelse af eksisterende bebyggelse samt ved opførelse af ny bebyggelse skal der søges skabt en god arkitektonisk helhedsvirkning i området. Eksisterende bebyggelses fabriks- og industriarkitektur skal så vidt muligt understreges gennem såvel proportionering, konstruktionsmetoder som materiale- og farvevalg; - herunder gennem kontrastvirkning mellem nyt og gammelt.
- 7.2 Erhvervsmæssig skiltning og reklamering må kun finde sted i overensstemmelse med principperne i ”Skilte- og facadevejledning for Silkeborg Kommune 1995”, med efterfølgende ændringer.

Ad 7.2 Skilte- og facadevejledningen fastlægger retningslinier for udformning og opsætning af forskellige former for skilte og markiser.

DELOMRÅDE II

- 7.3 Ved opførelse af ny bebyggelse og renovering af eksisterende bebyggelse (arbejderboliger) skal arbejderboligernes arkitektur respekteres gennem udformning og materialevalg.
- 7.4 Inden for delområdet må ingen form for erhvervsmæssig skiltning eller reklamering finde sted.

DELOMRÅDE III

- 7.5 Ved opførelse af ny bebyggelse og renovering af eksisterende bebyggelse (funktionærboliger) skal funktionærboligernes arkitektur respekteres gennem udformning og materialevalg.
- 7.6 Erhvervsmæssig skiltning og reklamering må kun finde sted i overensstemmelse med principperne i ”Skilte- og facadevejledning for Silkeborg Kommune 1995”, med efterfølgende ændringer.

Ad 7.6 Skilte- og facadevejledningen fastlægger retningslinier for udformning og opsætning af forskellige former for skilte og markiser.

FÆLLESBESTEMMELSER

- 7.7 Opsætning af solfangere må kun finde sted med Silkeborg Byråds tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

- 7.8 Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg for lokalplanområdet.

Opsætning af individuelle antenner må ikke finde sted. Opsætning af fællesantenneanlæg skal godkendes af Silkeborg Byråd.

- 7.9 Opsætning af parabolantenner, kræver byrådets tilladelse. Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1 m.
Parabolantennen må ikke placeres højere end bygningen. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg desuden tages hensyn til den omgivende bebyggelse, så parabolantennerne skæmmer mindst muligt.

8. Tekniske anlæg og miljøforhold

- 8.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning (fjernvarme) jfr. Varmeplanen for Silkeborg Kommune.
- 8.2 Forsyning af ny bebyggelse med drikkevand skal ske fra Silkeborg Kommunale vandforsyning i henhold til gældende vedtægter.
- 8.3 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsarealer samt TV-kabler og lignende skal fremføres som jordkabler.
- 8.4 Lokalplanområdet er i henhold til lov om jordforurening registreret som V2 område, jf. side 16 og 17.

Ad 8.4 V2 område er i henhold til Lov om jordforurening et område, hvor amtet har konstateret en jordforurening.

DELOMRÅDE I og III

- 8.5 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal tilsluttes kommunalt regnvandssystem og må ikke uden byrådets tilladelse nedsives i området.

DELOMRÅDE II og IV

- 8.6 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal nedsives. Vejvand skal afledes til kommunalt regnvandssystem.

Ad 8.7 I henhold til Regulativ for Remstrup Å skal den eksisterende vandstand/flodmål opretholdes. Det eksisterende stemmeværk og turbineanlæg kan i den sammenhæng opretholdes eller der kan foretages ændringer og nyanlæg i tilknytning til den nævnte faunapassage, under forudsætning af at flodmålet opretholdes.

Ad 9.2 og 9.4 Den oprindelige udstykker af området skal stå for anlægget af fællesarealerne på grundlag af godkendt projekt. Vedligeholdelse af arealerne påhviler udstykker indtil centerforening / grundejerforening har overtaget forpligtelsen jf. afsnit 12. Når der indgås aftaler om byggemodning skal der samtidig laves aftaler om tidspunkt og økonomi for anlæg af fællesarealer. Hvis plantetidspunktet er uheldigt, kan dette udskydes til efteråret, mod sikkerhedsstillelse i form af indbetaling af et nærmere aftalt beløb, der indsættes på en spærret konto.

8.7 Inden for den sydlige del af delområde I og i Remstrup Å kan der etableres faunapassage på baggrund af et konkret projekt godkendt af Århus Amt.

9. Ubebyggede arealer og beplantning

DELOMRÅDE I

9.1 Ubebyggede arealer skal anlægges som adgangs-, parkerings-, torve-, gang- og have-/parkarealer i tilknytning til områdets bebyggelse, i princippet som vist på kortbilag nr. 4.

Arealerne skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver terrænforhold og afvanding samt arealernes detaljerede indretning, beplantning, belægning, udstyr, belysning m.v. Der skal udarbejdes en plejeplan for det grønne.

Planerne skal godkendes af Park- og Vejafdelingen, som kan stille nærmere krav om indhold og udførelse. I lokalplanens bilag nr. 1 er der opstillet principper for friarealernes behandling.

9.2 Fællesarealerne skal vedligeholdes af den i pkt. 12.1 nævnte centerforening.

DELOMRÅDE II

9.3 Inden for delområdet skal der etableres et uden-dørs opholdsareal svarende til 50 % af boligetagearealet.

Arealerne skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver terrænforhold og afvanding samt arealernes detaljerede indretning, beplantning, belægning, udstyr, belysning m.v.

Der skal udarbejdes en plejeplan for de grønne områder.

Planerne skal godkendes af Park- og Vejafdelingen, som kan stille nærmere krav om indhold og udførelse.

9.4 Fællesarealerne skal vedligeholdes af den i pkt. 12.6 nævnte grundejerforening.

DELOMRÅDE III

9.5 Inden for delområdet skal der etableres et uden-dørs opholdsareal svarende til 50% af boligetagearealet.

DELOMRÅDE IV OG V

9.6 Den nordøstlige del af delområde IV som vist på kortbilag nr. 2 er registreret som §3 - beskyttelsesområde (vådområde) i henhold til Lov om Naturbeskyttelse. Inden for området må der ikke foretages ændringer af bestående forhold uden tilladelse fra Århus Amt.

9.7 Imellem Silkeborg Langsø (søkanten) og en reduceret søbeskyttelseslinie på 30 m skal der i henhold til særskilt aftale med Skov- og Naturstyrelsen, Silkeborg Statsskovdistrikt etableres beplantning med en beliggenhed og et omfang som vist på kortbilag nr. 2. Arealet udlægges i henhold til skovlovens §8 som fredskovspligtig areal.

Tilplantningen af skovarealet skal være afsluttet senest den 1. juni 2002.

Eventuel finjustering af grænsen for fredskovpligtig areal kan kun ske efter aftale med Silkeborg Statsskovdistrikt.

Beplantningen inden for det fredskovspligtige areal skal bestå af egnstypiske løvfældende arter og der skal etableres bundplantninger med buske. Silkeborg Statsskovdistrikt skal godkende tilplantningsplanen for det aktuelle areal. I beplantningen kan der etableres udsigtsåbninger mod Silkeborg Langsø efter nærmere aftale med Silkeborg Statsskovdistrikt.

Fredskoven skal dyrkes efter skovlovens regler om god og flersidig skovdrift, hvor landskabelige og naturhistoriske hensyn samt hensynet til friluftslivet prioriteres højt. Bebyggelse på arealerne umiddelbart op ad fredskoven skal placeres således, at der ikke opstår u hensigtsmæssige gen- virkninger mellem bebyggelsen og fredskoven efter fuld tilvækst. Den nærmere placering af be-

byggelse i forhold til fredskoven inden for delområde IV skal tilpasses de lokale forhold og vil blive endelig fastlagt i en særskilt lokalplan.

- 9.8 Delområde V er omfattet af fredsskovspligt i henhold til Skovloven. Beplantningen skal derfor bevares.

FÆLLESBESTEMMELSER

- 9.9 Uindregistrerede køretøjer, større både og campingvogne må ikke opbevares på ubebyggede arealer i området.

- 9.10 Der skal til hver ejendom eller samlede bebyggelse udlægges areal til indretning af fælles plads til opsamling af affald.

Som alternativ til at indrette en plads ved hver enkelt ejendom kan der efter aftale med Silkeborg Kommunes Forsyningsafdeling gives tilladelse til indretning af en fælles plads til opsamling af affald

- 9.11 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres udendørs oplag.

- 9.12 Inden for lokalplanområdet kan der efter godkendelse fra vandløbsmyndigheden, Århus Amt, etableres bådebroer til områdets bebyggelse.

- 9.13 Inden for lokalplanområdet kan terrænreguleringer på +/- 0,5 m umiddelbart tillades. Yderligere terrænreguleringer forudsætter dispensation. Til brug for bygningsmyndighedens bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger.

- 9.14 Ved terrænreguleringer skal der sikres/søges jordudligning.

Ad 9.10 Placering og indretning skal ske i henhold til gældende regulativ, hvor bl.a. krav til standplads og adgangsvej er oplyst.

Ad 9.12 Princip for bådebroernes placering er vist på kortbilag nr.2.

Ad 9.13 Terrænregulering må ikke foretages nærmere naboskel end 0,5 m. Eventuel skråning må ikke være stejlere end 1:1,5. Forinden der kan gives dispensation, skal der foretages nabohearing i sagen.

10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny eller ombygget bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Silkeborg kommunale fjernvarmeforsyning.
- 10.2 Ny eller ombygget bebyggelse må ikke tages i brug, før de i afsnit 5 nævnte parkeringsarealer er anlagt og de i afsnit 9 nævnte fælles friarealer er etableret inden for de respektive delområder.
- 10.3 Ny eller ombygget bebyggelse i delområde I, nord for stien a – b – c må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før vej A – B er anlagt.
- 10.4 For samlede bebyggelser gælder, at ny eller ombygget bebyggelse ikke må tages i brug, før de til de enkelte bebyggelser hørende fællesarealer og stier er etableret, eller der er stillet økonomisk garanti for etableringen.

11. Ophævelse af servitut og lokalplan

- 11.1 Den under 12. september 1975 tinglyste deklaration vedrørende beplantning på del af matr. Nr. 1 a Silkeborg Bygrunde søges ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.
- 11.2 Lokalplan nr.111.04 vil, for de arealer der er omfattet af nærværende lokalplan, blive ophævet ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf.

12. Centerforening/grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en centerforening med medlemspligt for samtlige ejere af erhvervsvirksomheder inden for delområde I.
- 12.2 Centerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det, idet der dog gives ejere et forudgående.

Ad 12.1 Det forudsættes, at udstykker i samarbejde med ejerne af erhvervsvirksomhederne inden for delområde I tager initiativ til oprettelse af centerforening.

varsel på tre måneder.

- 12.3 Centerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning samt private vej-, torve- og stiarealer inden for delområde I.
- 12.4 Centerforeningen skal i fællesskab med de nedenfor nævnte grundejerforeninger forestå drift og vedligeholdelse af overordnede forhold, der berører hele området.
- 12.5 Centerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 12.6 Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- Grundejerforening skal oprettes senest når Byrådet kræver det, idet der dog gives ejerne et forudgående varsel på tre måneder.
- 12.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 12.8 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i afsnit 5 nævnte private fællesveje, -stier og parkeringsanlæg, de i afsnit 7 nævnte fællesantenneanlæg og de i afsnit 9 nævnte fælles friarealer, i det omfang disse ikke skal vedligeholdes af de enkelte grundejere.
- 12.9 Udstykkeren af parceller inden for lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, friarealer, beplantning samt antenneanlæg, indtil grundejerforeningen er oprettet og har fået overdraget de aktuelle arealer.

Ad 12.6 Såfremt der oprettes flere grundejerforeninger, skal disse indgå i en samlet grundejerforening for lokalplanens område.

Det forudsættes, at udstykker i samarbejde med ejerne af ejendommene inden for de respektive delområder tager initiativ til oprettelse af grundejerforening.

13. Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Ifølge planlovens § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, det er offentligt bekendtgjort, 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 dog 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. Såfremt en eventuel dispensation berører de omboendes interesser, skal disse underrettes om den ansøgte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan Byrådet ifølge planlovens § 19 give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

Anvendelsen af del af lokalplanområdet er fastlagt til offentlige formål. Det betyder, at ejere efter § 48 i planloven under visse omstændigheder kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen; jfr. planlovens § 18.

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

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Silkeborg Byråd den 25. juni 2001.

Silkeborg Byråd, den 29. juni 2001

P.b.v.

Jørn Würtz / Asger Mikkelsen
Borgmester Ordførende direktør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Midtjyllands Avis den 7. juli 2001.

Lokalplanen gælder fra denne dato.

Skov- og Naturstyrelsen har den 16. august 2001 inden for lokalplanområdet ophævet/reduceret naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinie, åbeskyttelseslinie, skovbyggelinie og beskyttelseszone ved fortidsmindet.

De reducerede beskyttelseslinier er vist på kortbilag 2.

Ophævelse/reducering af naturbeskyttelseslinierne er annonceret i Midtjyllands Avis den 25. august 2001.

Silkeborg Byråd, den 23. august 2001

Jørn Würtz / Ole Rasmussen
Borgmester Sekretariatschef

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1a Silkeborg Bygrunde
Ejendomsejer: Jægersborg Invest A/S
Lyst første gang den: 04.09.2001 under 19482
Senest lyst den: 04.09.2001 under 19482

Lyst på matr.nr. 1a, 1v, 1x, 1y, 39a, 39b og 39g
Silkeborg Bygrunde samt 1 la Silkeborg Mark-
jorder.

Retten i Silkeborg, den 05.09.2001

Pia Borring

Matr.nr. 1ab og 1ac
Silkeborg Bygrunde samt
Matr.nr. 1 la
Silkeborg Markjorder

Akt. Skab nr.

Anmelder:
Silkeborg Kommune
Miljø- og Planafdelingen
Søvej 1
8600 Silkeborg
Tlf. 89 20 85 07

Hermed begæres nærværende lokalplan nr. 113.05 slettet på matr.nr.e 1ab og 1ac Silkeborg By-
grunde og matr.nr. 1 la Silkeborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 8. december 2001 er
udstykket fra de nævnte ejendomme, der nu er omfattet af lokalplan nr. 113.06.

Silkeborg Byråd, den 23. august 2002

Jens Erik Jørgensen / Asger Mikkelsen
Borgmester / Ordførende direktør

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1ab Silkeborg Bygrunde
Ejendomsejer: Gustav Hansen & Søn A/S
Lyst første gang den: 04.09.2001 under nr. 19482
Senest ændret den: 04.09.2002 under nr. 27999

Aflyst af Tingbogen den 04.09.2002

Retten i Silkeborg, den 04.09.2002

Karin Holm

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1ac m.fl. Silkeborg Bygrunde
Ejendomsejer: I/S Søgrunden
Lyst første gang den: 04.09.2001 under nr. 19482
Senest ændret den: 04.09.2002 under nr. 28000

Aflyst af Tingbogen den 04.09.2002

Retten i Silkeborg, den 04.09.2002

Karin Holm

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1 la Silkeborg Markjorder
Ejendomsejer: Silkeborg Kommune
Lyst første gang den: 04.09.2001 under nr. 19482
Senest ændret den: 04.09.2002 under nr. 28001

Aflyst af Tingbogen den 04.09.2002

Retten i Silkeborg, den 04.09.2002

Karin Holm

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1ac m.fl. Silkeborg Bygrunde
Ejendomsejer: I/S Søgrunden
Lyst første gang den: 04.09.2001 under nr. 19482
Senest ændret den: 04.09.2002 under nr. 28383

Berigtigelse fra den 04.09.2002

Lokalplanen genopført på ejendommen er således alene aflyst på matr.nr. 1ac

Retten i Silkeborg, den 09.09.2002

Karin Holm

Bilag nr.1.

Princip for udformning af friarealer i delområde I

Målsætning

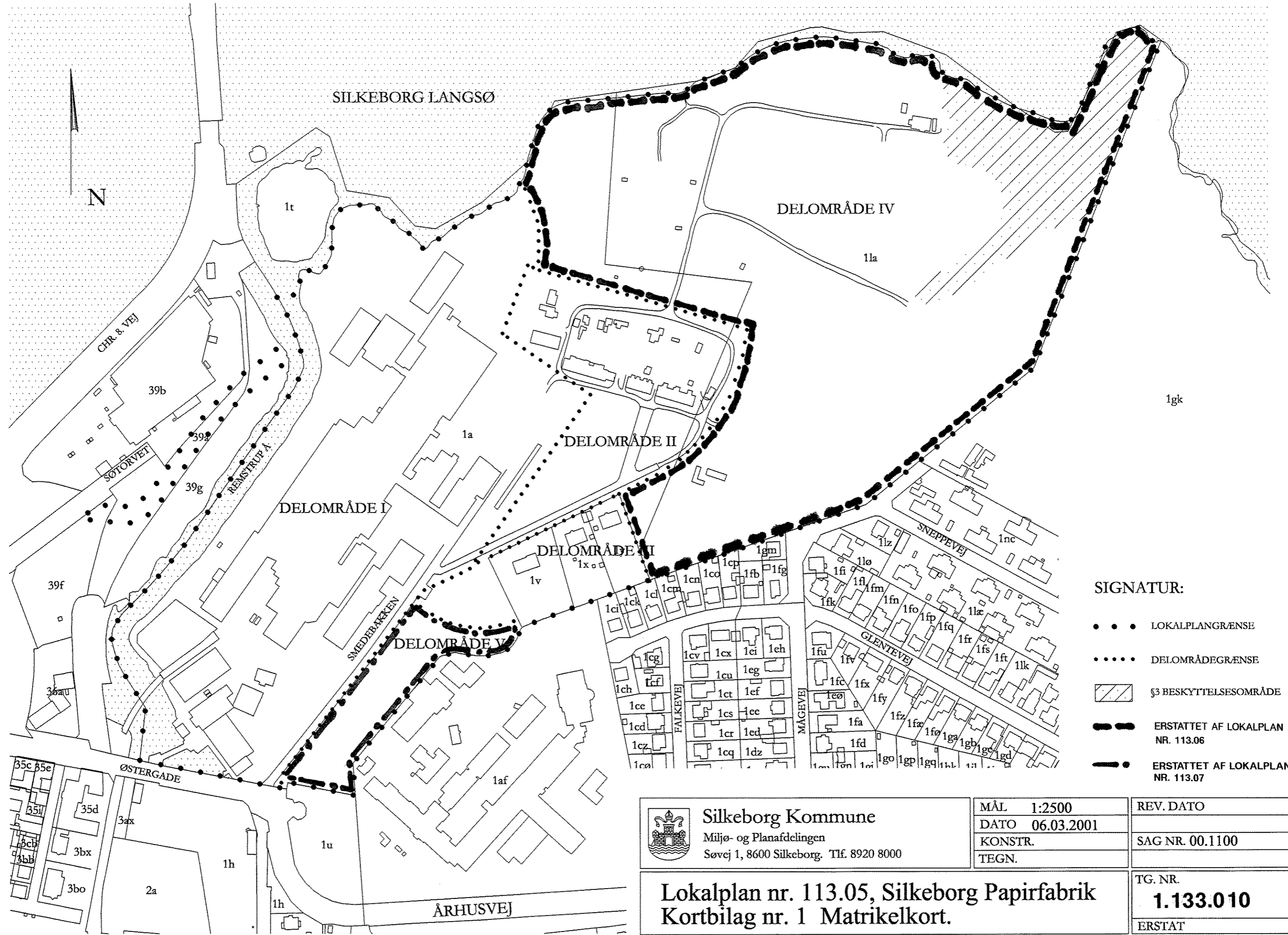
Papirfabrikken et sammensat område bestående af ældre fabriksbygninger. Bygningerne har et fælles historisk og funktionelt betinget formsprog. De enkelte bygningers arkitektoniske udtryk er dog meget forskelligartet og de har en nærmest selvgroet karakter. Det betyder, at der er mange spændende men også komplekse rummeligheder og forløb mellem bygningerne. For at fastholde en overordnet sammenhæng i området, også efter restaurering, indfill og nedrivning af enkelte bygninger, er der fastlagt en række overordnede designprincipper for områdets udearealer. Det er væsentligt for oplevelsen af området, at der er en vis samhørighed mellem de enkelte delområder, både med hensyn til materialeholdning, udformning og karakter.

Områdets udearealer består af pladser/torve, passager, promenader, samt veje og p-pladser i forbindelse med ankomsten til området. Se kortbilag nr. 4.


Designprincipper

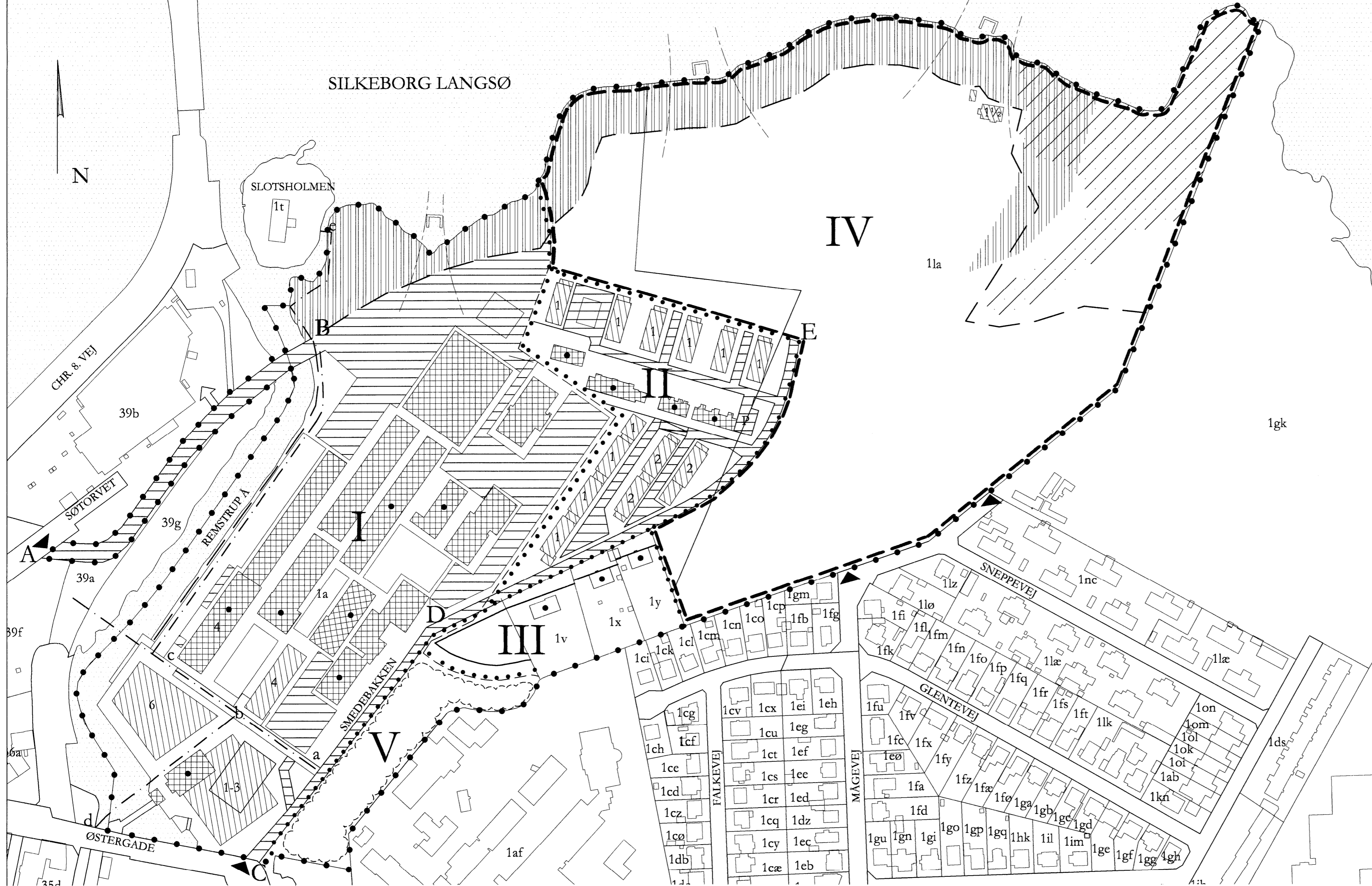
- Områdets pladser og torve kan defineres som åbne rumdannelser afgrænset af 2 eller flere bygninger. Pladserne, der primært bearbejdes i fladen, belægges med belægningsten af enten natursten eller beton, som spænder fra væg til væg. Hvor terrænet nødvendiggør brug af trapeelementer, udformes disse i et materiale som korresponderer med den øvrige belægning.
- Passagerne kan karakteriseres som meget lange, åbne rum, der ligger mellem to parallelle bygningskroppe. Det er et minimumskrav for disse områder, at der etableres en forholdsvis bred gang-/køresti i midten, både af hensyn til områdets infrastruktur for de gående samt brandmyndighedernes krav. Materialet til stien skal være belægningsten af enten natursten eller beton.
- Langs åløbet, nordvest for bygningskomplekset, etableres en gangpromenade i belægningsten af enten natursten eller beton, med en min. bredde på 2,5 m. Stiforløbet udformes parallelt med en tilkørselsvej foran bygningerne. Den nødvendige adskillelse mellem gående og kørende trafik sikres vha. markeringer med pullerter eller lignende.
- Beplantningen langs åløbet uddyndes og der terrænreguleres, hvor det skønnes nødvendigt for anlægget af den kommende promenadestrækning. Langs åen gøres ligeledes plads til anlæg af diverse plateauer i fast belægning eller betonsten, så man som fodgænger kan komme så tæt på vandet som muligt. Disse plateauer kan placeres helt ud til åbreddens vandstandslinie, målt ved lavvande og kan i særlige tilfælde overskride åbreddens højeste vandstandslinie med max. 2,5 m.. De sikres i nødvendigt omfang med værn.
- For fodgængere i området skal der være en direkte gangforbindelse til byen. Derfor gøres plads til anlægget af en ny gangbro, der skal krydse åen og føre fra den tidligere papirfabriks område over til vej og stisystemet ved Kvicklys parkeringsplads. Broen anlægges under hensyntagen til, at der være uhindret adgang mellem promenaden og området ved kulturhuset. De øvrige broer, som ikke nedrives, kan enten restaureres og istandsættes eller erstattes af nye brokonstruktioner.
- Området omkring det nye kulturhus og de nye boliger belægges med belægningsten af beton eller natursten. Der etableres værn mod vandet, hvor det skønnes nødvendigt i forhold til fare for nedstyrtning ved laveste vandstand.
- Områdets adgangsveje og parkeringspladser anlægges enten med asfalt, belægningsten af natursten eller beton. De enkelte pladser markeres tydeligt i belægningen. Hvor det er muligt bevares eksisterende træer og mellem modstående parkeringsrækker anlægges en grøn adskillelse i form af lavere busket med træer. Ved dimensionering og udformning af parkerings- og vejanlægget tages både hensyn til personbiler, varelastbiler, brandbiler m. fl.
- Belysning skal udformes og placeres således, at der opnås gode orienteringsmuligheder på udearealerne. Sammen med øvrigt byinventar skal belysningen være med til at skabe et arkitektonisk helhedspræg i området. På stræder, torve og adgangspladser bør vælges belysningskilder med en lav punkthøjde.
- Det er væsentligt at udearealerne ved den tidligere papirfabrik opleves som en samlet helhed. Derfor bør friarealerne i de enkelte delområder vurderes både hver for sig og set i sammenhæng med resten af området.

1.133.010




- SIGNATUR:**
- LOKALPLANGRÆNSE
 - DELOMRÅDEGRÆNSE
 - ▨ §3 BESKYTTELSESOMRÅDE
 - ERSTATTET AF LOKALPLAN NR. 113.06
 - ERSTATTET AF LOKALPLAN NR. 113.07

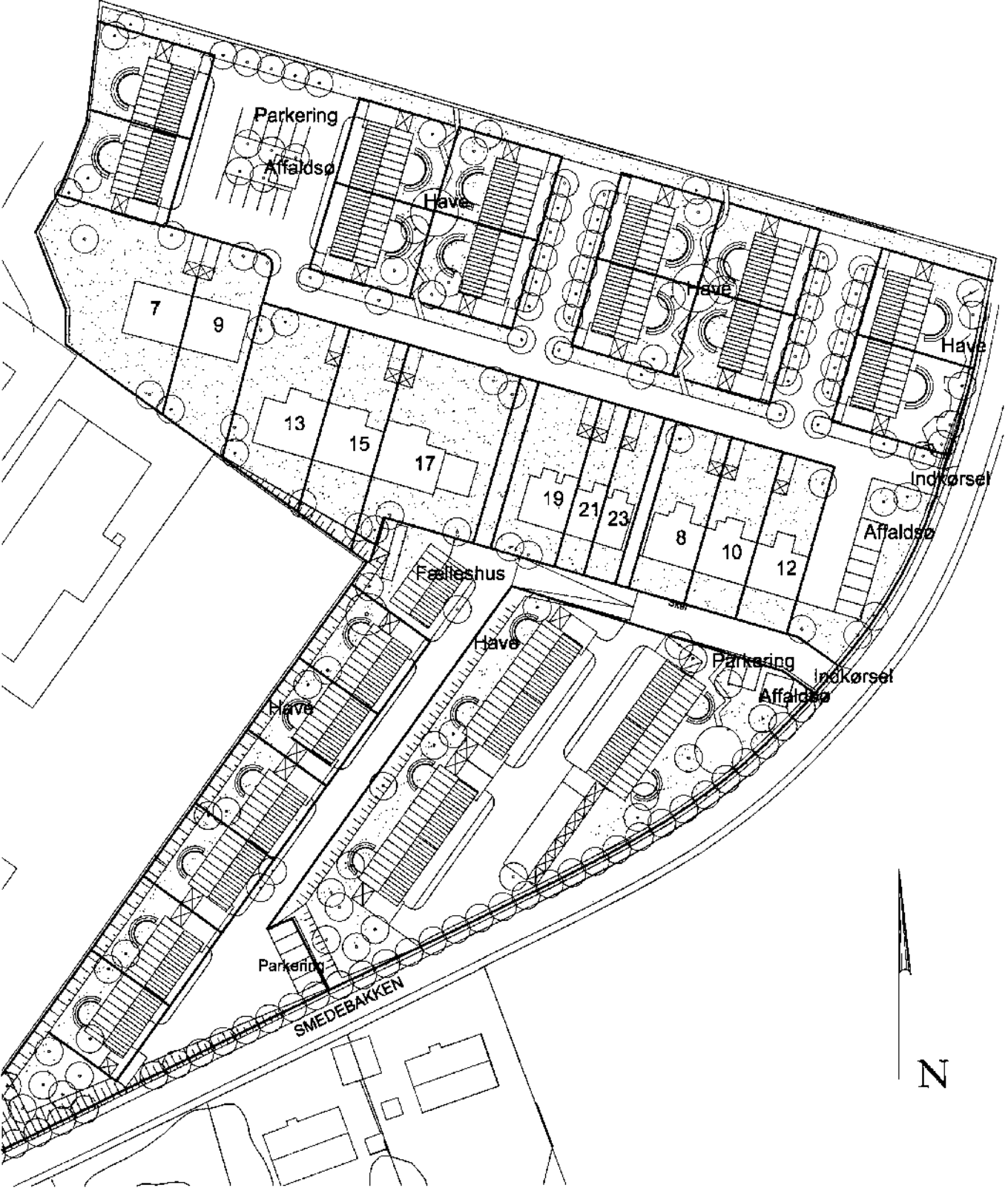
| | | |
|---|-----------------|---------------------------------------|
|  Silkeborg Kommune Miljø- og Planafdelingen Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf. 8920 8000 | MÅL 1:2500 | REV. DATO |
| | DATO 06.03.2001 | SAG NR. 00.1100 |
| | KONSTR. | |
| | TEGN. | |
| Lokalplan nr. 113.05, Silkeborg Papirfabrik Kortbilag nr. 1 Matrikelkort. | | TG. NR. 1.133.010 ERSTAT |



SIGNATURER:

- • • LOKALPLANGRÆNSE
- • • • DELOMRÅDEGRÆNSE
- Matrikelgrænse
- - - REDUCERET SØBESKYTTELSESLINIE
- - - NYT SKEL
- BYGGELINIE
- ▬ VEJUDLÆG OG PARKERINGSAREAL
- ▲ VEJADGANG
- - - STUDIÆG
- TORVEAREAL/ PLADS
- ▨ BYGGEFELT/ BEVARET BYGNING
- ▩ NYT BYGGEFELT MED ETAGEANTAL
- BEVARINGSVÆRDIG BYGNING -MÅ IKKE NEDRIVES.
- ▨ §3 BESKYTTELSESOMRÅDE
- ☁ EKSISTERENDE FREDSKOV
- ▨ PRINCIPIELT UDLÆG AF KOMMENDE FREDSKOV, MED UDSIGTSKILER
- ERSTATTET AF LOKALPLAN NR.113.06

| | | |
|---|-----------------|------------------------------------|
|  Silkeborg Kommune Miljø- og Planafdelingen Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf. 8920 8000 | MÅL 1:2000 | REV. DATO 26.06.2001 |
| | DATO 06.03.2001 | SAG NR. 00.1100_L |
| | KONSTR. TEGN. | |
| Lokalplan nr. 113.05, Silkeborg Papirfabrik Kortbilag nr. 2 Lokalplankort. | | TG. NR. 1.133.011 ERSTAT |



— Udstykningsprincip



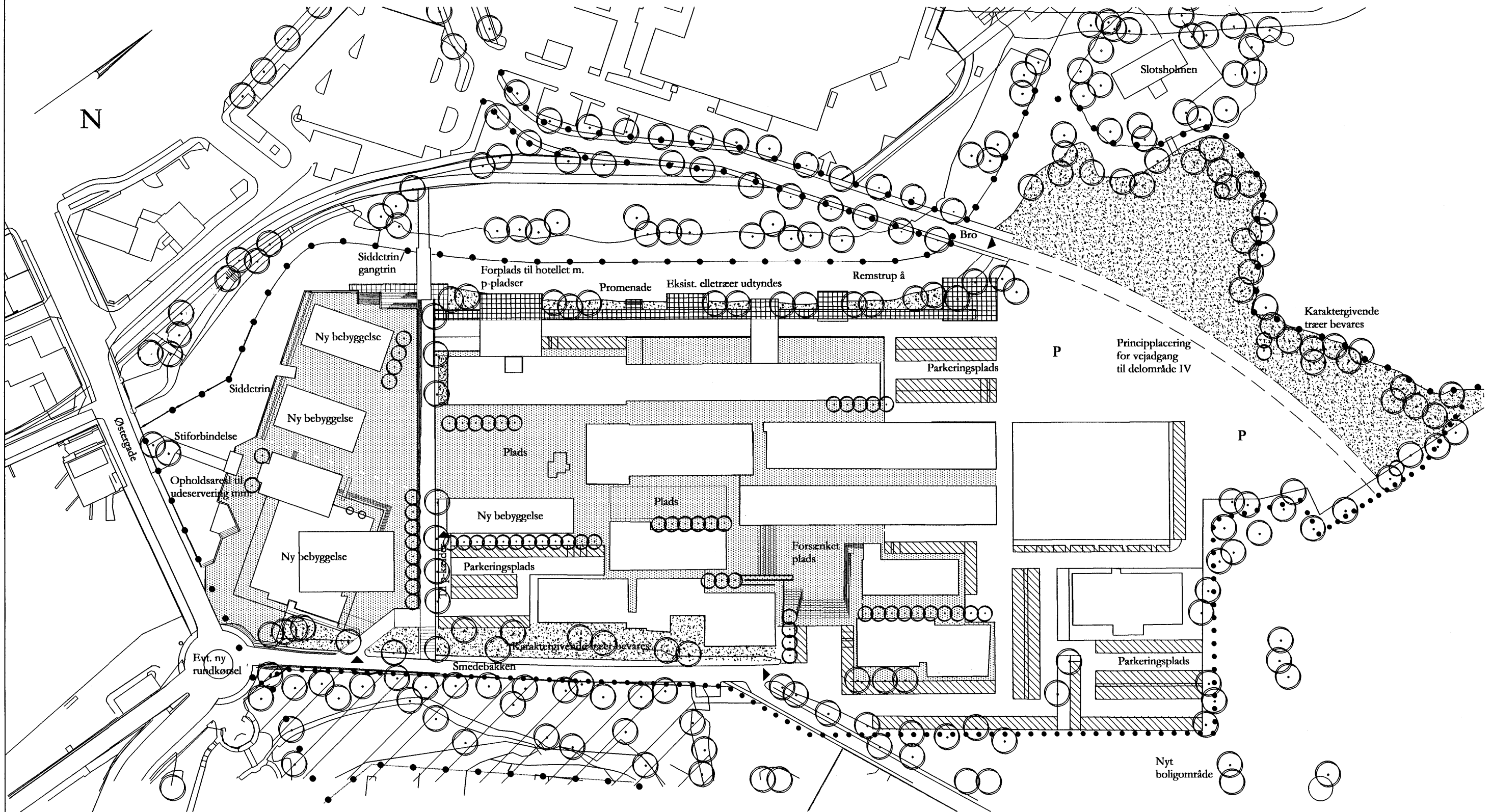
Silkeborg Kommune
 Miljø- og Planafdelingen
 Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf. 8920 8000

MÅL 1:1000
 DATO 06.03.2001
 KONSTR.
 TEGN.

REV. DATO
 SAG NR. 00.1100_L


**Lokalplan nr. 113.05, Silkeborg Papirfabrik
 Kortbilag nr. 3 Bebyggelsesplan for delområde II.**

TG. NR.
1.133.012
 ERSTAT



SIGNATUR:

- • • LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- ▶ INDKØRSEL TIL OMRÅDET
- BYGNINGER
- ▨ EKSISTERENDE FREDSSKOV
- ▨ PLADSER/ TORVE (GANGAREALER)
- ▨ PROMENADE (GANGAREAL)
- ▨ PARKERINGSPLADSER
- ▨ PRINCIPIELT UDLÆG AF KOMMENDE FREDSSKOV
- P PARKERINGSOMRÅDE

| | | |
|--|-----------------|---|
|  <p>Silkeborg Kommune Miljø- og Planafdelingen Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf. 8920 8000</p> | MÅL 1:1500 | REV. DATO 26.06.2001 |
| | DATO 06.03.2001 | 13.08.2002 |
| | KONSTR. | SAG NR. 00.1100_L |
| | TEGN. | |
| <p>Lokalplan nr. 113.05, Silkeborg Papirfabrik Kortbilag nr. 4 Friarealplan for delområde I.</p> | | <p>TG. NR. 1.133.013</p> <p>ERSTAT</p> |