



UDVIKLINGSPLAN FOR
ERIKSBORG
EN NY BYDEL I SILKEBORG NORD

KOLOFON

Udviklingsplan for Eriksborg udspringer af Silkeborg Kommunes Planstrategi 2040. Den er bygget op omkring Realdanias erfaringer med udviklingsplaner som et værktøj i det strategiske byudviklingsarbejde i kommunerne.

Udviklingsplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Silkeborg Kommune og rådgiverfirmaet SLETH.

Silkeborg Kommune

Plan & Byg
Søvej 3
8600 Silkeborg

Illustrationer: Illustrationsliste findes sidst i udviklingsplanen.

Luffotografi og kort: Silkeborg Kommune

LEMMING

HOLM MOSE

NISSET

GRAUBALLE

SEJLING

SKÆGKÆR

SINDING

HØJE KEJLSTRUP

GØDVAD

ALDERSLYST

SØHOLT

HVINNINGDAL

RESENBRO

INDHOLD

1	Forside
5	Forord
6	Introduktion
6	Terrænet
7	Blåt Silkeborg
8	Grønt Silkeborg
9	Landskabet
10	Danmarks Outdoor Hovedstad
11	Silkeborgs kulturhistorie
12	Silkeborgs historiske udvikling
13	Hvem vil bo her?
14	Børn i centrum
15	Hvad skal byen kunne?
17	Strukturplan
17	Naturnetværket som fundament
18	Områder til byvækst
21	Eriksborg - En ny bydel
28	Etapeplan
29	Arealopgørelse
30	Strategisk plan
32	Finansieringsplan
34	Referencekatalog



FORORD

BAGGRUND

Silkeborg Kommune oplever tiltagende vækst og en stigende efterspørgsel efter både bolig- og erhvervsgrunde. Særligt i Silkeborg by er flere af de eksisterende kommuneplanrammer ved at blive lokalplanlagte, og der er ganske få ledige erhvervsgrunde tilbage, men der er fortsat et ønske om byudvikling.

Efterspørgslen på boligjord omkring den nordlige bydel Gødvad er stor. Med Silkeborg Kommunes ambition om at nå 100.000 indbyggere og 3.000 ekstra arbejdspladser i år 2025 tegnes et behov for en langsigtet strategi for, hvordan vi arbejder med byvækst omkring Gødvad og Grauballe på tværs af flere kommuneplanperioder. Derfor er udarbejdet en udviklingsplan for området mellem Gødvad og Grauballe - den nye bydel i Silkeborg, som vi kalder Eriksborg.

HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN?

Udviklingsplanen sætter rammerne for udviklingen af en ny bydel mellem Gødvad og Grauballe. Det tager mange år, før den nye bydel er færdigudbygget, og derfor er udviklingsplanen også en fleksibel plan, der udstikker retning og de overordnede rammer for udviklingen. Vi detailplanlægger ikke byen, for vi ved ikke, hvordan

silkeborgenserne vil bo og leve om 10-20 år. Samtidig skal der være plads til, at kommende bygherrer og beboere kan sætte deres præg på byen og bidrage til udviklingen. Det betyder, at der skal arbejdes videre med planen, og at både arealudlæggenes størrelse og disponering af veje kan ændre sig i takt med en mere detaljeret planlægning. Udviklingsplanen er med andre ord en principiel plan af mere overordnet karakter end de mere fastlåste kommuneplanrammer.

Udviklingsplanen for Eriksborg består af flere lag:

- » Overordnet er der udstykket retning for byvæksten - hvor skal byvæksten være, og i hvilken rækkefølge skal den realiseres.
- » Der er tilvejebragt en strukturplan for første etape af den nye bydel Eriksborg, hvor investorer og bygherrer står og tripper for at komme i gang. Her slår vi stregerne for nye veje, bolig- og erhvervsområder og et robust rekreativt, grønt netværk.

Udviklingsplanen for Eriksborg rummer også en række initiativer, der skal sætte udviklingen af den nye bydel ved Gødvad og Grauballe i gang. Foruden at fastlægge rækkefølgen for byudvikling giver udviklingsplanen også konkrete bud på, hvordan Silkeborg Kommune sammen med en række private aktører - lodsejere, investorer, byg-

herrer, boligforeninger og andre - kan afsøge og sammen udforme, hvem der skal bo der, hvordan de skal bo, og hvordan rammerne for deres hverdagsliv skal se ud.

HØJE AMBITIONER

Ambitionerne for Eriksborg er høje - det samme er viljen til at lykkes. Derfor påtager Silkeborg Kommune sig en mere aktiv rolle i byudviklingen end hidtil. Vi vil sikre os, at den nye bydel i Silkeborg Nord bliver skabt med kvalitet og mangfoldighed for øje. Vi vil sikre os, at den nye bydel bygges op omkring en robust, rekreativ infrastruktur, der trækker tydelige tråde til kommunens ønske om at være Outdoor Hovedstad. Og vi vil sikre os, at vi skaber rammerne for det bedste hverdagsliv for nuværende og kommende beboere i området. Vi håber, at mange vil være med til at løfte udviklingen sammen med os!

INTRODUKTION

TERRÆNET

Silkeborg er opstået i en smeltevandsfloddal dannet i sidste istid. Byen ligger i et kryds, hvor flere smeltevandskorridorer er mødtes, inden de fortsatte vestpå ud mod iskanten langs den jyske højderyg.

De stejle skrænter, der grænser op mod det bagvedliggende morænelandskab, er allestedsnærværende, hvorend man befinder sig i og omkring Silkeborg.

Længere mod nord, vest for Grauballe løber et markant dødisreliet på tværs af landskabet. Dermed tegnes et småbakket landskab med mange søer og moser og med mange småskove og vegetation omkring søerne.

Disse karakteristiske landskabstræk er præmissen for nutidens landskab og har samtidigt været dannende for byens form.



BLÅT SILKEBORG

Smeltevandsfloddalen danner i dag Gudenåens forløb med aflange søer og forgreninger med lavtliggende vådområder og store og små søer på begge sider.

Det er heromkring byen er opstået, og det er her, byen har sin rekreative hovednerve.

Nord for Silkeborg omkring Grauballe ses de våde lavninger i form af småsøer og vådområder, som dødisen har efterladt.

I Silkeborg Kommune er der mere end 50 store søer og i omegnen af 1.000 småsøer, moser og vandhuller. Det gør Danmarks Outdoor Hovedstad til den mest sørige kommune i landet.

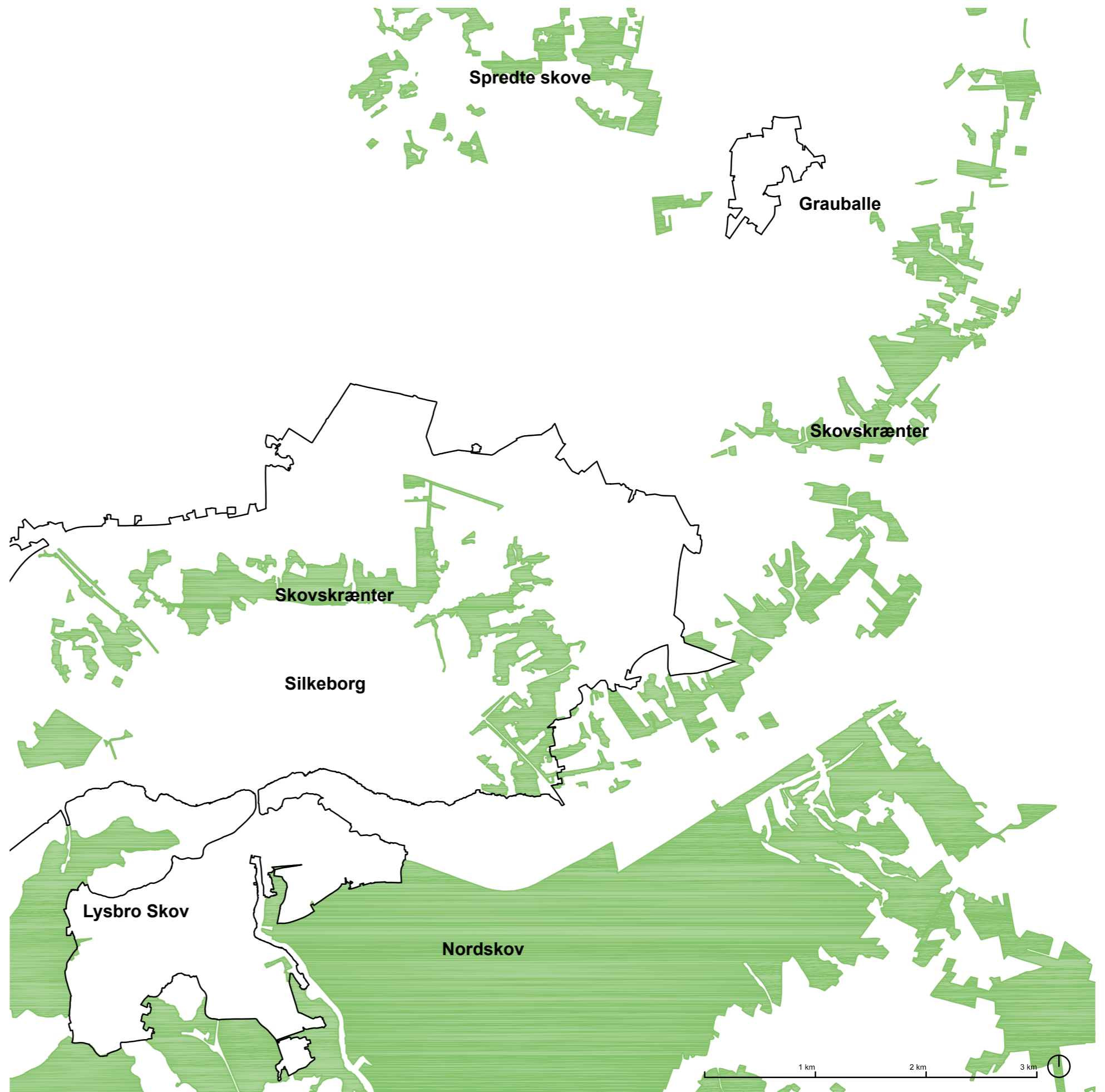


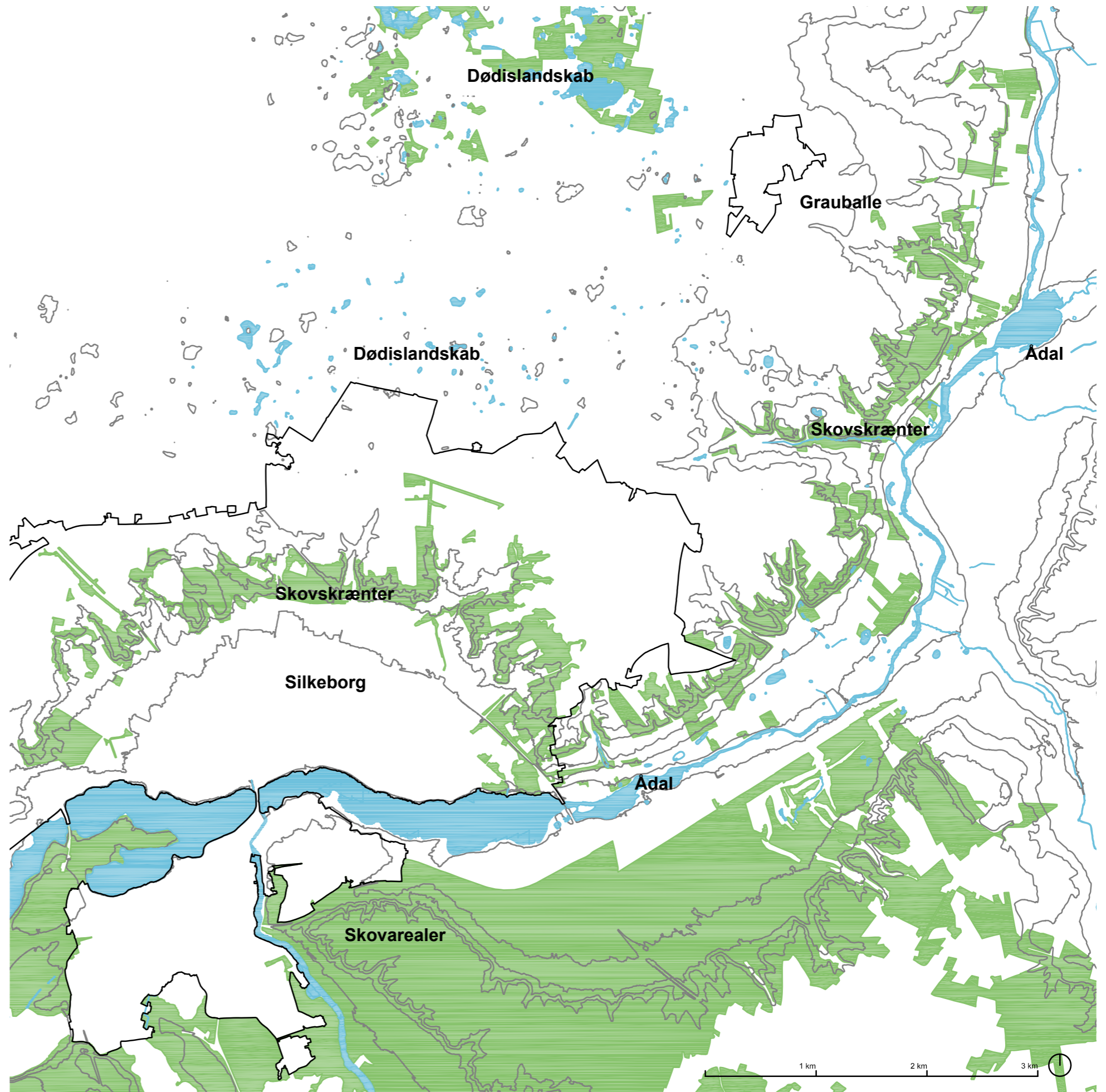
GRØNT SILKEBORG

26% af Silkeborg Kommune er skov. I forhold til hele landet står Silkeborg for 5% af det samlede skovareal i Danmark. Det gør Danmarks Outdoor Hovedstad til kommunen med mest skov i landet og med Danmarks største skov.

Syd for byen danner store sammenhængende skov- og plantageområder kernen i opfattelsen af Silkeborg som en by ved skoven.

Nord for byen udgør skoven et markant landskabeligt træk. Skovskrænterne har stor rekreativ værdi for byens borgere og blotlægger desuden det vigtigste landskabelige træk i nordbyen - nemlig de moræneskrænter, der kanter smeltevandsdalen.





LANDSKABET

Skovene udgør sammen med vandet den blå og grønne identitet, Silkeborg har og vil bygge på.

Det er topografien, der er landskabets forudsætning, og de grønne og de blå elementer tegner så at sige ovenpå det landskabsbillede, der har været her i mere end 10.000 år.

Det er dette landskab, der er byens ophav. Det er Silkeborgs identitet i vores samtid, og det er den åbenlyse kvalitet, byen skal bygge videre på.



Sejlture i Søhøjlandet



Silkeborg Unlimited



Kano- og kajak på Gudenåen



Tracking og mountainbike i skovene

DANMARKS OUTDOOR HOVEDSTAD

Silkeborg er centrum i det største skov- og sørige område i Danmark

Der er ikke andre steder i landet, hvor by og natur ligger så tæt som i Silkeborg. Og i Silkeborg er der intet sted, hvor der er længere end 500 m til naturen.

Skovene og vandet i og omkring Silkeborg byder på et væld af oplevelser og muligheder for at indtage naturen.

Dette kan bruges direkte i udviklingen af den nordlige del af Silkeborg.

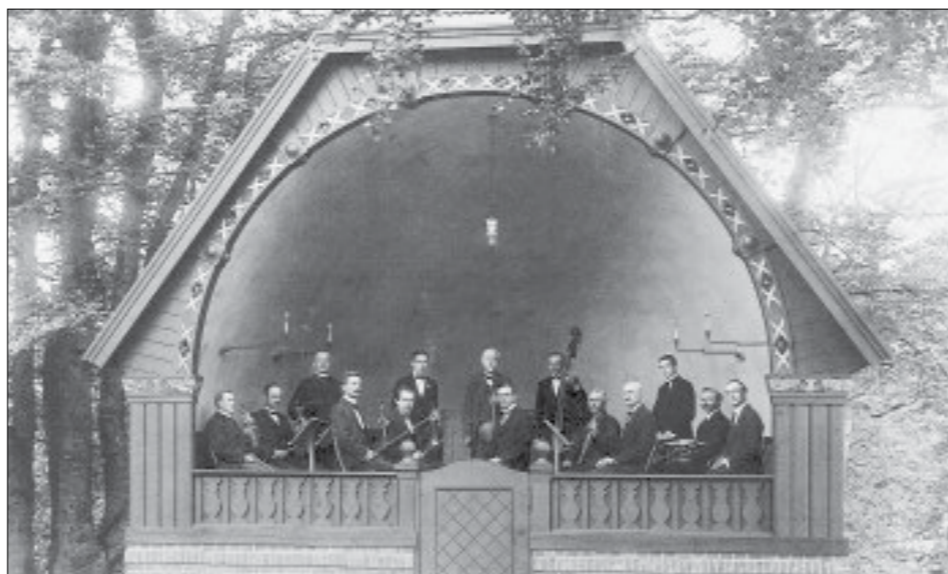
Silkeborg skal udvikles grønt, blåt og bymæssigt.



Vandkulturliv på Silkeborg søerne



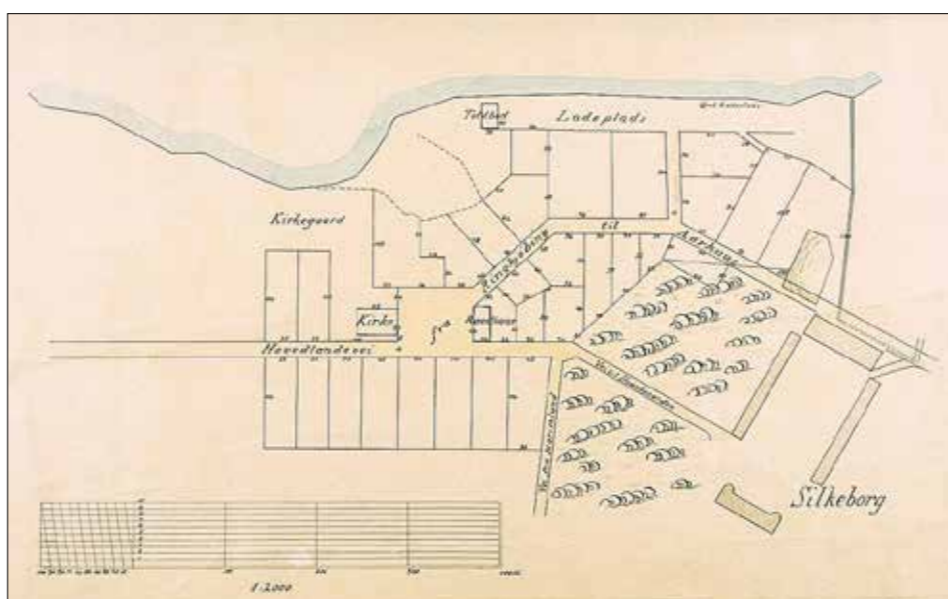
Adgang til det grønne



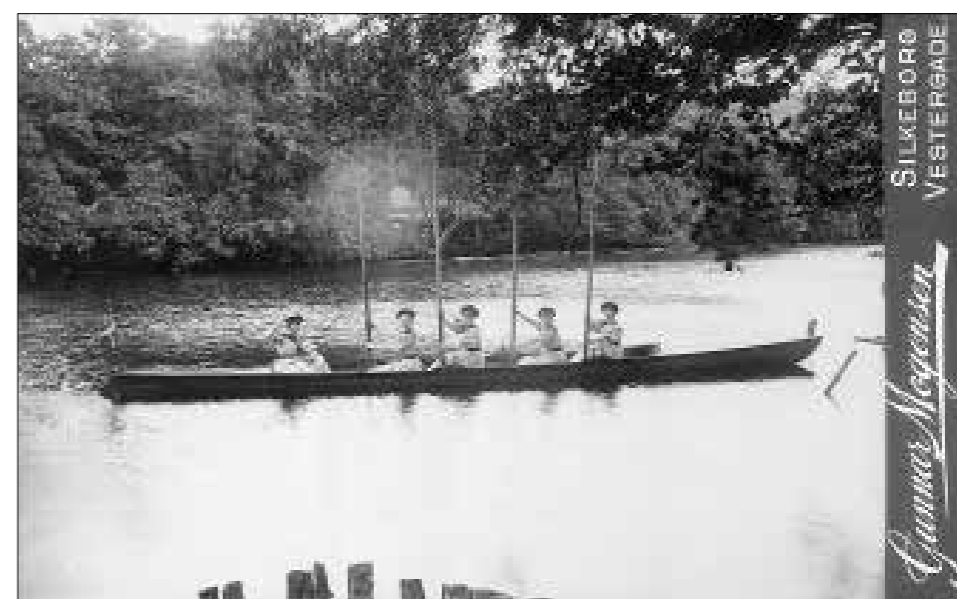
Kulturbyggeri i det grønne



Vandkuranstalten i 1800-tallet



Dispositionsplan Silkeborg 1845



Silkeborg Vandkulturliv

SILKEBORGS KULTURHISTORIE

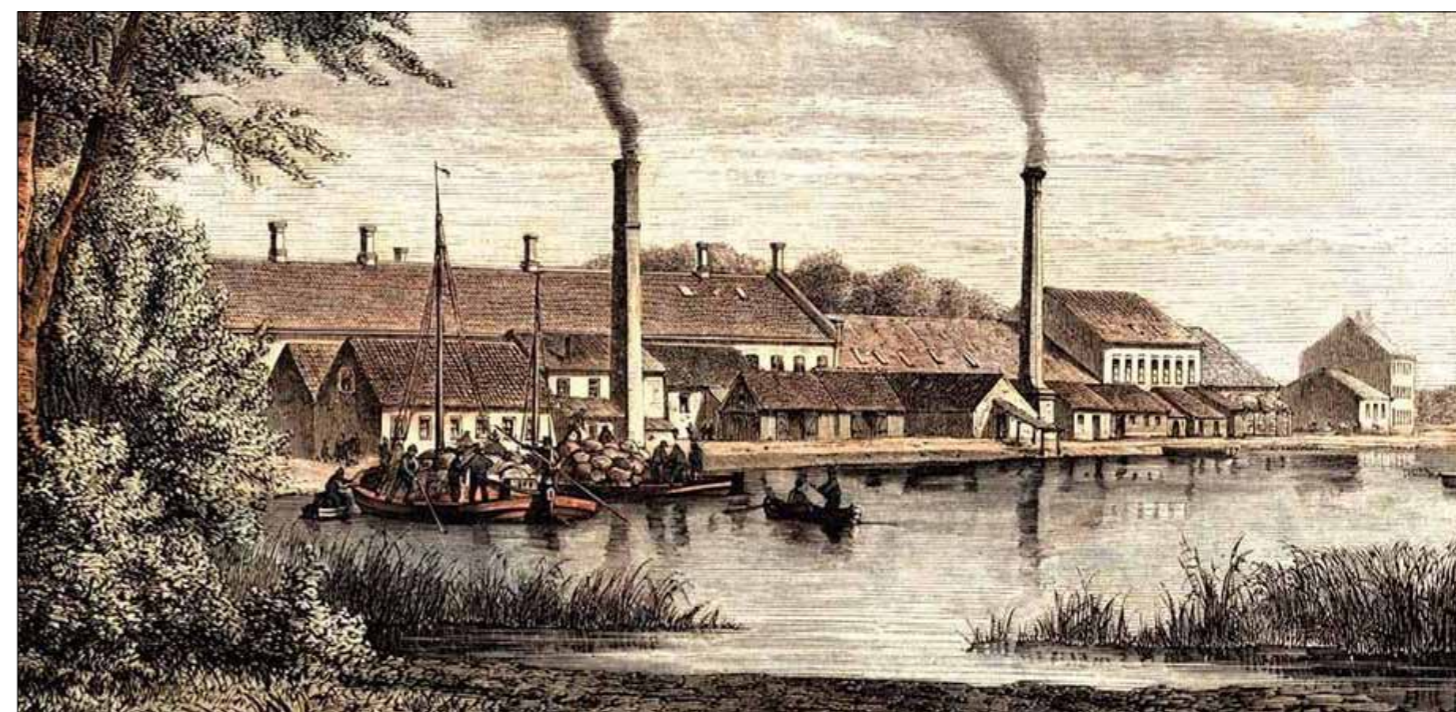
Gudenåen, terrænet og skovene er byens historiske udspring. Papirfabrikken anlægges her, netop fordi man på dette sted skal bruge træ til papirfremstilling og vand som transportvej - og fordi terrænet gør, at vandet kan udnyttes som kraftkilde.

Det grønne og det blå har historisk været motor for byens industrielle udvikling. Ligeledes har man haft blik for naturens rekreative kvalitet. Dette ses tydeligst i kurbadenes opståen sidst i 1800-tallet.

Hvor det blå-grønne historisk har dannet baggrund for en fabriksbys etablering, er det nu byens drivkraft for tilflytning og bosætning tæt på naturen og det rekreative landskab.



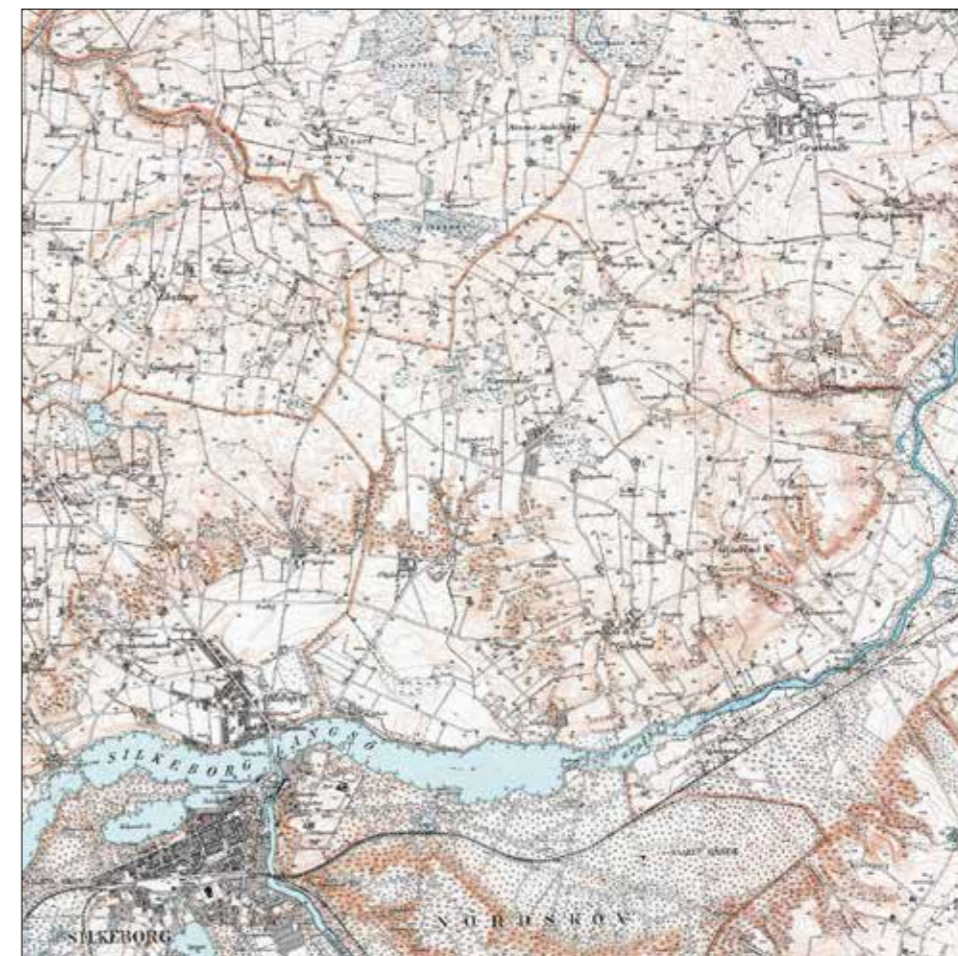
Historisk vandvej i Silkeborg



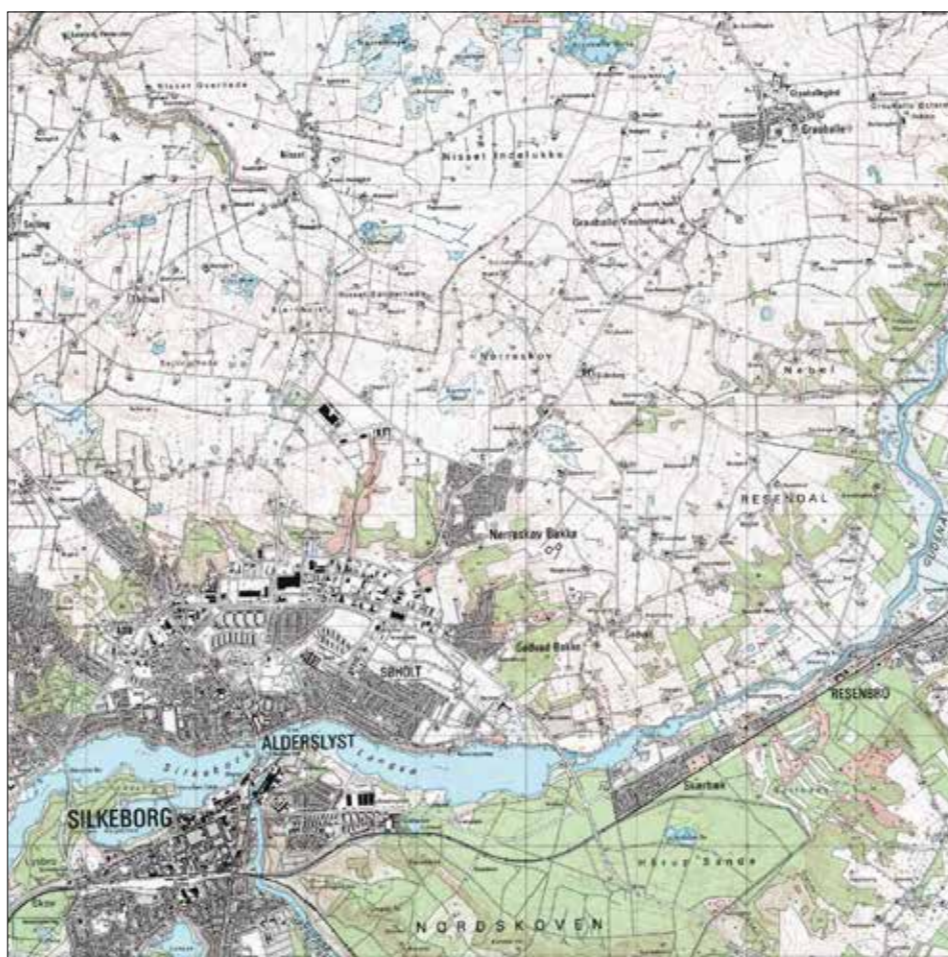
Silkeborg Papirfabrik påbegyndt i 1844



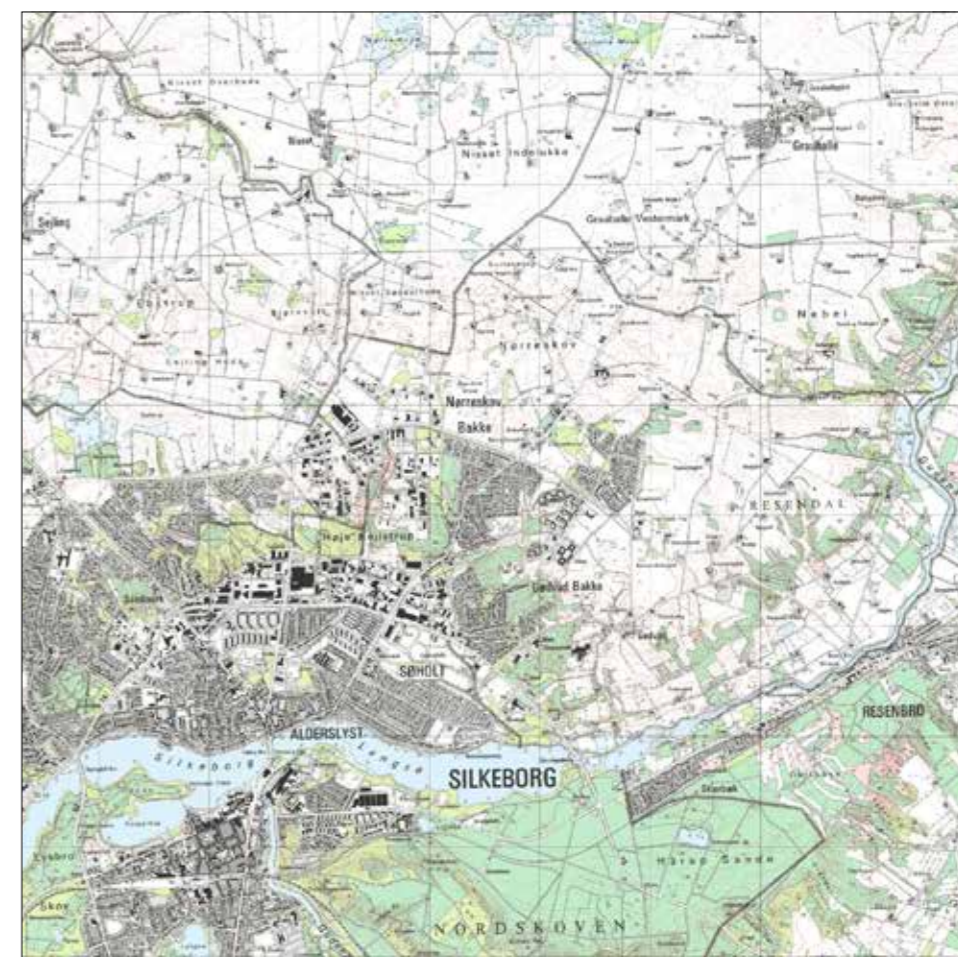
Silkeborg ca. 1850 -



Silkeborg ca. 1900 -



Silkeborg ca. 1950 -



Silkeborg ca. 2000 -

SILKEBORGS HISTORISKE UDVIKLING

Silkeborg opstår omkring fabrik og handelsplads og vokser de første mange år kun langsomt ud i det lave terræn omkring søerne. Men byen har for længst sprængt rammerne og er kravlet op over skrænterne. Skoven står der stadig, da skrænterne er uegnede til bebyggelse. Dette udgør i dag det grønne netværk, som er så central en kvalitet i byen.

Med tiltagende vækst er det nu vigtigere end nogensinde før at fokusere på, hvordan byen i fremtiden bygger videre på de kvaliteter, landskabet giver. Byens udbygning skal ske sammen med landskabet og ikke på dets bekostning.

Parcelhusene er en god indikator på et udtryk for velstandsudviklingen – og i Silkeborg er der en tendens til, at der kommer flere parcelhuse. De eneste andre steder, hvor det her sker, er nogle kommuner udenfor København. Ellers falder efterspørgslen på parcelhuse relativt.

I Silkeborg ser vi også en stigende efterspørgsel på rækkehuse. Det hænger sammen med stigningen i antallet af enlige og ældre og især unge ældre. Disse ældre og nogle enlige med høj indkomst vil vælge rækkehuset frem for en lejlighed, hvilket bl.a. skyldes en generel forskydning fra landdistrikterne og ind mod byerne.

CURT LILIEGREEN
Direktør, Boligøkonomisk Videncenter

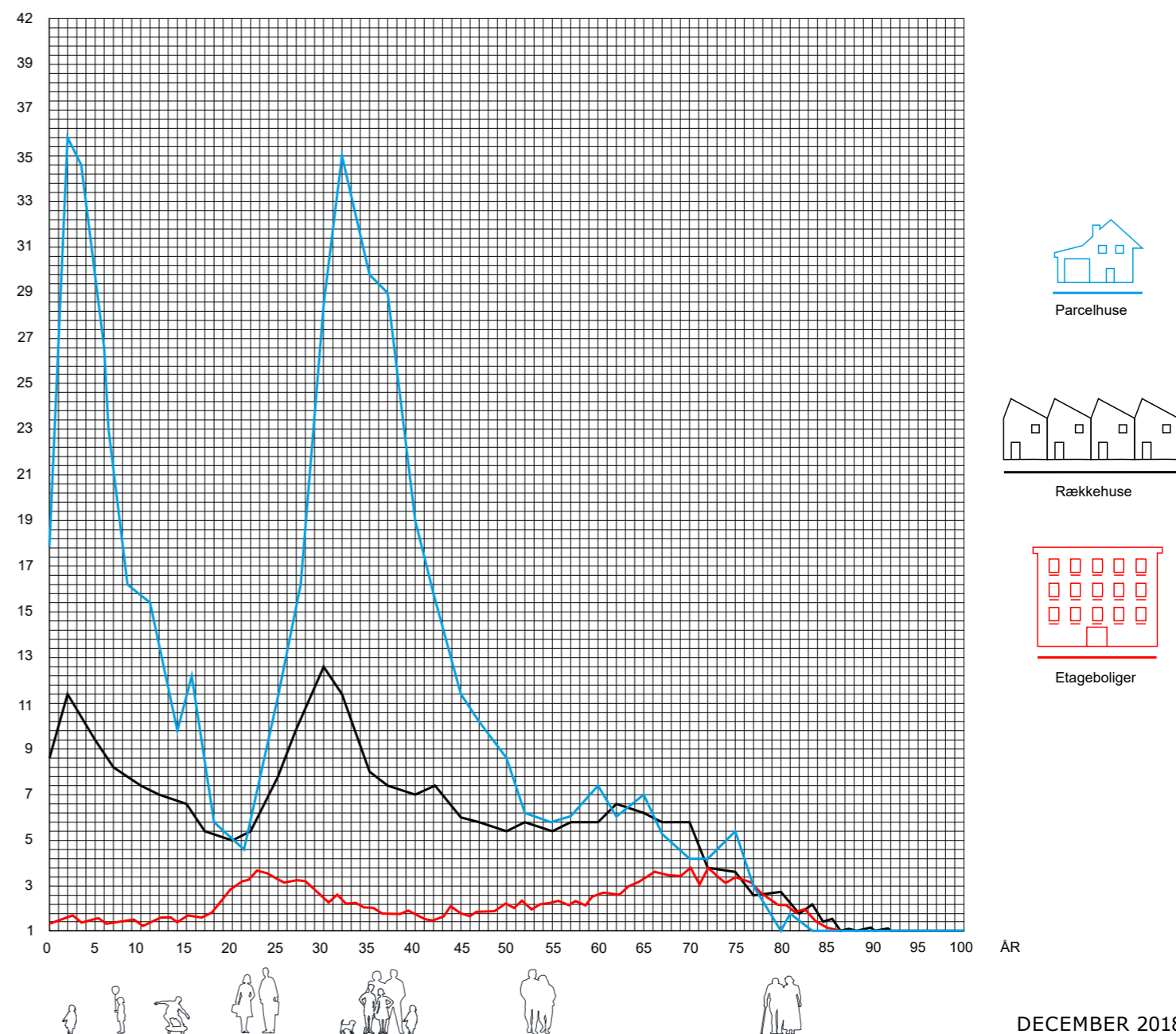
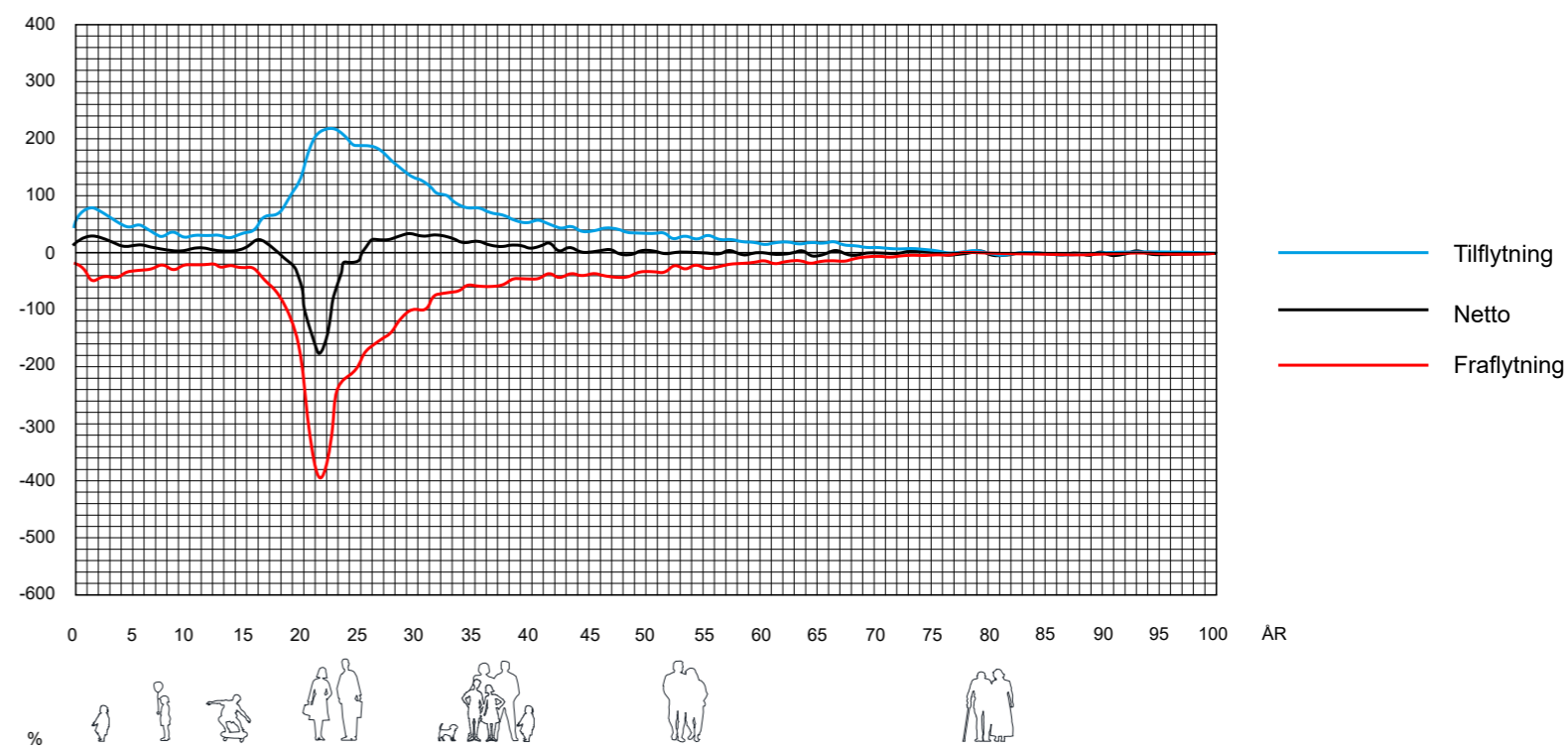
HVEM VIL BO HER?

Silkeborg Kommune har de seneste år oplevet en fraflytning af de 18-25 årige og samtidig en netto tilflytning af de 25-40 årige samt for børn, særligt småbørn. Dvs. Silkeborg oplever en positiv tilflytning af især børnefamilier.

Flyttefrekvensen er størst blandt de 17-40 årige, hvilket betyder, at folk i højere grad bliver boende efter at have etableret sig med familie.

Samtidig oplever Silkeborg en særlig stor efterspørgsel på enfamiliehuse og især store enfamiliehuse og store rækkehuse - sammenlignet med andre kommuner.

Dermed skal nye boligområder tale til flere generationer og muliggøre en alsidig og forskelligartet boligudbygning med plads til kendte og nye boligtyper.



Danskernes boligpræference er at være herre i ejet hus, at have et sted, man kan trække sig tilbage til, og hvor man har stor selvbestemmelse. Efterhånden har vi alle fået dette, så nu er der nogle andre ting, vi efterlyser. Og det er fællesskab, at indgå i nogle sammenhænge i sin hverdag, og at vi kan vælge fællesskabet til, når vi selv vil. Dette sætter et stort pres på boligområdernes faciliteter, og hvad lokalområdet kan tilbyde af fritidsliv og hverdagsliv. Det er helt klart et konkurrenceparameter!

METTE MECHLENBORG
Boligforsker, Aalborg Universitet



Trygge skoleveje



Adgang til det grønne for alle



Udflugtsmål - himmelbjerget



Eksisterende bydelscenter med skole og institutioner



Institutioner

BØRN I CENTRUM

At skabe gode bosætningsmuligheder for børnefamilier handler i høj grad om placering og kvalitet i områdets skoler og institutioner.

Skolen er en central funktion i bosætningsmønstret. Identitet og lokal sammenhængskraft er i høj grad baseret på skoledistrikter og i den moderne netværksby dannes fællesskabet omkring den ting, der er fælles - nemlig hvor ens børn går i skole og institution.

Nye bydelscentre har skoler og institutioner side om side med ældreboliger, lokalcentre og rekreative faciliteter så som sportshallen og boldbanerne.

Det er her, centrum er i den nye byvækst.



Silkeborg outdoor i børnehøjde



Skolen i centrum for den nye bydel

» Silkeborg kan konkurrere med netop ikke at være København – det er det, man skal rendyrke. Man skal passe på, man ikke sætter sit brand over styr ved at ville noget andet, end det man er. Silkeborg må holde fast ved det naturgivne og værne om det, så man ikke igennem udviklingen skyder sig selv i foden. Man skal holde fast i sine særheder...

CURT LILIEGREEN

Direktør, Boligøkonomisk Videncenter

» Hvis man fortsat skal understøtte Silkeborgs attraktivitet for bysbørn, så handler det f.eks. om at sørge for, at forældrene kan blive boende i lokalområdet ved bl.a. at etablere seniorboliger. Det er et meget vigtigt argument, fordi den her work-life-balance for børnefamilierne er så presset.

METTE MECHLENBORG

Boligforsker, Aalborg Universitet

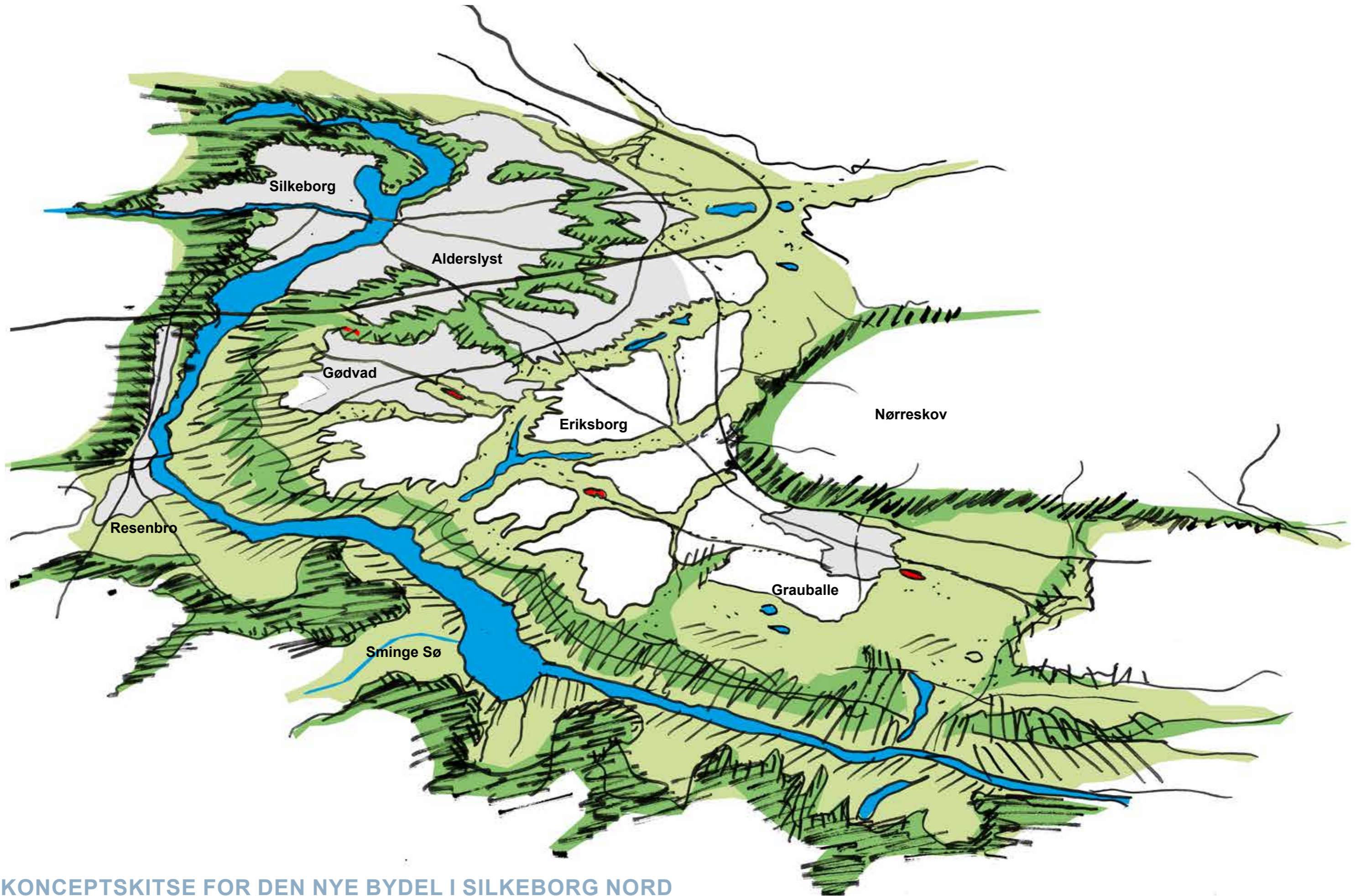
HVAD SKAL BYEN KUNNE?

Fremtidens by i Silkeborg Nord er både et landskab og en by. Fremtidige beboere vil bo i en grøn naturby, der er præget af en klar og karakteristisk struktur, der indeholder både små og store kvaliteter.

Silkeborg har i dag en stærk grøn identitet, som er skabt af byens naturgivne grønne og blå strukturer. Ved at styrke det rekreative landskab understøttes Silkeborgs vision om at være Danmarks Outdoor Hovedstad.

Med landskabet i centrum vil man også kunne levendegøre byens kulturhistorie og ophav i fremtidens Silkeborg. Rekreativt landskab skal dannes på grund af byens vækst og ikke på bekostning af den. Der skal skabes langsigtede bosætningsmuligheder, først og fremmest med fokus på børn og deres familier og som følge heraf også for de unge og ældre efter børnene er flyttet hjemmefra. Alle disse intentioner starter med samme fællesnævner - nemlig Silkeborgs allesteds nærværende grønne og blå landskab.

- » UDBYGGE DET GRØNNE OG DET BLÅ SILKEBORG
- » STYRKE SILKEBORGS IDENTITET SOM OUTDOOR HOVEDSTAD
- » GØRE SILKEBORGS KULTURHISTORIE ENDNU MERE LEVENDE
- » SKABE BÆREDYGTIG BYVÆKST I TÆT SAMSPIL MED NATUREN
- » SKABE LIVEABILITY OG BOSÆTNING MED FOKUS PÅ BØRN



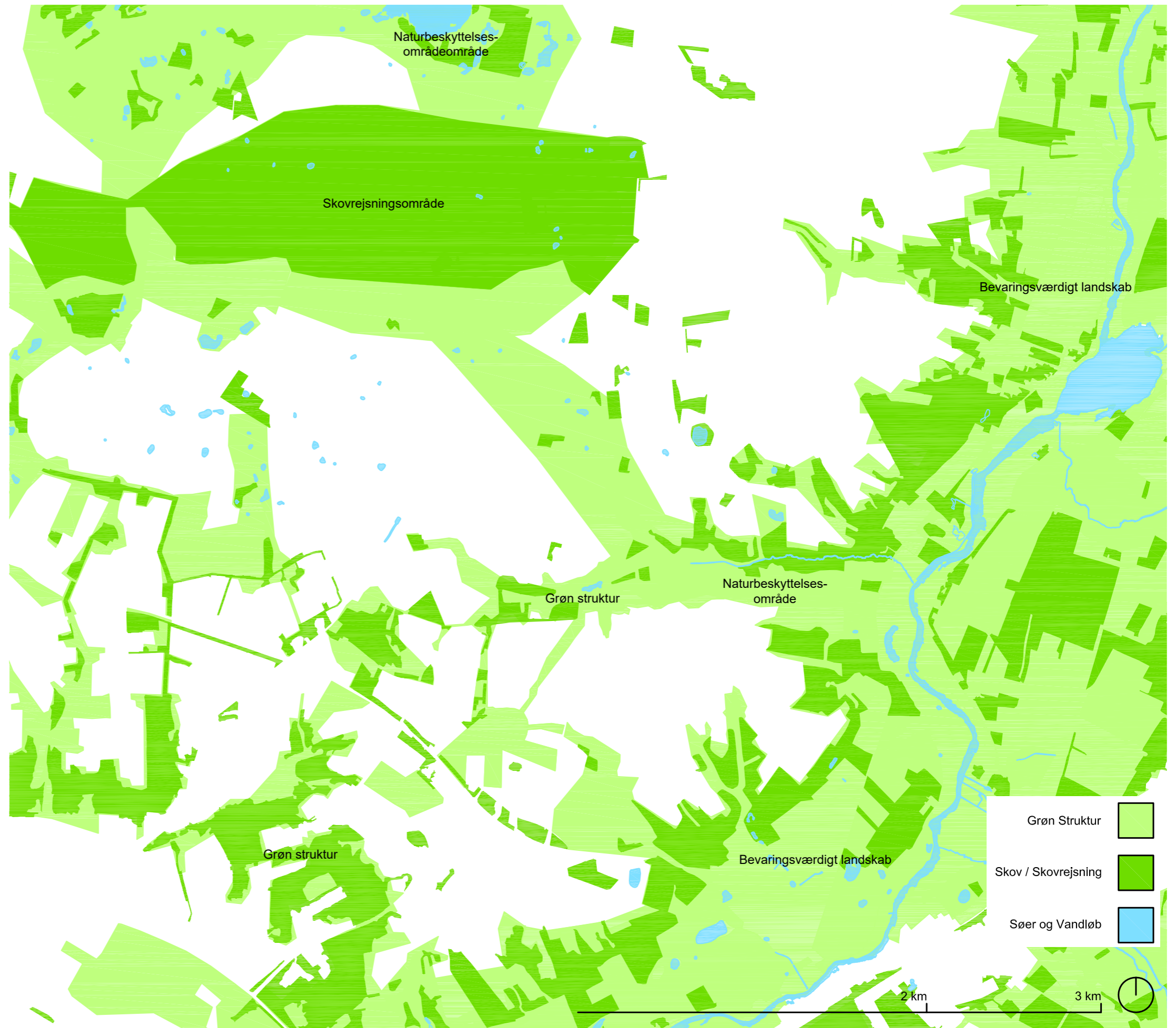
KONCEPTSKITSE FOR DEN NYE BYDEL I SILKEBORG NORD

STRUKTURPLAN

NATURNETVÆRK SOM FUNDAMENT

Udviklingsplanen for Eriksborg tager direkte afsæt i de eksisterende og planlagte, fremtidige naturområder.

Nuværende skove og udpegede skovrejsningsområder (mørkegrøn), vedtagne naturbeskyttelsesområder, grønne strukturer og bevaringsværdige landskaber (lysegrøn) og alle søer, vandløb og vådområder (blå) udgør et rigt, sammenhængende naturnetværk, der danner en stærk grøn kvalitet og rekreativ værdi som fundament for den nye bydel og for videreudviklingen af det nordlige Silkeborg. Naturnetværket er dermed en kvalitet, der kan bygges videre på.



OMRÅDER TIL BYVÆKST

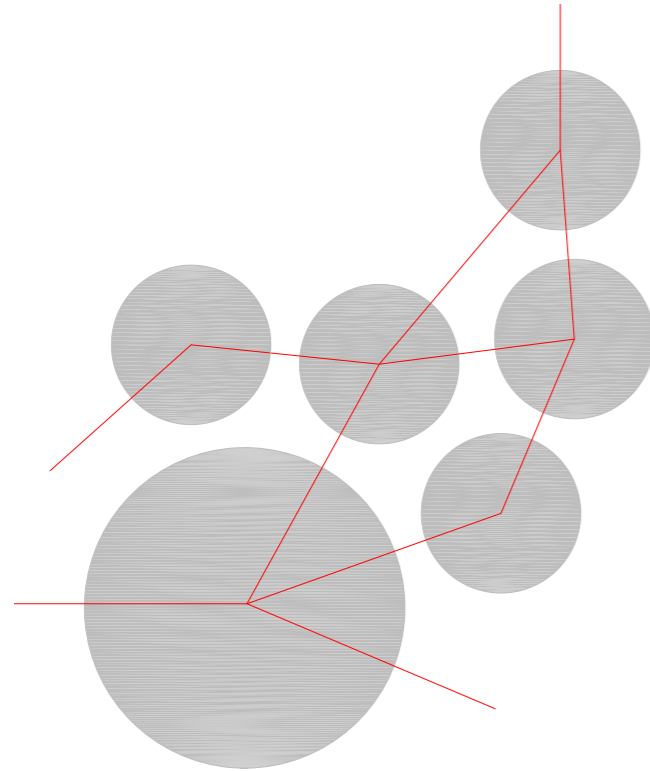
Områder uden for naturnetværket findes umiddelbart egnede til byvækst. De udgør bruttoarealerne, hvorindenfor den mere præcise byudvikling kan planlægges.

Denne planlægning sker ud fra en vurdering af, hvordan byen kan bygges op omkring de fremtidige borgere og først og fremmest børnene og deres familier.

De nye byområder skal danne rammen om nye lokalsamfund med eget center og omkringliggende rekreativ landskab, samtidig med at de indgår som en del af Silkeborg og den østjyske netværksby i et større samlet hele.

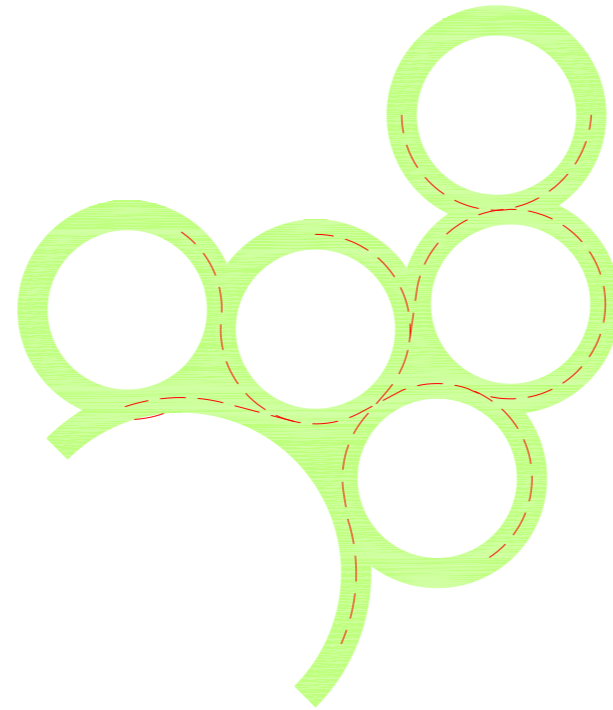
På modstående side ses en række parametre for byudviklingen omkring Eriksborg.





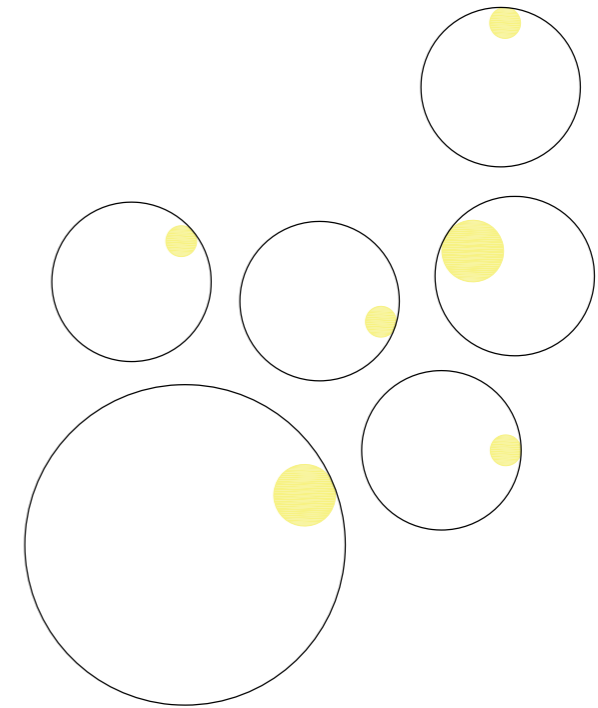
**ENKLAVER OG
LOKALSAMFUND**

Alle i Silkeborg har mindre end 500m til natur og rekreation. Dette gøres til et direkte parameter i byudviklingen, og de nye byområder udlægges som selvstændige enklaver af mindre størrelse. Dette giver områderne selvstændig identitet, der kan danne ramme om selvstændige lokalsamfund i en større bymæssig sammenhæng i Silkeborg.



**NATURNETVÆRK OG
REKREATIV INFRASTRUKTUR**

Den eksisterende og planlagte grønne struktur forbindes med grønne lapper, syninger og kanter, der syr de grønne områder sammen til et samlet naturnetværk. I disse placeres rekreative forbindelser for de bløde trafikanter. Som grøn og rekreativ byggemodning vil dette sørge for, at nye byområder har iboende kvaliteter fra første færd.



**BYDELSCENTRE OG
FÆLLESSKAB**

Skoler, institutioner, medborgerhuse og aktivitetsområder m.m. skal danne omdrejningspunkt om nye tilhørsforhold og lokalsamfund. De fællesskabsdannende elementer er i høj grad centreret omkring fritidsaktiviteter og særligt børn. Det er her den største økonomiske og sociale investering ligger i hverdagslivet i netværksbyen.

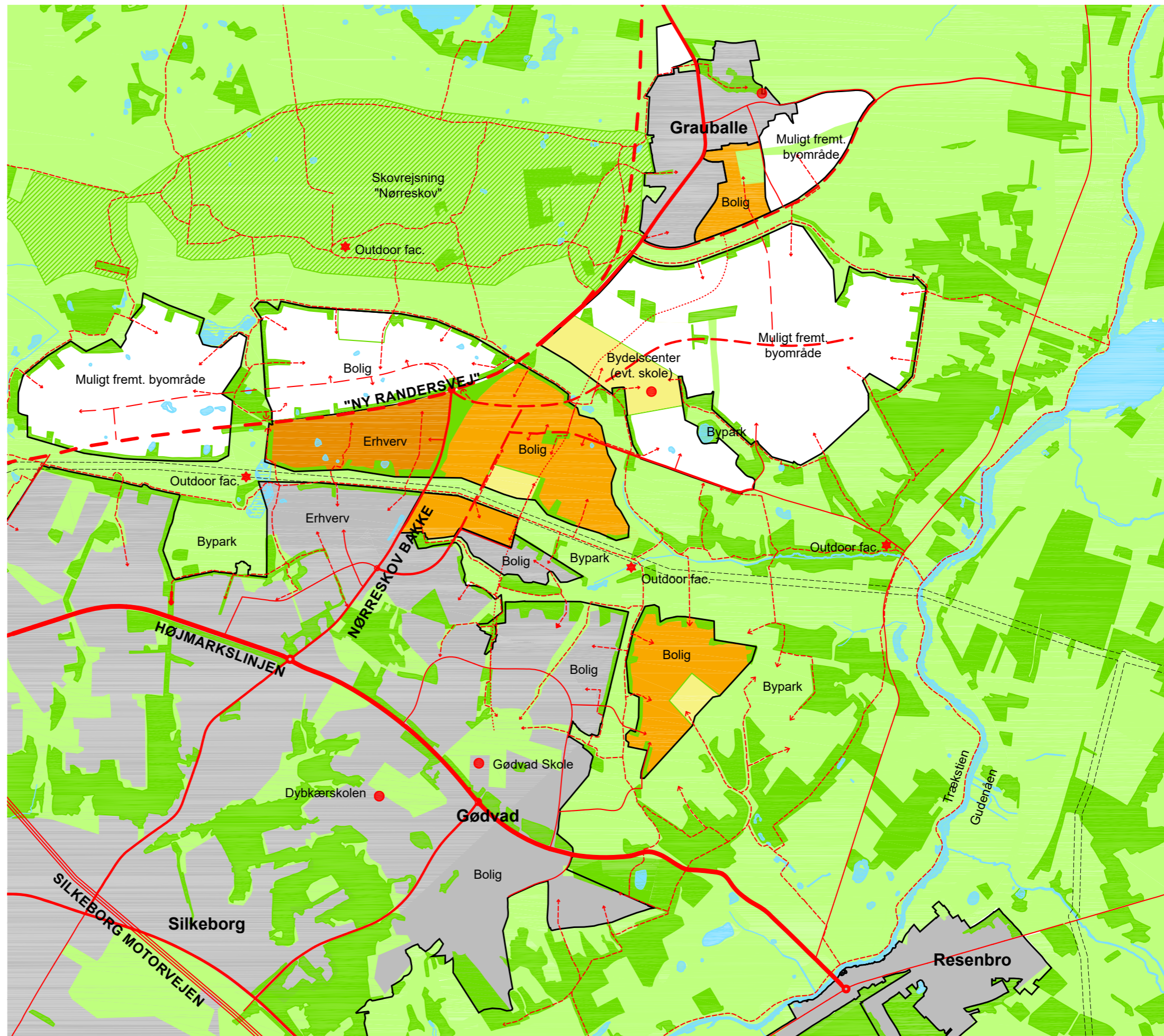
SIGNATURFORKLARING

- EKSISTERENDE BYOMRÅDER
- BOLIGOMRÅDE 1. ETAPE
- ERHVERVSOMRÅDE 1. ETAPE
- AFGRÆNSNING, BY / GRØN STRUKTUR
- GRØNNE KANTER
- FÆLLESKABSDANNENDE FACILITETER
- TEKNISKE ANLÆG / GASLEDNING

- ÅBNE GRØNNE OMRÅDER
- SKOV
- SKOVREJSNING
- SØER OG VANDLØB

- MOTORVEJ
- RINGVEJ
- FORDELINGSVEJ
- PLANLAGT VEJ
- SUPERCYKELSTI
- STIER

- ★ OUTDOOR FACILITET
- SKOLE



ERIKSBORG - EN NY BYDEL

Med udviklingsplanen for Eriksborg peges samlet på byvækstarealer, der med tiden vil binde de eksisterende bysamfund i Gødvad og Grauballe sammen. Gødvad og Grauballe er i dag to velfungerende bysamfund med skole, dagtilbud og dagligvarehandel - alle funktioner, som byudviklingen skal tilstræbe at fastholde og understøtte.

Interessen for byvækst i form af både bolig- og erhvervsområder i området er stor, særligt omkring Gødvad. Derfor detaljeres planen yderligere i etape 1 som trinvis udbygninger af henholdsvis Gødvad og Grauballe. Byvæksten kommer således indefra og ud fra både nordlig og sydlig retning, men tegner begyndelsen på en ny bydel, Eriksborg.

Overordnet disponeres ud fra den planlagte "Ny Randersvej" fra Nørreskov Bakke/Eriksborgvej mod Høje Kejlstrup, som allerede indgår i den eksisterende kommuneplan. Vejstrækningen bliver med tiden del af en kommende ringvej rundt om Silkeborg by. Dermed skabes gode adgangsforhold til området.

Vest for Nørreskov Bakke og inden for "Ny Randersvej" disponeres arealerne til erhverv. Her får vi rundet det eksisterende erhvervsområde af og skabt rum for en ny boligudbygning omkring Eriksborg.

Nord for "Ny Randersvej", øst for Nørreskov Bakke/Eriksborgvej og øst og nord for Grauballe disponeres for kommende boligområder. Her skabes på den lange bane plads til ca. 4.000 nye boliger svarende til ca. 7.000 nye indbyggere.

Boligvækst af et sådant omfang presser de nuværende offentlige og private servicefunktioner, og der planlægges således for et nyt

bydelscenter i Eriksborg. Der disponeres her med et areal, der kan rumme for eksempel dagligvarebutik, skole, daginstitution, indendørs og udendørs aktivitetsarealer (hal/boldbaner), plejecenter og offentlige/kommunale formål som borgerservice, bibliotek, lægeklinik og multihus. Bydelscentret spiller en vigtig rolle i forhold til udvikling af identitet og funktionalitet i den nye bydel. Det skal bidrage til at skabe samling og fællesskab i hverdagslivet og til at give bydelen en særlig identitet.

Naturnetværket og den sammenhængende rekreative struktur udgør fundamentet for de nye byområder. Der lægges derfor op til at udbygge det grønne netværk med blandt andet skovrejsning og naturudvikling af mere lysåben eller bymæssig natur - og gerne en robust natur til rekreativt brug i forlængelse af tankerne om Silkeborg som outdoor hovedstad. Den nye bynære skov ved Grauballe kan også indeholde lysåbne arealer, der samlet tilfører nordbyen et større skov-/naturområde, der med tiden rummer samme kvaliteter, som Nordskoven tilfører sydbyen. Det er tanken, at skovarealet kan blive en profilskov, eksempelvis en børneskov, der målrettet implementerer aktiviteter, der understøtter børns lyst til leg og bevægelse i naturen.

Naturnetværket bidrager også til at klimasikre den kommende bydel. De grønne arealer friholder ikke alene landskabelige kvaliteter for byggeri, men er også disponeret, så overordnede vandveje i området sikres. Dermed er der i realiteten tale om mere "blå-grønne" områder, hvor det er vigtigt at bevare eksisterende terræn.

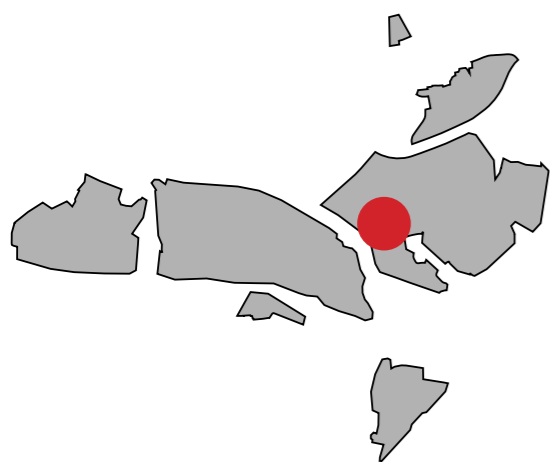
I Eriksborg skal man kunne håndtere skybrud, og regnvandet (sky-

brud såvel som hverdagsregn) skal håndteres på overfladen i stedet for i rør under jorden. Regnvandshåndteringen skal bidrage aktivt til rekreative og naturkvaliteter og skal indgå som et synligt element i området. Dermed skal der i takt med en detaljering af planlægningen vurderes på behovet for at etablere regnvands-/forsinkelsesbassiner både i de grønne arealer og inden for kommende lokalplanområder. En del af arealerne ligger inden for områder med grundvandsinteresser, hvor der ikke må ske nedsivning. Vandet skal i stedet ledes videre til Gudenåen og/eller Sejling Bæk.

Omfanget af nye byområder er stort. Når der samlet planlægges for en ny bydel mellem to eksisterende bysamfund, er det vigtigt at sikre gode forbindelser til og igennem Eriksborg. Der er således også indtænkt nye sikre og attraktive stiforbindelser, der binder den nye bydel sammen med Gødvad og Grauballe - både langs veje og i mere rekreative, grønne rammer gennem landskabet. Den rekreative infrastruktur er en forudsætning for at sikre Eriksborgs ønskede kvalitet på den lange bane.

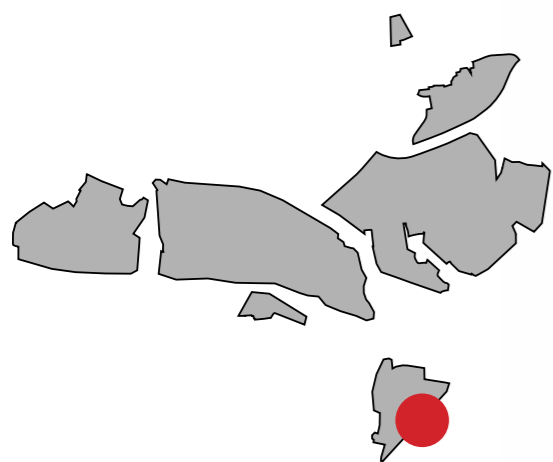
Udviklingsplanen for Eriksborg arbejder med et langt tidsperspektiv. Det er umuligt at spå om den fremtidige udvikling, og der vil i den videre planlægning af Eriksborg være behov for at kvalificere dele af planen yderligere. Særligt vejstrukturen skal detailplanlægges, og planens disponering af veje er således af mere principiel karakter end præcist fastlagte tracéer eller trafikløsninger. Mødet mellem "Ny Randersvej", Eriksborgvej, Nørreskov Bakke og evt. nye vejtilslutninger forudsætter særlig trafikal opmærksomhed, og den præcise trafikale løsning af netop dette sted foreligger endnu ikke.

NYT BYDELSCENTER I ERIKSBERG



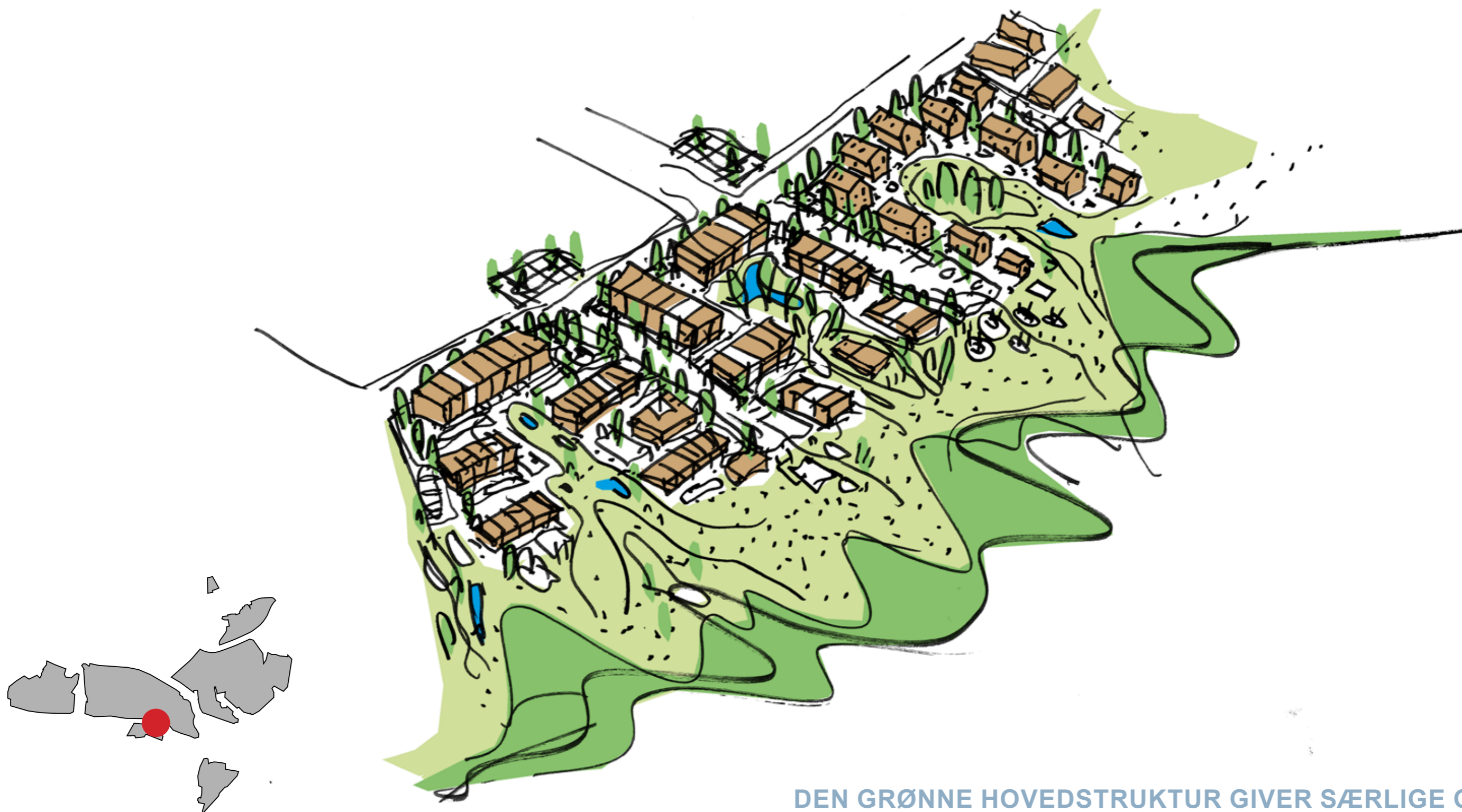
NYT BYDELSCENTER FORENER OFFENTLIGE FUNKTIONER,
BYMÆSSIG FORTÆTNING OG GRØNNE BYKVALITETER

FÆLLESSKABSDANNENDE FACILITETER ØST FOR GØDVAD



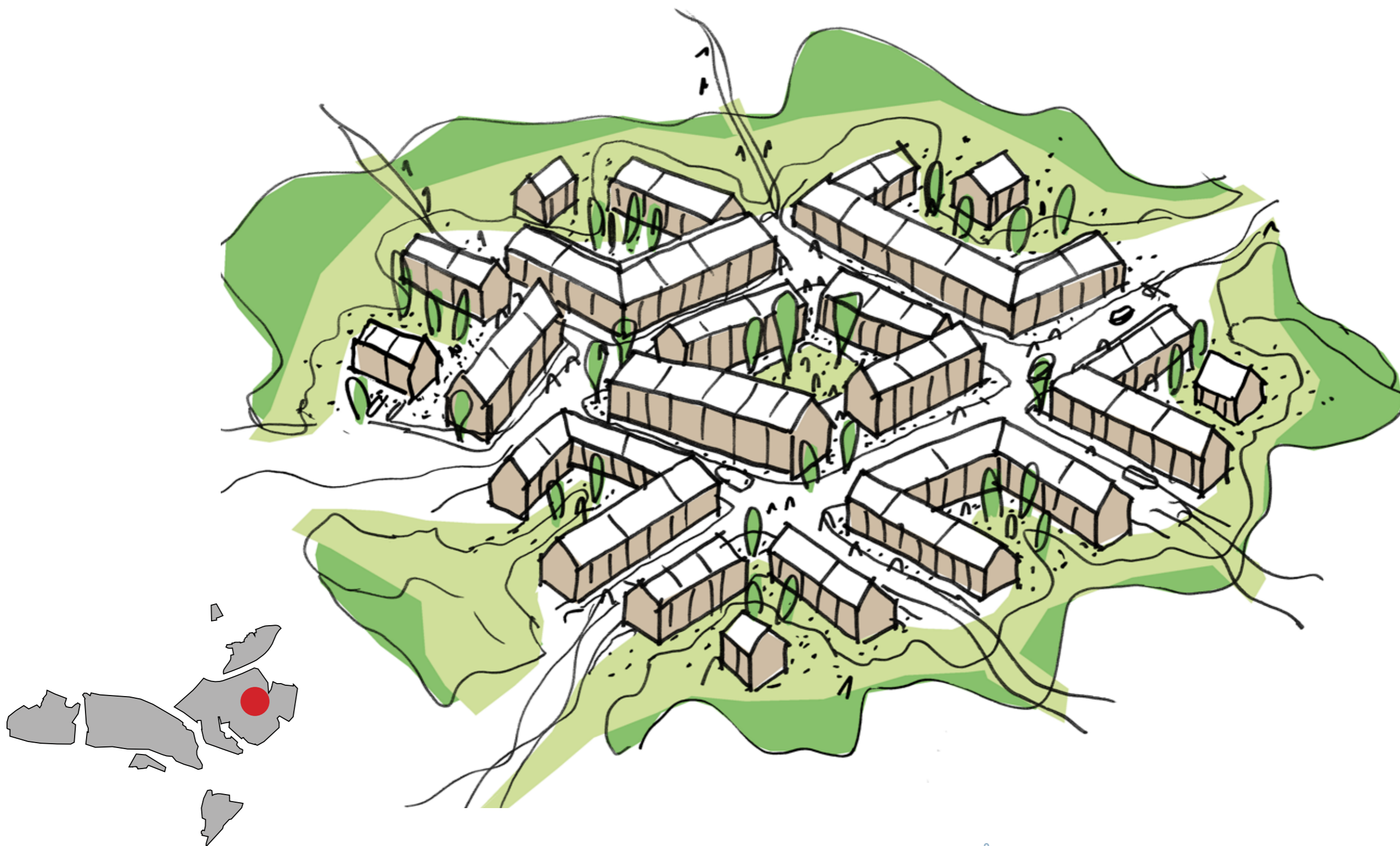
DE GRØNNE KANTER SKABER OVERGANGE MELLEM DEN NYE BYDEL OG DEN GRØNNE HOVEDSTRUKTUR

FLIGET KANT MELLE M ERIKSBO RG OG O MGIVENDE NATUR



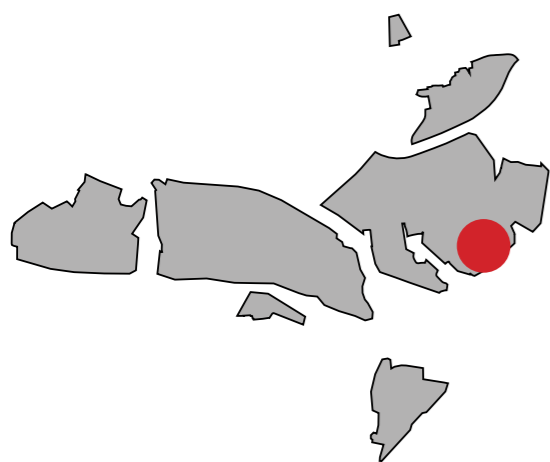
DEN GRØNNE HOVEDSTRUKTUR GIVER SÆRLIGE GRØNNE
KVALITETER FOR BEBOERNE OG VARIATION I DEN
ENKELTE BEBYGGELSE MED NATURNÆR BYVÆKST

NY BOLIGBEBYGGELSE I ERIKSBERG



EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE MED VELDEFINEREDE GADER
OG STRÆDER OMGIVET AF GRØNNE OMRÅDER

VILLAER PÅ KANTEN AF DET GRØNNE NETVÆRK



EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE, DER BRINGER DEN GRØNNE STRUKTUR
IND SOM LOKALE KVALITETER OG AKTIVE FÆLLESSKABER.





HØJE HUSE PÅ BYENS KANT

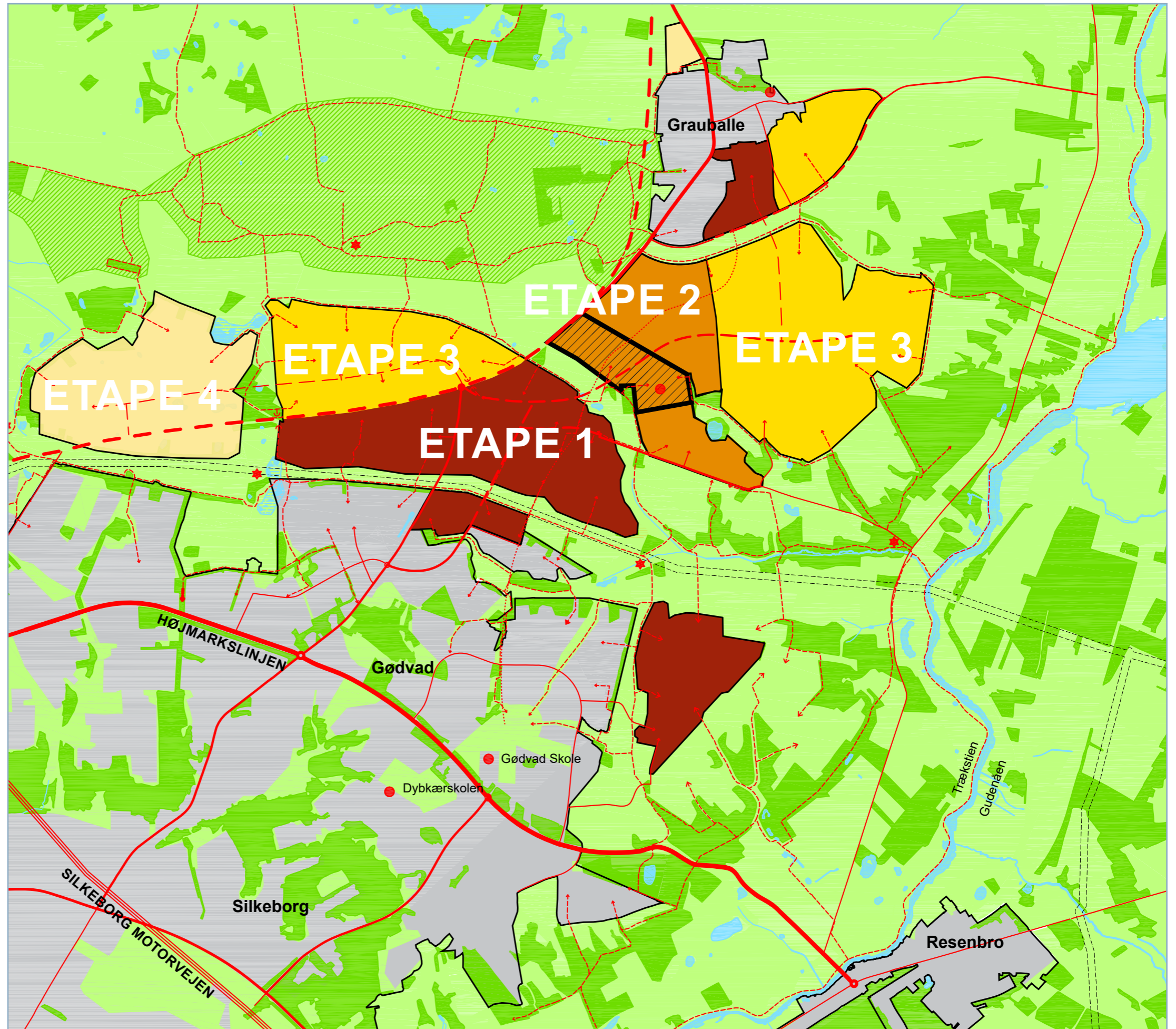


EKSEMPEL PÅ HØJERE BEBYGGELSE, SOM KAN
INDARBEJDES PÅ UDVALGTE STEDER I ERIKSBOG.

ETAPEPLAN

Omfanget af foreslået byvækst i Eriksborg betyder, at udbygningen vil ske gradvist indefra og ud fra både nordlig og sydlig retning. Selvom nye bolig- og erhvervsområder vil opstå gradvist, er det vigtigt at tænke i lidt større sammenhængende områder for at sikre en velfungerende infrastruktur og sammenhængende grønne områder. Udviklingsplanen disponerer derfor byvæksten i to etaper, der skal planlægges samlet, men som kan detailplanlægges og udbygges i "mindre bidder".

-  Etape 1
-  Etape 2
-  Etape 3
-  Etape 4



AREALER

SAMLET
 Areal i alt: 544 HA
 Boligareal: 466 HA
 Erhvervsareal: 40 HA
 Bydelscenter og rekreative arealer: 38 HA

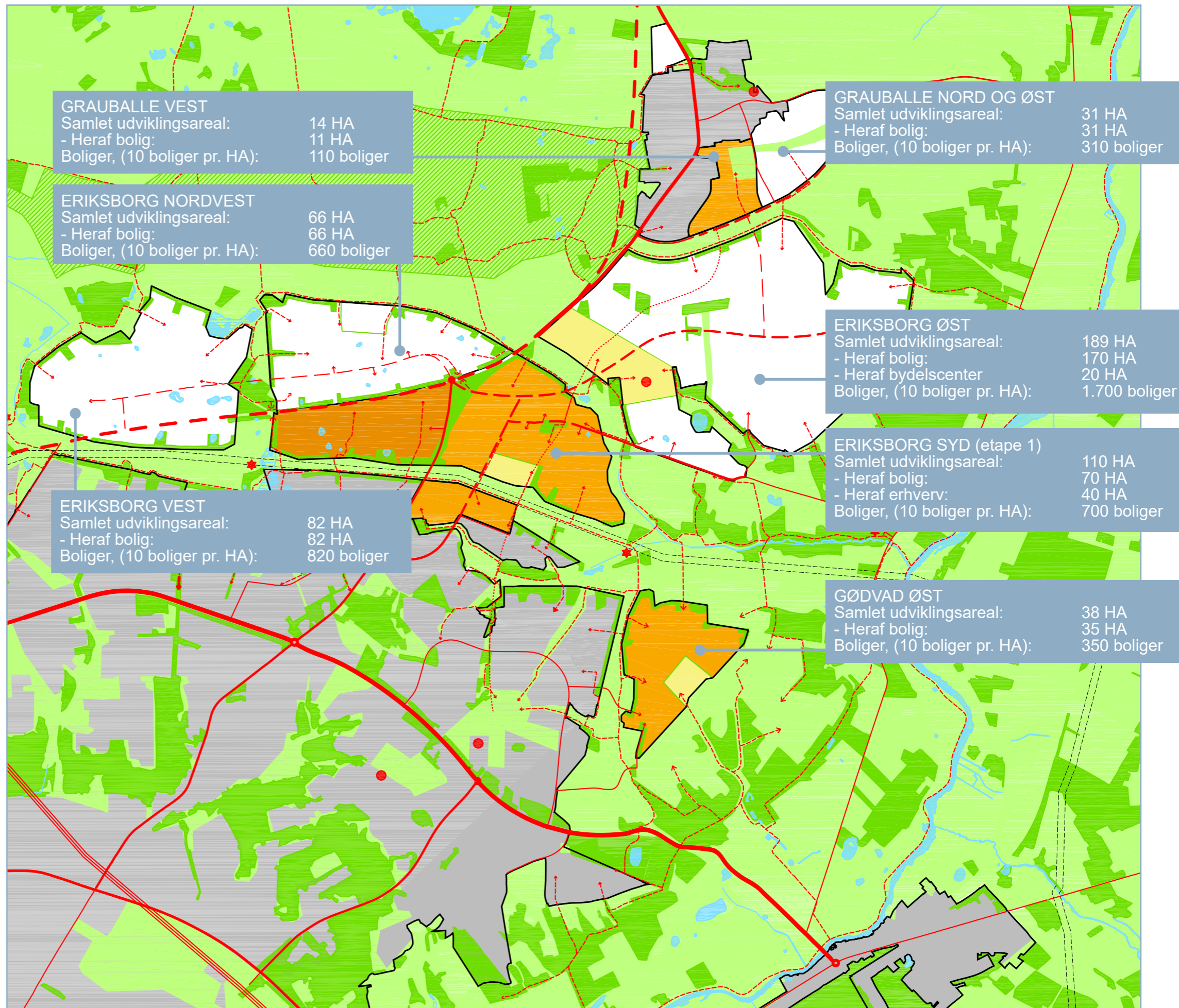
ETAPE 1
 Samlet areal: 177 HA
 Boligareal: 119 HA
 Erhvervsareal: 40 HA
 Rekreative arealer: 18 HA

ETAPE 2
 Samlet areal: 72 HA
 Boligareal: 52 HA
 Bydelscenter og rekreative arealer: 20 HA

ETAPE 3
 Samlet areal: 209 HA
 Boligareal: 209 HA

ETAPE 4
 Samlet areal: 86 HA
 Boligareal: 86 HA

BOLIGER
 Eriksborg samlet: Ca. 3.800 boliger
 Grauballe samlet: Ca. 500 boliger
 Gødvad Øst samlet: Ca. 350 boliger



NEDSÆTTELSE AF PROJEKT-
UDVIKLINGSGRUPPE

INDLEDNING AF NY
PLANLÆGNING

NATUR-
UDVIKLING

STRATEGISK PLAN

EN KOMMUNE, DER GÅR FORAN

Udviklingsplanen for Eriksborg er et udtryk for Silkeborg Kommunes ambitioner for udvikling af området mellem Gødvad og Grauballe frem mod 2040. Her er konkrete ønsker om byvækst, der rummer både boliger, erhverv og offentlige støttefunktioner samt rekreative områder – samlet set en ny bydel i forlængelse af den eksisterende by.

Silkeborg Kommune vil gerne gå foran og tage ansvar for, at byudviklingen realiseres med et øje for de kvaliteter og karaktertræk, der kendetegner Silkeborg by i dag, og som skal være løftestang for at tiltrække nye borgere og virksomheder til kommunen. Kommunen har derfor valgt at påtage sig en rolle som "proaktiv samarbejdspartner" i udviklings- og realiseringsprocessen med reference til Realdanias udviklingsplaner. Det betyder, at byudviklingen sker i et aftalebaseret samarbejde mellem kommunen og en eller flere private aktører med økonomisk interesse i byudvikling af Eriksborg. Silkeborg Kommune indgår som interessent og kan med et strategisk sigte understøtte projektet, fx ved at placere eller flytte kommunale funktioner i området, ved opkøb af jord eller fremrykning af offentlige anlægsinvesteringer.

Samarbejdet tager afsæt i en fælles forståelse af områdets udvikling og en aftale mellem parterne, der giver Silkeborg Kommune mulighed for at påvirke de private aktørers handlinger, men som samtidig forpligter kommunen. Det giver således kommunen mulighed for at fremme realisering af en utraditionel byudvikling og med særlige fysiske kvaliteter.

ÅBNINGSTRÆK

Eriksborg er en større bydel. Realiseringstakten er derfor opbygget i etaper, og for at tage hul på 1. etape udarbejdes en mere detaljeret strukturplan for området. I strukturplanen fastlægges rammer for byvækst med nye veje, bolig- og erhvervsområder samt arealer til offentlige formål.

Som følge af Silkeborg Kommunes ønske om at være styrende for udviklingen af Eriksborg foreslås en række åbningstræk for strukturplanens 1. etape, der kan skubbe en udvikling i gang og skabe ringe i vandet. Åbningstrækkene er kommunens strategiske greb, der samlet understøtter den ønskede byudvikling, og som samtidig skal skabe interesse for og tryghed i at investere i byudviklingen fra privat/kommerciel side.

Indledende overvejelser om mulige åbningstræk:

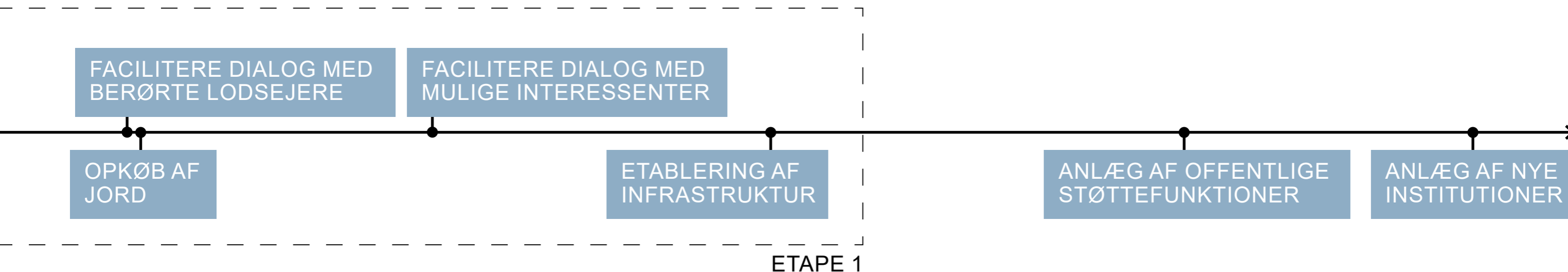
» **Indledning af ny planlægning:** Udarbejdelse af nødvendige kommuneplantillæg og lokalplaner skaber de planjuridiske rammer for realisering og gør samtidig offentligheden og interesserede developere og investorer opmærksomme på, at realiseringen nu igangsættes. Parallelt kan spildevandsplanlægningen igangsættes for at sikre ambitionerne om at håndtere regnvand på overfladen.

» **Facilitere dialog med berørte lodsejere:** Eriksborg ligger ikke på kommunalt ejet grund. Det er således nødvendigt og fordelagtigt med en konstruktiv dialog mellem de berørte lodsejere for at kortlægge, hvorvidt de er med- eller modspillere, og om de er interesseret i at byudvikle deres jord.

» **Facilitere dialog med mulige interessenter:** Eriksborg bygger på et grundlæggende princip om det gode hverdagsliv og velfungerende fællesskaber. Der er således grund for en konstruktiv dialog blandt mulige interessenter, herunder lokale foreninger som fodboldklubber og lign., for at kortlægge evt. behov, udviklingsplanen med fordel kan tilgodese.

» **Anlæg af nye institutioner:** Udviklingsplanen sætter rammerne for en markant boligvækst i Eriksborg. Hvis boligudbygningen skal nå sit fulde volumen og den ønskede kvalitet, vil der være behov for et velfungerende bydelscenter. Erfaringer viser, at et bydelscenter er med til at skabe identitet og fællesskab i en bydel - begge vigtige led i at skabe en velfungerende ramme for nye borgeres hverdagsliv. Samtidig tegnes et behov for ekstra skole- og dagtilbudskapacitet. Som kommune vil det være fordelagtigt at være på forkant, hvormed anlæg af nye institutioner som skole, dagtilbud og plejecenter kan signalere, at kommunen tror på vækstpotentialet.

» **Anlæg af offentlige støttefunktioner:** I forlængelse af ovenstående taler behovet for de gode hverdagsfaciliteter også for behovet for både indendørs og udendørs aktivitetsarealer og en solid rekreativ, grøn infrastruktur med sikre og attraktive stier i Eriksborg. Med disse funktioner til stede i bydelen løftes den samlede attraktivitet særligt for nye børnefamilier, og der skabes en større sandsynlighed for, at byvæksten realiseres i det ønskede omfang.



- » **Etablering af infrastruktur:** Særligt erhvervsområdet i Eriksborg er afhængig af gode forbindelser, men også boligområder nyder godt af en velfungerende infrastruktur. Anlæg af "Ny Randersvej" som første del af den kommende ringvej er endnu et signal om, at kommunen tror på det vækstpotentiale, udviklingsplanen for Eriksborg skal forløse. Samtidig bidrager det til at øge attraktiviteten af særligt erhvervsjorden og på sigt en aflastning af Nørreskov Bakke. "Ny Randervejsvej" indgår i Kommuneplan 2017.
- » **Opkøb af jord:** Silkeborg Kommune kan for at fremskynde realisering og sikre kvaliteten af byvæksten opkøbe jord til etablering af den rekreative infrastruktur, mindre boligområder med ønske om en bestemt boligtype eller erhvervsområder. Tilsvarende kan en kortlægning af lodsejerinteresser og konkrete ejerforhold medføre, at det er fordelagtigt med yderligere jordopkøb, jordfordelinger eller mageskifter for at sikre gode, reelle jordstykker til boligudvikling hos evt. developere og investorer.
- » **Naturudvikling:** Silkeborgs DNA er naturen som en integreret del af byen. En ny bydel som Eriksborg har dermed også brug for lokale, nærrekreative områder af forskellig karakter samlet i en robust rekreativ infrastruktur. Dermed kan det være et startskud og et signal om, at naturen prioriteres som et aktiv for byen, hvis kommunen initierer naturudvikling i Eriksborg. Det kan være som skovrejsning, udvikling af lysåben natur eller anlæg af sikre, attraktive og "grønne" stier eller mere "finpolerede" rekreative områder centralt i bydelen.

FÆLLES FODSLAG

Udviklingsplanen for Eriksborg baner vejen for en ny bydel, der skaber en fysisk sammenbinding af Grauballe og bydelen Gødvad. Hovedsigtet er at fastholde nuværende identitet, fællesskab og (offentlige) funktioner i hhv. Grauballe og Gødvad og samtidig i et mere langsigtet perspektiv at skabe rum for en ny bydel, der kan supplere både Grauballe og Gødvad.

Der er således en række aktører, som Silkeborg Kommune skal have med ombord for at lykkes med en realisering af strukturplanen for Eriksborg: Lodsejere, developere, investorer, boligforeninger, borgere, lokale foreninger mv. Med afsæt i den samlede udviklingsplan for Eriksborg lægges op til dialog mellem disse parter. Her vil være fokus på at identificere med- og modspillere og få dannet de første alliancer frem mod det videre udviklingsarbejde.

Udviklingsplanen følges op med en aktørkortlægning og en række bilaterale møder, hvor et konkret oplæg til bindende samarbejde kan formuleres og drøftes. De bilaterale møder har således til formål at skabe fælles fodslag enten via en partnerskabsaftale, et bycharter, en rammeaftale eller lignende afhængigt af de konkrete aktørers standpunkter.

EN GENNEMTÆNKET ORGANISERING

Hvis Silkeborg Kommune skal lykkes som proaktiv samarbejdspartner og dermed få skabt bindende samarbejder med private aktører omkring byudvikling i Eriksborg stilles store krav til den interne organisering i kommunen. Der skal sikres god koordinering, klare aftaler

og snitflader mellem kommunens forskellige afdelinger, og der skal være en klar og fastlagt rollefordeling omkring udviklingsarbejdet.

Udviklingsplanen for Eriksborg er forankret i Plan og Byg, og der vil naturligt være behov for fortsat deltagelse fra samme afdeling fremadrettet, dels ift. at sikre kontinuitet, dels ift. at tilvejebringe det fornødne juridiske plangrundlag for byudviklingen. Det vil dog være nødvendigt med bidrag fra Teknik og Miljø's øvrige sektioner samt fra særligt Ejendomme, Skole, Dagtilbud, Kultur og Fritid, Sundhed og Omsorg samt Analyse og Udvikling for at få de rette aktører bragt i spil på de rette tidspunkter.

Konkret foreslås nedsat en projektudviklingsgruppe med projektledelse fra Plan og Byg og med repræsentanter fra ovenstående afdelinger, der samlet udarbejder et kommissorium for gruppens arbejde med fokus på realisering af den skitserede byudvikling, og hvordan der internt sikres ejerskab og fremdrift. Det tværfaglige samarbejde i forvaltningen er en hjørnesten for at spille hinanden gode og udnytte de kompetencer, der findes blandt alle interne som eksterne aktører.

Kommissoriet skal ligeledes indeholde et oplæg til tidsplan med beskrivelse af de aktiviteter, der forudsættes som de næste ti skridt frem: Kommune- og lokalplanlægning, kommunale investeringer som anlægsprojekter og/eller jordopkøb, dialog mellem kerneaktører, borgerinddragelse mv. En samlet køreplan skaber et godt fundament for realiseringsprocessen.

FINANSIERINGSPLAN

NEDSÆTTELSE AF PROJEKT-
UDVIKLINGSGRUPPE

INDLEDNING AF NY
PLANLÆGNING

NATUR-
UDVIKLING

CA. 25-30
MIO. KR.

I forlængelse af de skitserede åbningstræk følger overvejelser om mulige kommunale investeringer i forbindelse med realisering af etape 1. Af de nævnte åbningstræk er følgende i en ikke prioriteret rækkefølge relevante som startskud for en realiseringsproces:

- » Udvikling af rekreativ infrastruktur
- » Opkøb af jord
- » Etablering af "Ny Randersvej"

De øvrige åbningstræk er fortsat relevante, men kan følge i en senere runde, hvor etape 2 nærmer sig sin realisering.

NATURUDVIKLING

Natur og en rekreativ infrastruktur er nøgleelementer i udviklingsplanens greb i Eriksborg. Det er derfor oplagt, at kommunen påtager sig ansvaret for at sikre de grønne og rekreative kvaliteter i den nye bydel, så der sikres attraktive rum for fællesskaber. Det handler blandt andet om at opkøbe jorden hertil, men det handler i lige så høj grad om at skabe de grønne kvaliteter i form af eksempelvis beplantning og stier og at sikre de eksisterende vandveje.

I Eriksborg peges på grønne kiler og korridorer, hvor der også tænkes i nye stiforbindelser. Etablering af disse stiforbindelser er et tydeligt signal om, at de rekreative infrastrukturer er prioriterede fra kommunens side, mens det samtidig giver umiddelbar værdi for de nuværende borgere.

Det planlagte naturområde vest for Grauballe skaber værdi for de kommende boligområder ved Eriksborg såvel som for Grauballe by. Skovrejsning tager tid, og træerne skal vokse sig til, før de rekreative potentialer er fuldt udfoldet. Dermed kan det være hensigtsmæssigt at indlede skovrejsning tidligt i forløbet for dermed at være klar med de rekreative kvaliteter, når boligområderne skyder frem.

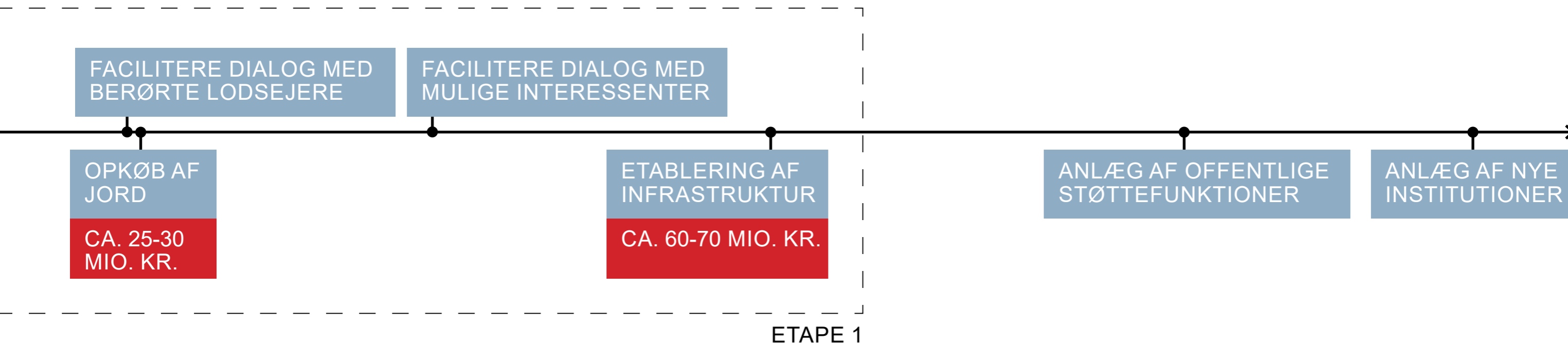
Skovrejsning er ofte et fælles projekt mellem kommune, stat, forsyning og borger og kan finansieres på mange forskellige måder. Ofte er flere aktører medfinansierende, og det vil for Eriksborg også være en farbar vej at følge. Det vil dog være særligt interessant, hvis Silkeborg Kommune går forrest og aktivt medvirker til at sikre skovrejsning. Det kan være ved at facilitere dialogen mellem de relevante aktører, at opkøbe jorden og at finansiere en del af selve skovrejsningen for dermed at signalere, at skovrejsning er prioriteret fra kommunens side.

Kommunal (med)finansiering af naturudvikling skønnes at være i størrelsesordenen 25-30 mio. kr til jordopkøb til rekreative arealer, anlæg af stier, skovrejsning og naturfremme.

OPKØB AF JORD

I takt med, at der skabes gode adgangsforhold bliver også udviklingspotentialer for erhvervs- og boligområderne sat i spil. Det vil være hensigtsmæssigt at opkøbe arealer til etablering af den rekreative infrastruktur, som har afgørende betydning for bydelens fremtidige kvalitet som nævnt under naturudvikling. Samtidig vil det være relevant at opkøbe jord eller arbejde med jordfordelinger og mageskifter til dele af boligområderne, hvor der med afsæt i Silkeborg Kommunes boligstrategi ønskes en bestemt boligtype, som private developere ikke nødvendigvis finder attraktive at opføre. Endelig kan det være hensigtsmæssigt at opkøbe erhvervsjorden vest for Nørreskov Bakke.

Kommunal finansiering af jordkøb til bolig- og erhvervsjord skønnes at være i størrelsesordenen 25-30 mio. kr.



"NY RANDERSVEJ"

Den skitserede "Ny Randersvej" er som en del af den kommende ringvej en bærende vejadgang, som skal gøre særligt erhvervsområdet og det vestligste af boligområdet attraktivt at udvikle. En gængs byudviklingsstrategi lyder "adgang – anker – masse": Først etableres adgang til området, dernæst placeres et anker for udviklingen, hvorefter "massen" vil følge. Det vil således være hensigtsmæssigt at etablere "Ny Randersvej" som et startskud på byudviklingen i Eriksborg.

Der er udarbejdet et indledende og ganske overordnet estimat på anlægsøkonomien for "Ny Randersvej". Et mere præcist overslag kan udarbejdes, når der er taget endelig stilling til linjeføring og behovet for evt. signalregulerede kryds og/eller rundkørsler.

Kommunal finansiering af "Ny Randersvej" skønnes at være i størrelsesordenen 60-70 mio. kr.

REFERENCKATALOG

På de følgende sider ses en række referencebilleder, der skal ses som inspiration til, hvordan der i Eriksborg kan arbejdes med at skabe en mangfoldig sammensætning af bygningsmassen.

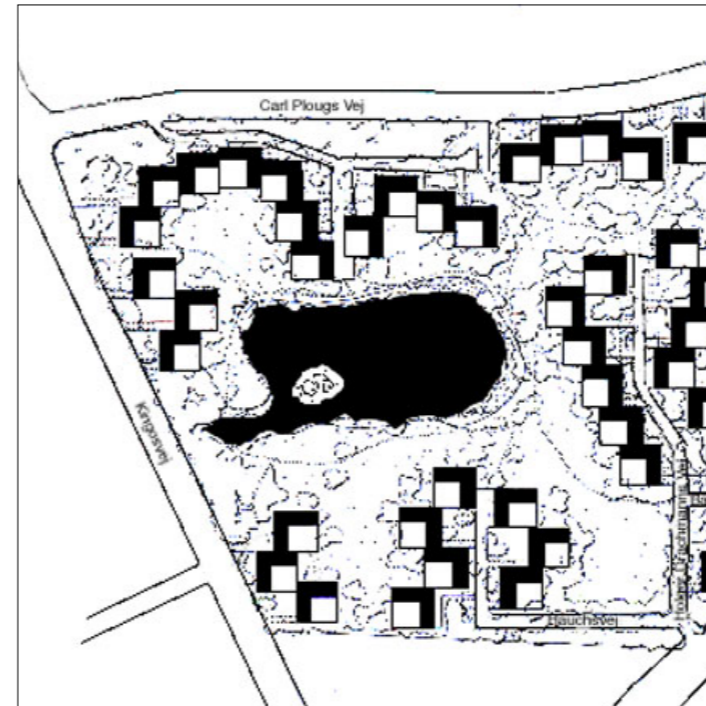


- MODERNE LANDSBYFÆLLESSKAB



- VILLABY PÅ BAKKESKRÅNING

- MODERNE MURERMESTERVILLA



- GÅRDHAVEHUSE LANGS LANDSKABET

- LÆNGEHUSE MED GADEKÆR



- KLYNGER PÅ BAKKETOPPEN

ILLUSTRATIONSLISTE

Alle illustrationer anført i læseretning fra øverste venstre hjørne.

Side 10:

1.-6.: Silkeborg.com

Side 11:

1. silkeborgshistorie.dk
2. silkeborgbad.dk
3. silkeborgshistorie.dk
4. silkeborgshistorie.dk
5. kulturarv.dk
6. museumsilkeborg.dk

Side 12:

1.-4.: Kortforsyningen.dk

Side 14:

1. Cyklistforbundet.dk
2. Lidtbedreliv.dk
3. Himmelbjerget.dk
4. Google Maps
5. buskelund.silkeborgkommune.dk
6. silkeborgkommune.dk
7. rnn.dk

Side 34:

1. silkeborg.com

Side 35:

1.-6.: regen villages, Almere, Holland - Effekt
7-12: Setonomori Houses, Seto Inland Sea, Japan – Sou Fujimoto

Side 36:

1.-3.: Brick House – Leth og Gori A/S – foto: Stammers Kontor
4.-7.: Romerhusene – Jørn Utzon

Side 37:

1.-4.: Studielandsbyen – Lenschow & Pihlmann
5.-7.: Sandbakken – C.F Møller

Øvrige illustrationer udarbejdet af SLETH A/S for Silkeborg
Kommune

Kontakt

Silkeborg Kommune
Plan & Byg
Søvej 3
8600 Silkeborg
[www. teknisk@silkeborg.dk](mailto:www.teknisk@silkeborg.dk)