

MULIGHEDSSTUDIER FOR TILBYGNING TIL PLEJECENTRE

I forbindelse med udviklingsplanen for plejecentre i Silkeborg Kommune 2024 er der udarbejdet en oversigt over tilbygningsmuligheder for udvalgte plejecentre.

Følgende plejecentre indgår i mulighedsstudiet:

- Bakkegården i Thorning
- Søvvangen i Ans
- Toftevang i Them
- Karolinelundscenteret i Gjern

Mulighedsstudiet afsøger tilbygningsmulighed for de arealer, som Silkeborg Kommune på nuværende tidspunkt har rådighed over.

Der er ligeledes kun afsøgt tilbygningsmuligheder for, hvor det vil være muligt at sammenbygge, således at der ét sammenhængende plejecenter efter eventuel tilbygning. Dette ud fra et fagligt hensyn ift. at skabe faglige og økonomisk bæredygtige plejecentre.

Ved tilbygning til et plejecenter bør det overvejes, hvorvidt der kan skabes en god sammenhæng mellem eksisterende plejeboliger og tilbygningen, således plejecenteret fremstår som en samlet enhed, herunder en overvejelse ift. det samlede antal boliger samt forskellen på nye og gamle boliger.



BAKKEGÅRDEN

BLICHERSVEJ 22, THORNING, 8620 KJELLERUP



Matrikler med grå nedtoning er ikke kommunalt ejede.

EKSISTERENDE FORHOLD

Bakkegården er beliggende på matrikel 5eb, der har et grundareal på 4.277m². Plejecentret indeholder idag 16 plejeboliger og på samme matrikel er 6 kommunale ældreboliger.

Plejecentret er senest udbygget i årene 2005/06, med en udvidelse af boligdelens på 8 boliger samt en rækkehusbebyggelse med de 6 ældreboliger. I den forbindelse blev der udarbejdet en lokalplan for området.

Iht. BBR udgør ældreboligerne et samlet bygningsareal på 396 m². Plejecentret består af to bygninger, hvoraf servicebygningen har et samlet bygningsareal på 874 m² og plejecentrets boligdel har et samlet bygningsareal på 1.249 m².

Bebyggelsesprocenten for matrikel 5eb er ca. 60%. Området med plejecenter, lokalhistorisk arkiv og museum må som helhed ikke bebygges mere end 40%.

EJERFORHOLD NABOMATRIKLER

Vest for plejecentret ligger almene ældreboliger under Boligselskabet Sct. Jørgen. Øst for plejecentret har Silkeborg Museum Blichereggen til huse i den gamle præstegård, som ejes af menighedsrådet.

På nabomatrikler til plejecentret, som er kommunalt ejet, er hhv. Thorning Skole mod syd og Lokalhistorisk arkiv mod øst.

Thorning Skole har frem til 2017 haft bebyggelse frem til matrikelskellet, der grænser op mod plejecenter og de almene ældreboliger. En del af skolen er blevet nedrevet og har efterladt et grønt opholdsareal imellem skole og plejecenter.

LOKALPLAN OG ANDRE RETNINGSLINJER

Lokalplanen fra 2004 beskriver i hvilket omfang, bl.a. plejecentret kan udbygges. Lokalplanen angiver bl.a., at der (pr. 2004) må opføres 14 nye boliger og at ny bebyggelse til plejecentret kun må opføres indenfor et afgrænset byggefelt, som idag er fuldt bebygget på nær det lille p-areal syd for ældreboligerne.

Lokalplanens muligheder for udvidelse af plejecentret er for nuværende realiseret, idet de 14 boliger er opført og det udlagte byggefelt i hovedtræk er udfyldt. Det vurderes derfor ikke muligt at tilbygge plejecentret indenfor nuværende lokalplan.

KIRKEBYGGELINJE

Området, som plejecentret er beliggende i er underlagt kirkebyggelinjen, der skal sikre, at kirken er synlig i landskabet og betyder, at bebyggelse ikke må virke skæmmende og opføres i mere end 8,5 m højde.

TILBYGNING TIL PLEJECENTRET

Næste side viser forslag til muligheder for tilbygning til plejecentret. Det skal nøje overvejes, om det giver mening at udbygge plejecentret i forhold til den bygningsmæssige stand og organisering af funktioner i eksisterende bygning.

BAKKEGÅRDEN - IDÉER TIL UDVIDELSESMULIGHED

BLICHERSVEJ 22, THORNING, 8620 KJELLERUP

UDVIDELSE VED OPKØB AF MATRIKEL 5i

EJERFORHOLD IDAG

Boligselskabet Sct. Jørgen

LOKALPLAN

Der findes ingen lokalplan for denne matrikel. Kommuneplanens retningslinjer gælder.

BYGGEMULIGHED

Matrikulært areal: 857 m²
Max tilladt bebyggelsesprocent: 50%
Muligt etageantal: 2 (max. 8,5 m)
Anvendelsesbestemmelse:
Boligområde, butik, publikumsorienteret serviceareal.
Forslag til nybygget bygningsareal: ca. 400 m²

FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Boligselskabets interesse i at sælge matriklen bør undersøges.

Ny lokalplan må forventes at skulle udarbejdes.



UDVIDELSE VED INDDRAGELSE AF MATRIKEL 1q

EJERFORHOLD IDAG

Silkeborg Kommune

LOKALPLAN

Der findes lokalplan for denne matrikel. Området med plejecenter, lokalhistorisk arkiv og museum må som helhed ikke bebygges mere end 40%.

BYGGEMULIGHED

Matrikulært areal: 1024 m²
Muligt etageantal: 2 (max. 8,5 m)
Anvendelsesbestemmelse: Lokalhistorisk arkiv, museum, plejecenter og ældreboliger.
Forslag til nybygget bygningsareal: ca 950 m²

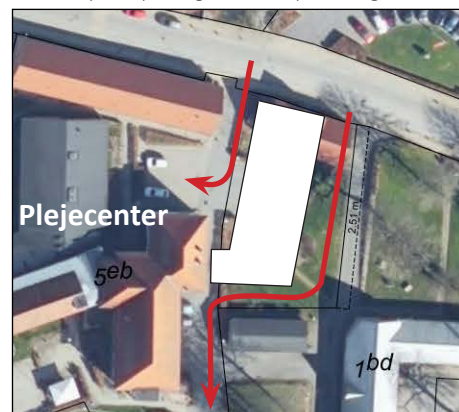
FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Kan lokalhistorisk arkiv flytte lokation?

Bevaringsværdi? Bevarelse af kulturmiljøer?

Kan der skabes nok friareal til parkering og udeophold?

Lokalplan angiver et byggefelt til plejecenter. Dette forslag overskrider byggefeltet. Forslaget kræver ny lokalplan og kommuneplantillæg.



UDVIDELSE PÅ GRØNT AREAL NORD FOR THORNING SKOLE

EJERFORHOLD IDAG

Silkeborg Kommune

LOKALPLAN

Der findes lokalplan for denne matrikel, der udlægger området til skolefunktion.

BYGGEMULIGHED

Matrikulært areal: 33.660 m²
Muligt etageantal: 2 (max. 8,5 m)
Anvendelsesbestemmelse: Skole
Forslag til nybygget bygningsareal: ca 1.800 m²

FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Lokalplanen åbner ikke op for bebyggelse til plejecenter på denne matrikel. Der vil skulle udarbejdes en ny lokalplan.

Kan skolen afgive arealet til ny bebyggelse samt udvidelse af p-areal til plejecenter?



OMDANNELSE AF ÆLDREBOLIGER TIL PLEJEBOLIGER

EJERFORHOLD IDAG

Silkeborg Kommune

BYGGEMULIGHED

Det foreslås, at eksisterende 6 ældreboliger omdannes til plejeboliger.

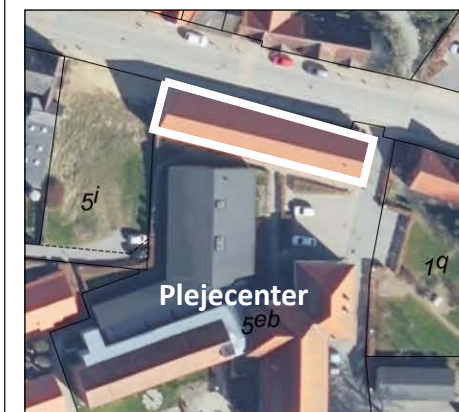
LOKALPLAN

Lokalplanen angiver bl.a., at der (pr. 2004) må opføres 14 nye boliger og at ny bebyggelse til plejecentret kun må opføres indenfor et afgrænset byggefelt. De 14 nye plejeboliger er realiseret.

FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Muligheden for at omdanne ældreboliger til plejeboliger skal undersøges.

Samtidig vil det være nødvendigt med en sammenbygning, således plejeboligerne er i en sammenhængende bygning.





Matrikler med grå nedtoning er ikke kommunalt ejede.

EKSISTERENDE FORHOLD

Søvangen er et alment plejecenter med 16 plejeboliger. Alle boliger er renoveret i 2005.

Plejecentret er beliggende på en 7.810 m² matrikel, hvoraf ca 715 m² er udlagt til vejareal.

Iht. BBR har plejecentret et bygningareal på 2.056 m², hvoraf 1.104 m² er boligareal.

Nuværende bebyggelsesprocent er ca. 26 %

EJERFORHOLD NABOMATRIKLER

Plejecentret har private boliger som vestlig nabo og grænser mod nord op til byens boldbaner (kommunalt areal).

Den østlige nabo er almene boliger under Boligselskabet Sct. Jørgen.

På den kommunale matrikel med plejecentret er et ubebygget areal mod sydøst.

Med ca. 100 m afstand til plejecentret er en kommunalt ejet, ubebygget storparcel, matrikel 2ll.

LOKALPLAN OG ANDRE RETNINGSLINJER

Med nuværende lokalplan og dens byggefelter kan der sandsynligvis ikke bygges mere i lokalplanområdet. Det bemærkes, at den ubebyggede del af matriklen ikke er omfattet af lokalplan og eventuel bebyggelse her, forventes at kræve en ny lokalplan.

Inddragelse af boldbaner mod nord er som udgangspunkt uhensigtsmæssigt og anbefales ikke.

Plejecentrets matrikel må jf. kommuneplanrammen bebygges med 30% og i max 2 etager.

TILBYGNING TIL PLEJECENTRET

Næste side viser forslag til muligheder for tilbygning til plejecentret. Det skal nøje overvejes, om det giver mening at udbygge plejecentret i forhold til den bygningsmæssige stand og organisering af funktioner i eksisterende bygning.

SØVANGEN - IDÉER TIL UDVIDELSESMULIGHED

VESTRE LANGGADE 30, 8643 ANS

UDVIDELSE PÅ DEN SYDØSTLIGE DEL AF EGEN MARIKEL

EJERFORHOLD IDAG

Silkeborg Kommune

LOKALPLAN

Den ubebyggede del af matriklen er ikke omfattet af lokalplan og eventuel bebyggelse, forventes at kræve en ny lokalplan.

BYGGEMULIGHED

Max tilladt bebyggelsesprocent: 30%

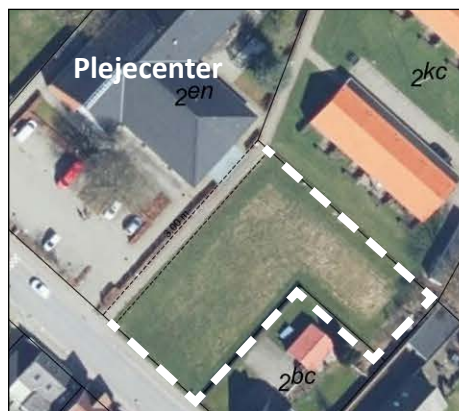
Muligt etageantal: 2 (max. 8,5 m)

Anvendelsesbestemmelse: Offentlige institutioner
(bl.a. plejehjem og ældrecenter)

Forslag til nybygget bygningsareal: ca. 275 m², hvorved en bebyggelsesprocent på 30% opnås.

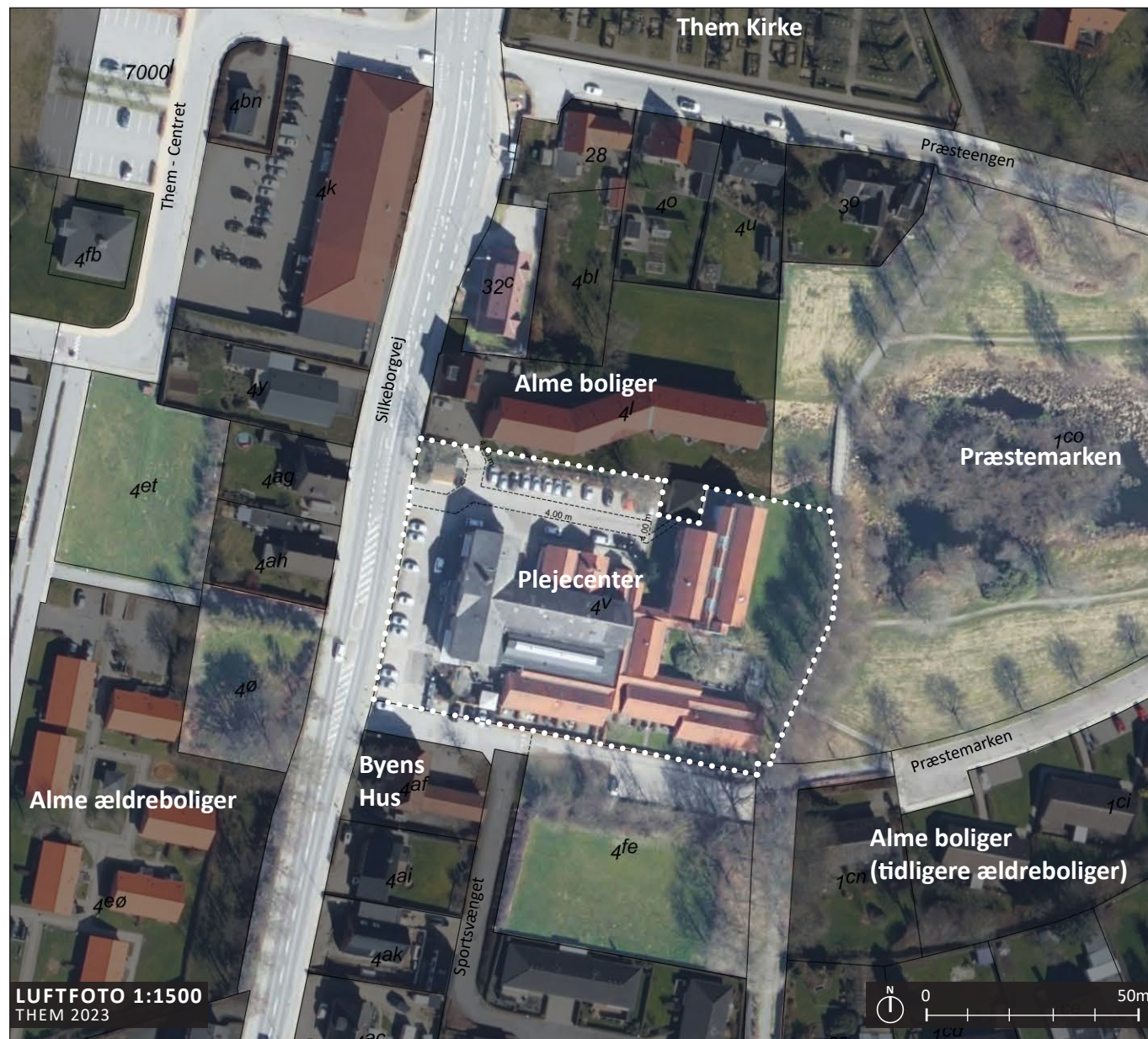
FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Forslaget må forventes at kræve ny lokalplan.



TOFTEVANG

SILKEBORGVEJ 31A, 8653 THEM



Matrikler med grå nedtoning er ikke kommunalt ejede. Plejecentrets matrikel 4v ejes af Ejerforeningen Toftenvang Plejecenter.

EKSISTERENDE FORHOLD

Toftenvang er et alment, kommunalt ejet, plejecenter. Plejecentrets matrikel har et grundareal på 6.110 m² og har jf. BBR et samlet bygningsareal på 3.669 m² samt udhuse med et samlet bygningsareal på 68 m². Bebyggelsesprocenten er derfor på ca. 60%.

EJERFORHOLD NABOMATRIKLER

Silkeborg Boligselskab ejer de 3 omkringliggende bebyggelser med almene boliger.

Arealen øst for plejecentret, Præstemarken, ejes af Silkeborg Kommune og er et rekreativt område med stier og sø.

Andre nærliggende matrikler til plejecentret, som er kommunalt ejede er 4fe mod syd samt 4ø og 4et mod vest på den anden side af Silkeborgvej. Alle 3 matrikler er ubebyggede.

LOKALPLAN OG ANDRE RETNINGSLINJER

Der findes ingen lokalplan for området, så det er kommuneplanens rammer, der er gældende.

Kommuneplanen angiver for matrikel 4v en max. bebyggelsesprocent på den enkelte ejendom på 30% samt bebyggelse i max. 2 etager.

Området, som plejecentret er beliggende i er underlagt kirkebyggelinjen, der skal sikre at kirken er synlig i landskabet og betyder, at bebyggelse ikke må virke skæmmende og opføres i mere end 8,5 m højde.

TILBYGNING TIL PLEJECENTRET

Næste side viser forslag til muligheder for tilbygning til plejecentret. Det skal nøje overvejes, om det giver mening at udbygge plejecentret i forhold til den bygningsmæssige stand og organisering af funktioner i eksisterende bygning.

TOFTEVANG - IDÉER TIL UDVIDELSESMULIGHED

SILKEBORGVEJ 31A, 8653 THEM

UDVIDELSE VED TILBYGNING PÅ EGEN MATRIKEL

EJERFORHOLD IDAG

Silkeborg Kommune

LOKALPLAN

Der findes ingen lokalplan for området, så det er kommuneplanens rammer, der er gældende.

BYGGEMULIGHED

Max. tilladt bygelsesprocent: 30%
Muligt etageantal: 2 (max. 8,5 m)
Anvendelsesbestemmelse: Offentlige formål
Forslag til nybygget bygningsareal: ca. 5-600 m² (2 plan)

FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Muligheden skal undersøges nærmere mht. sammenhæng til eksisterende planløsning, om arealet kan udbygges meningsfyldt, risiko for blokering af dagslys i eksisterende boliger, jordbundsforhold m.v.

Forslaget vil kræve dispensation for overskridelse af kommuneplanrammens max. bebyggelsesprocent. Teknik og Miljø skal afklare evt. mulighed herfor samt om der skal udarbejdes ny lokalplan.



UDVIDELSE PÅ SYDLIG DEL AF MATRIKEL 1co (PRÆSTEMARKEN)

EJERFORHOLD IDAG

Silkeborg Kommune

LOKALPLAN

Der findes ingen lokalplan for området, så det er kommuneplanens rammer, der er gældende.

BYGGEMULIGHED

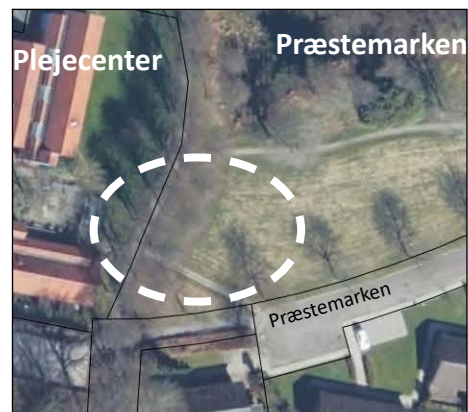
Max. tilladt bygelsesprocent: 30%
Muligt etageantal: 2 (max. 8,5 m)
Anvendelsesbestemmelse: Offentlige formål
Forslag til udbygning kan defineres iht. plejecentrets behov for udvidelse (p.t. ukendt).

FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Præstemarken fremstår som et rekreativt åndehul i byen. Hvordan vil det blive modtaget at areal inddrages til byggeri?

Geoteknisk undersøgelse bør foretages for tidligt at klarlægge evt. udfordringer mht. jordbundsforhold.

Forslaget må forventes at kræve ny lokalplan samt tillæg til kommuneplanen.



UDVIDELSE PÅ MATRIKEL 4fe

EJERFORHOLD IDAG

Silkeborg Kommune

LOKALPLAN

Der findes ingen lokalplan for området, så det er kommuneplanens rammer, der er gældende.

BYGGEMULIGHED

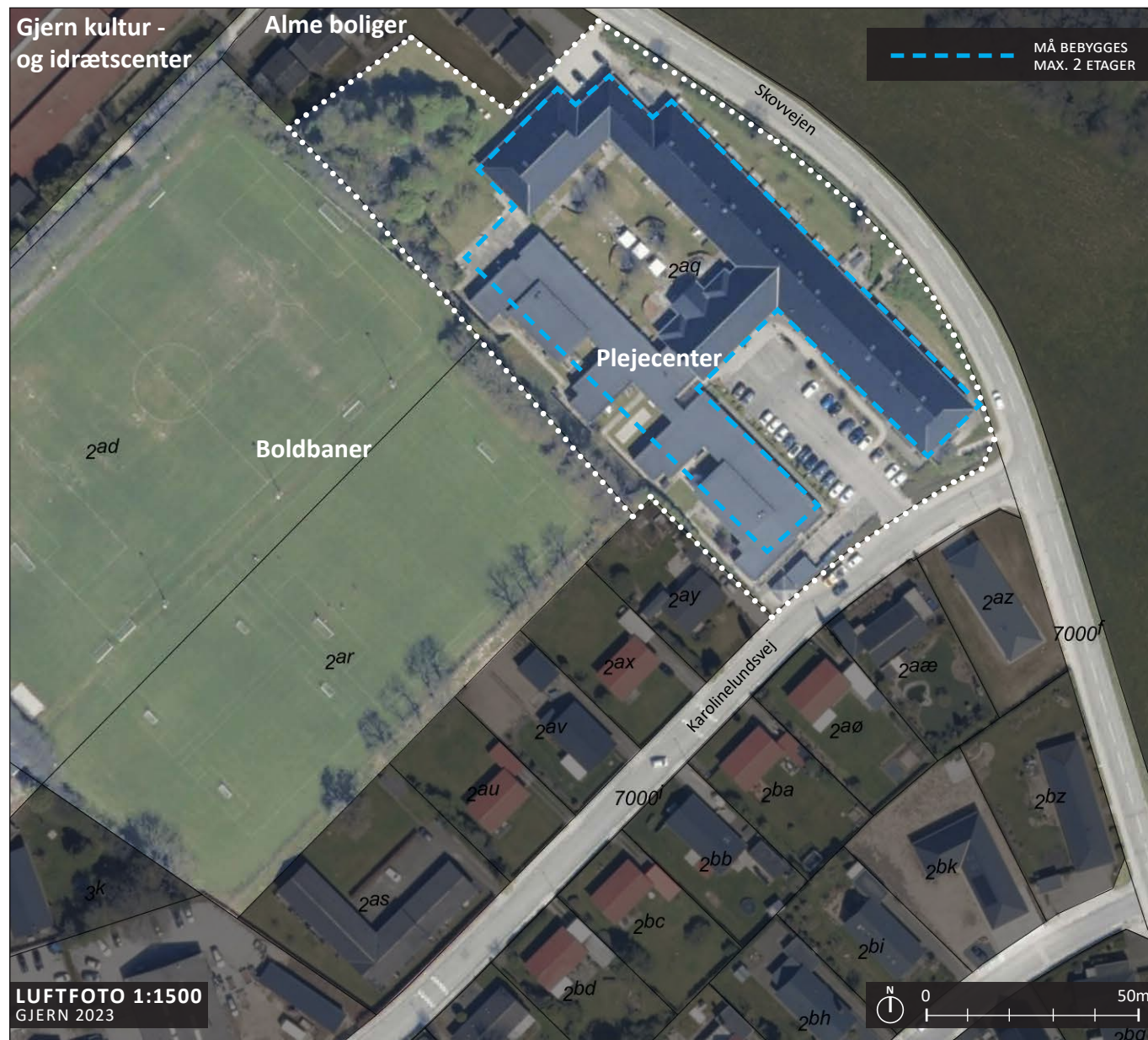
Matrikuelært areal: 3.019 m²
Max. tilladt bygelsesprocent: 40%
Muligt etageantal: 2 (max. 8,5 m)
Anvendelsesbestemmelse: Bolig og daginstitution.
Forslag til nybygget bygningsareal: ca. 1.200 m²

FØLGENDE SKAL UNDERSØGES

Forslaget om at opføre bebyggelse til plejecenter på matriklen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelse.

Forslaget må forventes at kræve ny lokalplan samt tillæg til kommuneplanen.





Matrikler med grå nedtoning er ikke kommunalt ejede.

EKSISTERENDE FORHOLD

Karolinelundscenteret indeholder alment plejecenter og plejecenter for demente. Plejecenteret har 46 boliger, hvoraf de 28 boliger er kommunale. De resterende boliger er under Silkeborg Boligselskab.

Matriklen 2aq, som Karolinelundscenteret er beliggende på, har et areal på 11.740 m².

Det samlede bygningsareal er 4.051 m². Byggeri er primært i 1 etage.

EJERFORHOLD NABOMATRIKLER

Plejecenteret grænser op til boldbaner (kommunalt ejede), private boliger og det åbne land øst for skovvejen.

Mod nord-vest er almene boliger, ejet af Silkeborg Boligselskab.

LOKALPLAN OG ANDRE RETNINGSLINJER

Aralet øst for Skovvejen er ikke kommuneplanlagt og skal i henhold til kommuneplanen friholdes for byggeri/anlæg.

TILBYGNING TIL PLEJECENTRET

Det skal nøje overvejes, om det giver mening at udbygge plejecenteret i forhold til den bygningsmæssige stand og organisering af funktioner i eksisterende bygning.

Der kan peges på følgende muligheder for udvidelse:

Udvidelse på egen matrikel mod vest på ubebygget areal.

Dette forslag må forventes at kræve at ny lokalplan skal udarbejdes. Plansektionen anbefaler ikke umiddelbart inddragelse af dette grønne område.

Naturindholdet på arealet vil skulle undersøges nærmere, inden arealet vil kunne komme i betragtning.

Byggeri i 2 etager

Det kan evt. undersøges om bebyggelsen meningsfuldt vil kunne gå fra primært 1 etage (nuværende forhold) til også at omfatte byggeri i 2 etager, som lokalplanen tillader.