

L o k a l p l a n

C.000-8/F.036-4



Copyright: COWI

**For et område til center og rekreative
formål nord for Gudenåen i Bjerringbro**

Bjerringbro Kommune

Juni 2004

I henhold til lov om planlægning



Lokalplan C.000-8/F.036-4

Lokalplanen omfatter et centerområde og rekreativt område ved Gudenåen.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner og deres sammenhæng med kommuneplanen.

Lokalplaner er den plantype, byrådet skal anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v. Det står i Planloven.

Planloven pålægger også byrådet at udarbejde en kommuneplan, der er en samlet overordnet plan for hele kommunen. Kommuneplanen indeholder de rammer inden for hvilke, lokalplaner skal udarbejdes.

En lokalplan skal udarbejdes når det er nødvendigt, for at virkeliggøre kommuneplanen. En lokalplan skal også udarbejdes, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder. En lokalplan skal i øvrigt udarbejdes, når byrådet skønner det nødvendigt.

Hvad kan en lokalplan indeholde ?

I en lokalplan kan der bl.a. optages bestemmelser om et områdes anvendelse og om en bebyggelses placering, omfang og udformning, om bevaring, om vej- og stiforhold samt om andre forhold, det vil være relevant at tage med for det enkelte område.

Lokalplanen skal sikre, at et område får en udformning, som tager mest muligt hensyn til de bestående omgivelser. Endvidere skal den sikre sammenhæng med den øvrige planlægning i kommunen.

En lokalplan tinglyses på de ejendomme den omfatter.

Offentliggørelse

Ved offentliggørelse af lokalplanforslaget skal det sikres, at borgerne får kendskab til forslaget og derved mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden byrådet vedtager den endeligt.

Lokalplanen har været i høring i høring i 8 uger i perioden mellem d. 24. marts til 19. maj 2004.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Byrådet den 30. juni 2004 og offentliggjort den 07. juli 2004.

Indhold

Lokalplanområdet	5
Baggrund for lokalplanen	5
Lidt historie	6
Eksisterende forhold	7
Fremtidige forhold	8
Delområde I	9
Delområde II	11
Forhold til anden planlægning	15
Regionplan og VVM	15
Kommuneplan	16
Midtbyplan	16
Ophævelse af del af gældende lokalplan B.008-3	17
Overordnet trafikstruktur	17
Naturbeskyttelsesloven	17
Okkerområde	18
Grundvandsbeskyttelse	18
Regulativ for Gudenåen Silkeborg – Randers 2000	18
Teknisk forsyning	18
Lokalplanens bestemmelser	19
§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Områdets grænser og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Veje, stier og parkering	20
§ 6 Bebyggelsens placering og omfang	22
§ 7 Bebyggelsen udseende	23
§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning	24
§ 9 Tekniske anlæg	25
§ 10 Miljøforhold	25
§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder	25
§ 12 Grundejerforening	26
§ 13 Servitutter	26
§ 14 Ophævelse af lokalplan	26
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
§ 16 Lokalplanens retsvirkning	26
§ 17 Påtaleret	27
§ 18 Dispensationer og ændringer i lokalplanen	27
Vedtagepåtegning	29
Tinglysning	29
 Kortbilag 1: Matrikelkort	 31
Kortbilag 2: Arealanvendelse	33
Kortbilag 3: Illustrationsplan	35
Kortbilag 4: Stiforbindelse mellem Elmuseet og Kællinghøl	37

Lokalplanen er udarbejdet af Sven Allan Jensen as i samarbejde med Bjerringbro Kommune.

Læsevejledning

Læsevejledning

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Redegørelse

I dette afsnit omtales forskellige forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning.

Afsnittet indeholder en beskrivelse af, hvorfor lokalplanen er udarbejdet, hvordan lokalplanområdet ser ud i dag, og hvordan lokalplanområdet kommer til at se ud i fremtiden, såfremt lokalplanen realiseres.

Ligeledes indeholder afsnittet en beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning.

For at illustrere indholdet er teksten suppleret med fotos, kort, skitser m.m.

2. Lokalplanens bestemmelser

Dette afsnit indeholder de juridisk bindende bestemmelser for områdets bebyggelse og øvrige anvendelse.

Afsnittet består dels af paragrafferne, dels af matrikelkort og lokalplankort, der supplerer teksten.

Indledning

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Bjerringbro på Gudenåens nordlige brink.

Området afgrænses mod nord af et eksisterende boligområde ved Enghavevej, mod øst af Brogade, mod syd af Gudenåen og mod vest af Møllebækken.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 21.000 m².
Lokalplanområdet ejes af Bjerringbro Kommune, og ligger i byzone.

Baggrund for lokalplanen

Placeringen af boliger ved Gudenåen er et af de første håndgribelige effekter af den arkitektkonkurrence, der blev afholdt i august 2002, som et led i at styrke midtbyens profil. Et af vinderprojekts elementer er placering af punkthuse ved Gudenåen. Punkthuse med denne placering vil skabe en klar og markant bymæssig afslutning af den nordlige bydel mod Gudenåen, og skal medvirke til at knytte syd- og nordbyen tættere sammen.

Byrådets ønsker med lokalplanen at styrke og udvide udbudet af bosætningsmuligheder i Bjerringbro, samt at forbedre



Lokalplanområdet.

Copyright: COWI

Redegørelse

mulighederne for landskabelige oplevelser langs Gudenåen for byens borgere og turister.

Desuden er det et ønske med lokalplanen, at forbedre levevilkårene for det naturlige plante- og dyreliv langs den bynære del af Gudenåen. Derfor etableres der faunapassager på begge sider af åen under Brogade, så dyr kan passere under broen.

På længere sigt er intentionen, at den eksisterende bro over Gudenåen skal erstattes af en ny bro, der giver mulighed for passage under broen for både dyr og mennesker.



Midtbyen opleves i dag adskilt som en sydlig og nordlig del.

Lidt historie

Bjerringbro er oprindelig vokset op omkring broen over Gudenåen. Den første bro blev opført i 1838 af den daværende ejer af Bjerring Mølle, for at udvide markedet mod syd.

Broens beliggenhed blev senere bestemmende for placeringen af byens jernbanestation, der blev indviet i 1863. Denne begivenhed blev startskuddet til byvæksten, men det var dog først efter 1900 der for alvor kom gang i udbygningen af Bjerringbro.

De primære vejforbindelser blev den nord-sydgående forbindelse over broen (Brogade-Markedsgade) og den øst-vestgående forbindelse (Østergade-Storegade-Vestergade). Stationen blev udgangspunktet for endnu en nordlig forbindelse (Nørregade).

I starten koncentreredes byvæksten på strækningen mellem møllen og stationen (Storegade), men bebyggelsen begyndte også så småt at brede sig ad Nørregade og mod syd ad Brogade.

Redegørelse

Siden århundredeskiftet er det gået stærkt. Byen er vokset betydeligt både nord og syd for åen. Mod syd er det boligfunktionen, der er den mest fremtrædende. Mod nord er der også sket en betydelig udbygning med boliger, men det er samtidig her den overvejende del af byens butikker findes.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag i kommuneplanens rammer udlagt som en del af et sammenhængende fritidsområde langs Gudenåen.

Mod nord grænser det op til den eksisterende by og et blandet boligområde, med bygninger opført i op til 1½ etage

Lokalplanområdets østlige afgrænsning udgøres af Brogade, der er den primære forbindelem mellem det sydlige og nordlige centerområde.

Lokalplanområdet er i dag et grønt rekreativt areal. I den nordlige del af området er der en række flotte løvtræer, som danner en smuk afgrænsning mellem byen og det grønne område langs Gudenåen. Beplantningen slutter mod Møllebækken i en kraftigere beplantning.

Beplantningen består hovedsageligt af løvtræer og brombær. Løvtræerne stabiliserer de våde område og holder på brinken langs Gudenåen. Dele af det beplantningen står under vand om vinteren.

Gudenåen er et markant landskabselement i midtbyen og tilfører den en lang række kvaliteter, men den er samtidig en barriere der vanskeliggør en tydelig sammenhæng mellem den nordlige og sydlige del af midtbyen.

Området ligger i dag hen i græs. Der ligger en grusvej langs områdets nordlige afgrænsning. Der er en pumpestation i delområdet I mellem byggefeltene og Brogade. Pumpestationen er ingen hindring for realiseringen af lokalplanen. En trykledning, der leder hen til pumpestationen flyttes inden byggemodningen går igang.

Der står en transformer indenfor det østligste byggefelt. Transformeren skal flyttes til en af Teknisk Forvaltning anvist plads inden byggemodningen påbegyndes.

Vandtapningsposten ved Brogade nedlægges. Kabelskabet, der er placeret ved Brogade tæt på skellet til nabomatriklen 8zk, kan blive stående.

Redegørelse



Forslag til bebyggelse på lokalplanområdet fra arkitektkonkurrencens vinder.

Fremtidige forhold

Med lokalplanen åbnes der mulighed for:

- at der kan opføres boligbebyggelse i form af 4 punkthuse med hver 5 etager,
- at der kan etableres et trappeanlæg eller terraseret plads på vestsiden af Brogade,
- at de rekreative muligheder og forholdene for flora og fauna forbedres langs den bynære del af Gudenåen forbedres, og
- at der reserveres plads til en stiforbindelse langs Gudenåen, der knytter området til byens stistruktur såvel i øst-vest og i nord-syd-gående retning.

Udbygningen af området sker i overensstemmelse med vinderprojektet af arkitektkonkurrencen om Bjerringbro bymidte, som Byrådet afholdt i august 2002. Området omkring Gudenåen var et af fokusområderne i arkitektkonkurrencen. Med indsatsen i åområdet er det Byrådets ønske, at bryde barrieren mellem de to bydele, at skabe sammenhæng mellem bydelene til naturen ved at vende byens ansigt mod Gudenåen. Med etableringen af en lang række anlæg, der giver mulighed for ophold og aktivitet, er det Byrådets håb, at bylivet vil blomstre omkring åen.

Lokalplanområdet skal have karakter af et grønt, rekreativt område, hvor bebyggelse skal fremstå som enkeltstående elementer på en grøn flade, dog kan beplantningen i lokalplanens vestlige del helt eller delvis bevares. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen får en åben karakter der sikrer visuel og funktionel forbindelse

Redegørelse

fra de bagvedliggende grunde til det rekreative areal omkring Gudenåen. Jf. kortbilag 3.

Trafikforhold

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Brogade, umiddelbart nord for broen. Jf. kortbilag 2.

På strækningen fra Storegade til Gudenåen er Brogade i foråret 2004 total renoveret. Der er anlagt cykelsti i begge retninger ligesom kørebanen er lagt om.

Denne strækning er, med en årsdøgntrafik (ÅDT) på ca. 7.000, den mest trafikerede strækning i Bjerringbro by. Trafikbelastningen fra de fire punkthuse forventes at blive i en størrelsesordenen, der i forhold hertil er uproblematisk. Trafikken vil kunne afvikles uden større ventetider, og med cykelstier og forbedrede oversigtforhold ved sidevejstilslutningerne har Brogade en udformning, der gør at trafikken kan afvikles sikkert.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Jf. kortbilag 2.

Delområde I

Delområde I skal friholdes for bebyggelse og parkering. I en afstand af 30 meter vest for Brogade og til Møllebækken skal der sikres en bræmme på 5 meter langs Gudenåen. I en afstand af 30 meter vest for Brogade til Brogade skal der sikres en bræmme på 2 meter. Jf. kortbilag 2. Inden for disse skal den naturlige vækst bevares, så den kan virke som spredningskorridor for flora og fauna.

Stier

Der skal etableres en sti langs Gudenåen i form af en kombineret gang- og cykelsti, så området bliver tilgængeligt for gående og cyklende. Stien skal forbindes med det øvrige stinet i byen. Mod øst og vest bliver den en del af den regionale stiforbindelse mellem Kællinghøl og Elmuseet. Jf. bilag 4. På samme kortbilag ses pramdragerstien, der løber langs Gudenåens sydside.

Mod nord forbindes stien med stien, der løber langs Møllebækken, under banen og videre til Idrætsparken og området ved Holms Sø. Mod syd bygges der en bro over Gudenåen, der forbinder området med Sønderbro.

Der er planlagt endnu en gangbro over Gudenåen i midtbyen umiddelbart øst for Brogade, som en del af „Aksen“, der forbinder Brogade og Rådhuset. Hertil kommer yderligere to broer, een ved Kællinghøl og een ved Elmuseet. De fire gangbroer kan blive Bjerringbros vartegn: Fire ens, flotte træbroer over Gudenåen i og tæt ved Bjerringbro by. *Broernes by!*

Redegørelse

Sol- og vandtrappe

Inden for det på kortbilag 2 viste felt i delområde I, kan der anlægges en „Sol og Vand Trappe“ i form af en opholdstrappe eller terrasseret plads.

Trappen skaber både forbindelse fra byen til åen og forbindelse for de mange mennesker der færdes langs Gudenåen til midtbyen.

„Sol og Vand Trappen“ kan bruges til mange forskellige rekreative aktiviteter eksempelvis ophold, leg, spil ect.

Ved trappen åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en kiosk, der understøtter aktiviteten på stedet.

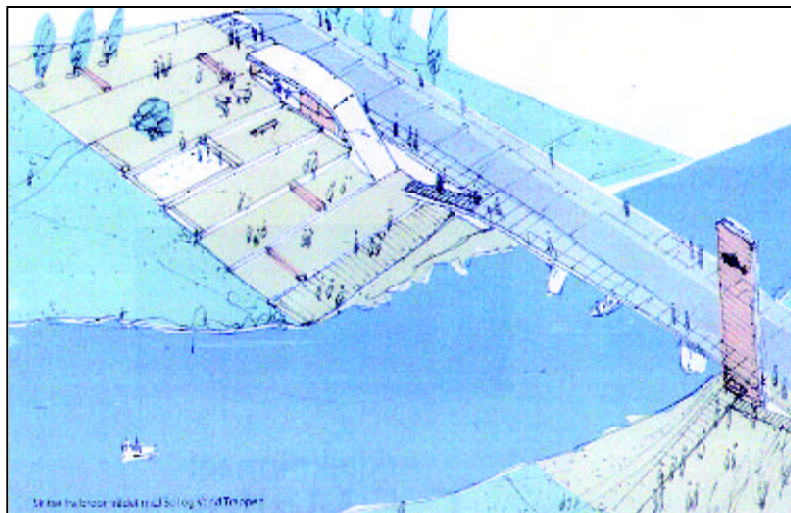
Beplantning

Lunden ved Møllebækken bevares som et fugtigt område med løvtræer. De bedste løvtræer bevares og der etableres lysninger langs stien, der snor sig igennem beplantningen. En nænsom rydning af beplantningen vil, sammen med lysningerne, give et flot „kig“ mellem stammene ned til Gudenåen.

Løvtræerne langs grusvejen fjernes, og der etableres lav afskærmende beplantning omkring parkeringspladserne. Jf. afsnittet om veje og parkering.

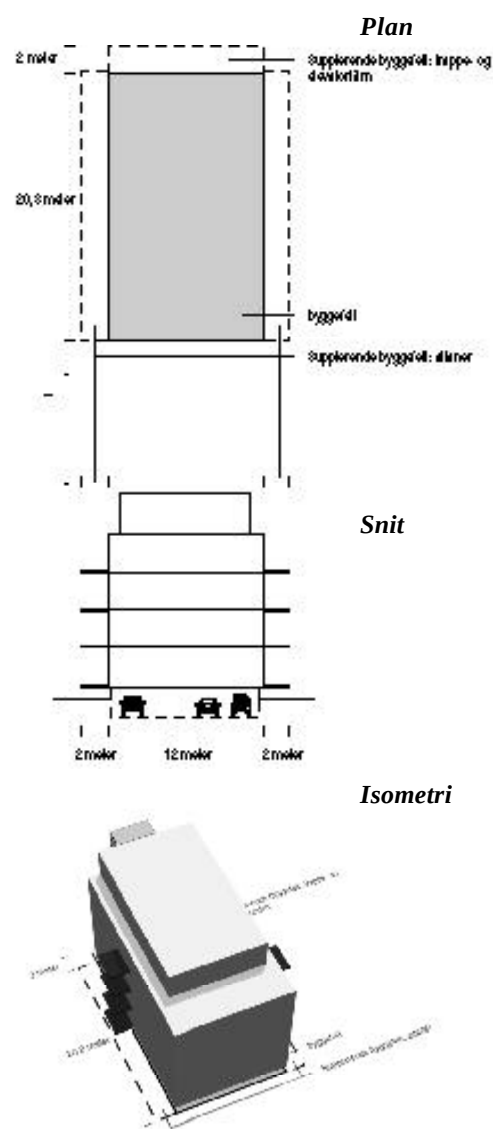
Kanooplæg

I den østlige del af delområde I, nedenfor vandtrapperne, åbnes der i lokalplanen mulighed for at der i dagtimerne midlertidigt kan ophales kanoer. Kanopladsen skal fremstå som en naturlig del af det grønne område, og den må ikke ændre naturtilstanden.



Sol og Vand Trappen (fra arkitektkurrencens vinderprojekt)

Redegørelse



Figur 4. Princip for hvordan byggefeltene kan udnyttes.



Integrerede altaner



Altaner inden for det supplerende byggefelt

I syd- og vestvendte facader skal der etableres glaspazier, der sikre et optimalt lysindfald i bygningerne.

Der skal til hver enkelt lejlighed være mindst en syd- eller sydvestvendt altan eller tagterrasse. Derudover kan der etableres yderligere en altan. Hvor altaner ikke er integreret i bygningen, skal de udformes som en let metalkonstruktion. Altaner der ikke er integreret i bygningerne, skal placeres inden for det supplerende byggefelt, som vist på figur 4 og på kortbilag 2.

For at give bygningerne en vis lethed og for at hindre indblik til stueetagen skal bebyggelsen opføres på en delvist tilbagetrukket sokkel med en højde på maks. 0,8-1,0 meter, målt fra en af kommunen fastlagt niveauplan. Soklen skal mod syd trækkes minimum 1 meter ind under bygningen, og kan mod øst og vest trækkes op til 25 cm ind under bygningen. Soklen skal visuelt



Referencebillederne med gode eksempler på det arkitektonisk udtryk der tilstæbes inden for lokalplanområdet.

Redegørelse

adskille sig fra den resterende del af bygningen, så den fremstår som et selvstændigt element.

For at reducere bygningernes fremtoning, skal penthouselejlighederne trækkes minimum 4 meter tilbage fra facadelinien mod Gudenåen, og minimum 1 meter tilbage fra den østlige og vestlige facadelinie, som vist på figur 3.

Penthouselejlighederne kan udformes i et materiale der adskiller sig fra den resterende del af bygningen, eksempelvis træ eller metal.

Elevator- og trappetårne kan ligeledes gives et udtryk der adskiller sig fra resten af facaden. Hvis elevator og trappetårne ikke integreres i bygningen skal de placeres indenfor det supplerende byggefelt, som vist på figur 4 og på kortbilag 2.

Skygger

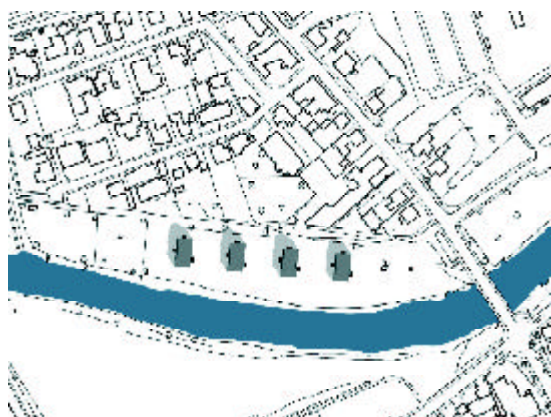
Der er udarbejdet en vurdering af sol- og skyggeforholdene. På den baggrund vurderes det, at skyggerne fra punkthusene, i perioden mellem jævndøgn (22. marts og 22. september), kun i ringe grad vil påvirke de omkringliggende boliger.



Slagskygge ved forårsjævndøgn kl. 11.00



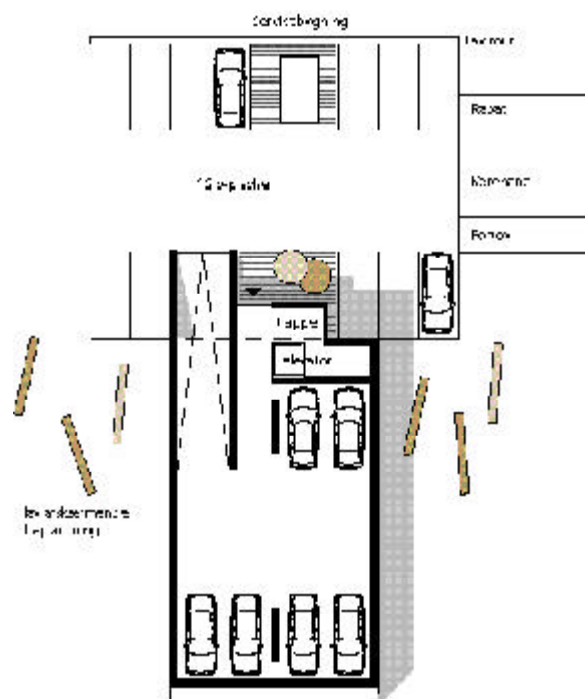
Slagskygge ved forårsjævndøgn kl. 15.00



Slagskygge ved midsommer kl. 11.00



Slagskygge ved Midsommer kl. 15.00



Figur 5. Illustration af hvordan parkering til de enkelte punkthuse kan arrangeres.

Veje og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Brogade på den nordlige side af bygningerne. Adgangsvejen skal udlægges i minimum 9 meters bredde og placeres som vist på kortbilag 2. Kørebanen skal udlægges og gives en bredde på min. 5 meter, og der skal anlægges et 2 meter bredt fortov i den sydlige side, og en 2 meter bred rabat i den nordlige side.

Der skal anlægges 2 p-pladser per bolig. Parkering skal etableres som parkeringskælder og parkering på terræn som vist på kortbilag 2, efter et princip som vist på figur 5.

Parkering på terræn skal skærmes ved terrænregulering, lave mure eller beplantning, så parkerede biler sløres set fra Gudenåen.

For at forhindre gener fra lys fra de parkerende biler for de boliger der ligger nord for lokalplanområdet, skal der opføres en lav afskærmning på parkeringspladsens nordlige afgrænsning. Afskærmningen skal opføres med en højde, der ikke overskrider 1 meter, men skal være så høj, at den dækker de parkerede bilers lygter. Afskærmningen kan udgøres af en lav mur, hegn eller af en ikke-løvfældende beplantning, ex. bøgepur. Ligeledes for at undgå gener fra bilernes lyskegler etableres lav, afskærmende beplantning syd for parkeringspladserne, som vist på figur 5.

Parkeringspladserne skal gives en belægning der adskiller den fra kørebanearealerne, og de skal af hensyn til beskyttelse af grundvandet anlægges med en fast og tæt bund.

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

I dette afsnit beskrives lokalplanens forhold til regionplan, kommuneplan, naturbeskyttelsesloven, den tekniske forsyning samt ophævelsen af en del af gældende lokalplan C.003-1/B.004-1/F036-1. Lokalplanen skal udarbejdes indenfor rammerne i regionplanen og kommuneplanen.

For at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for lokalplanen har Byrådet vedtaget tillæg nr. 3 til kommuneplan 2001 - 2012 .

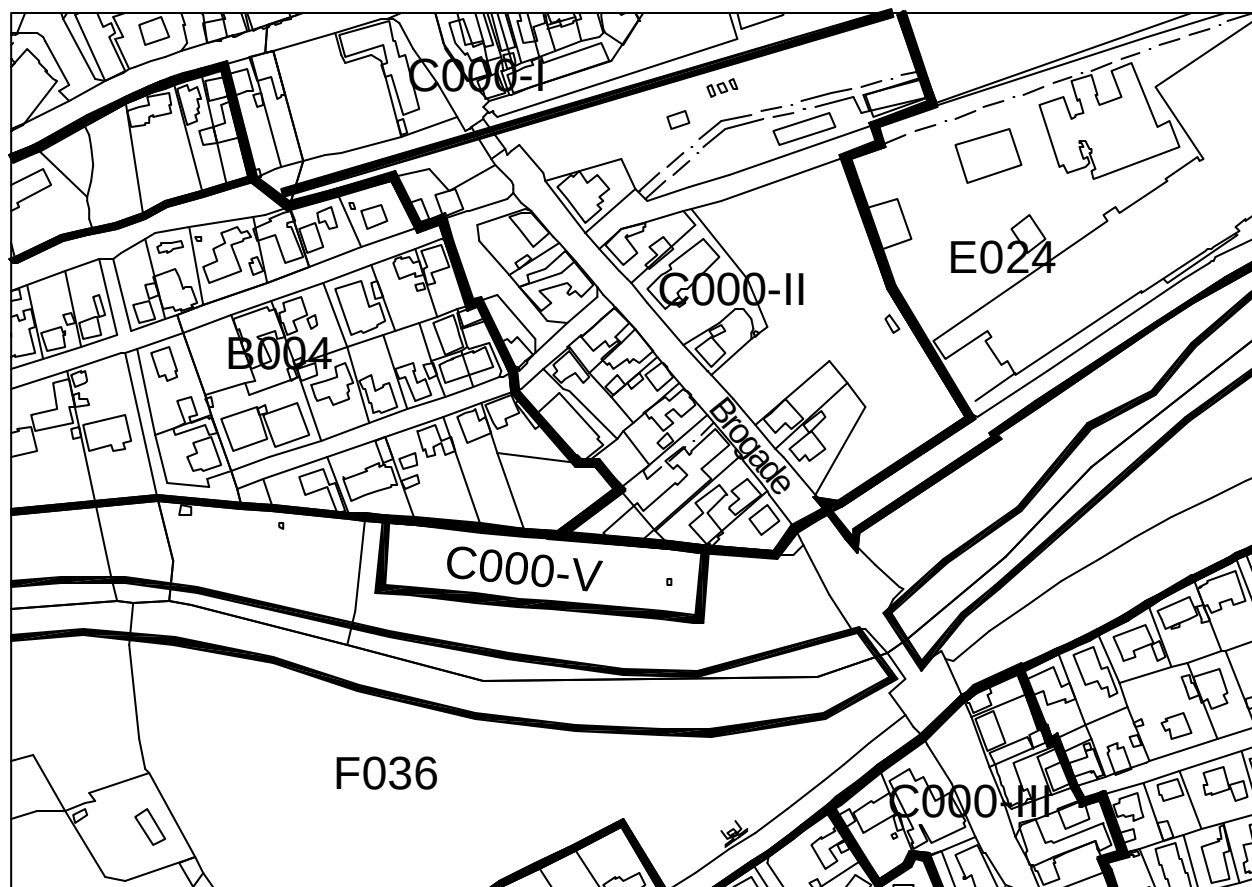
Regionplan og VVM

På baggrund af denne lokalplan skal Amtsrådet vurdere, om det projekt, som lokalplanen åbner mulighed for, er VVM-pligtig.

En del af lokalplanområdet - et smalt område langs Gudenåen - er i regionplanen for Viborg Amts udlagt som særligt beskyttelsesområde (retningslinie 20).

De særlige beskyttelsesområder er udpeget af hensyn til levevilkårene for dyre- og planteliv, og af hensyn til befolkningens mulighed for friluftsliv og oplevelse af landskabet.

Udgangspunktet for de særlige beskyttelsesområder er, at naturtilstanden ikke må forringes i forbindelse med byggeri eller anden



Redegørelse

anlægsarbejde.

Nærværende lokalplan åbner mulighed for, at såvel levevilkår for det naturlige dyre- og planteliv som muligheder for friluftsliv og landskabelige oplevelser forbedres. Det gøres blandt andet ved at:

- der etableres en faunapassage på begge sider af åen under broen,
- at en bræmme langs åen friholdes for byggeri, anlæg og vedligeholdelse.
- at der anlægges en gang- og cykelsti, der er forbundet til det øvrige stisystem i byen.

Kommuneplan

Lokalplanområdets delområde II ligger, efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 3, inden for rammeområdet C.000 delområde V.

Kommuneplantillæg nr. 3 sikrer, at området udgør en helhed, hvor sammenhængen mellem det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet ved Enghavevej og engarealerne ved åen forbedres.

Kommuneplantillæg nr. 3 åbner endvidere mulighed for, at der kan opføres 4 punkthuse inden for C.000-V. Bygningerne skal opføres i 5 etager, hvor af den øverste udformes som penthouse. Der etableres p-kælder, og bygningerne kan gives et grundareal på maks. 250 m².

Midtbyplan

Byrådet ønsker at skabe grobund for en udvikling, hvor midtbyens profil tydeliggøres ved at lade den vokse i højden og hvor midtbyens udbud af funktioner øges, under forudsætning af, at der værnes om den bygnings- og bymæssige kulturarv. Midtbyen skal være en flot, levende og hyggelig by, hvor en løbende forbedring af bymiljøet også kan være med til at styrke detail- og udvalgs-varehandlen.

I midtbyen skal der være plads til alle: butikker, boliger, privat og offentlig service, kultur, steder at være ude og inde, smukke og velholdte bygninger, gader og pladser, kunst, vand samt træer og beplantning.

Ved nybyggeri eller ændringer af midtbyens bebyggelse, byrum og bymiljø, skal der tages udgangspunkt i en fortætning af midtbyen dels ved etablering af højere randbebyggelse og dels ved etablering af punkthuse.

Redegørelse

Midtbyen ønskes styrket og udbygget som handels- og kulturcentrum med et varieret udbud af boliger. Flest mulige aktiviteter søges placeret i midtbyen. Byens visuelle udtryk søges forbedret blandt andet gennem forskønnelse af byens rum, facaderenovering og bevarelse af historiske bygninger.

Ophævelse af del af gældende lokalplan B.008-3

Med godkendelsen af lokalplanen ophæves og erstattes den del af gældende lokalplan C.003-1/B.004-1/F.036-1 for et område mellem Gudenåen og jernbanen i Bjerringbro, der omfatter hele lokalplanområdet. Lokalplanen blev vedtaget af Bjerringbro Byråd den 18. december 1995.

Overordnet stistruktur

I Kommuneplan 2001-2012 er der fastlagt en overordnet stistruktur for Bjerringbro by. Jf. denne er det planen at skabe et sammenhængende stisystem, hvor sydbyen bindes sammen med nordbyen via en cykel- og gangbro over Gudenåen vest for Brogade ved Møllebækken. I arkitektkonkurrencen blev det foreslået, at etablere en cykel- og gangbro over åen øst for Brogade, som en del af „Aksen“, der forbinder Brogade og Rådhuset.

Hertil kommer yderligere to broer, een ved Kællinghøl og een ved Elmuseet. De fire gangbroer kan blive Bjerringbros vartegn: Fire ens, flotte træbroer over Gudenåen i og tæt ved Bjerringbro by.
Broernes by!

Stisystemet består af tre hovedstier, nemlig Stenshedestien, Bjerringstien og Sønderbrostien. Hertil kommer Pramdragerstien på sydsiden af Gudenåen, og på nordisden en sti, der går fra Elmuseet til Kællinghøl. Jf. kortbilag 4.

Stisystemet forbinder de store boligområder i nord- og syd-byen, samt de grønne områder: Skovene, det grønne område ved Idrætsparken og Holms sø og de grønne områder langs Gudenåen.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af å-beskyttelseslinien på 150 meter på hele strækningen er åbeskyttelseslinien reduceret.

Realisering af lokalplanens bygge- og anlægsarbejder forudsætter, at Byrådet meddeler dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk.5.

Miljøforhold

På grunden 8aae Hjerminde By, Bjerringbro er der kortlagt forurening på vidensniveau 2. Der er tale om forurening fra en i drift værende olieudskiller. I forbindelse med den påtænkte ændrede

Redegørelse

anvendelse indenfor lokal-planområdet anbefales det, at det sikres at der ikke findes forurening som udgør en risiko for etablering af bebyggelse, herunder vandaflledning fra evt. grundvandssænkning, samt den påtænkte arealanvendelse i øvrigt

Okkerområde

Lokalplanområdet er kortlagt som okkerområde. Det betyder, at ansøgninger om tilladelse til dræning og vedligeholdelse af dræn skal godkendes af Viborg amt.

Grundvandsbeskyttelse

Jf. Regionplan 2000 - 2012, retningslinie 25 og Kommuneplan 2001 - 2012, Hovedstrukturen side 58 ligger lokalplanområdet indenfor 300 meter beskyttelseszonen for henholdsvis Sønderbro og Bjerringbro vandværker.

Af hensyn til den fortsatte byudvikling i Bjerringbro Kommune forventer Byrådet, at vandværkets kildeplads på sigt flyttes. For at sikre den nuværende kildeplads vil Bjerringbro Kommune – inden den endelige vedtagelse af lokalplanen – tage initiativ til at tinglyse et forbud mod brug af sprøjtemidler i lokalplanområdet.

Regulativ for Gudenåen Silkeborg – Randers 2000

Regulativet er det administrative grundlag for Gudenåen. Det indeholder bestemmelser om åens fysiske vedligeholdelse, samt amtets og lodsejernes forpligtigelser og rettigheder.

Anlæggelse af broer, ophalerplads for kanoer, kabellægning, befæstede stier m.m. forudsætter i henhold til Regulativet godkendelse fra vandløbsmyndigheden (amtet), jf. Vandløbsloven.

Teknisk forsyning

Byggeri og anlæg i lokalplanområdet skal tilsluttes forsyningsledninger og afløbsanlæg i overensstemmelse med de planer, der er godkendt af Byrådet.

Spildevand afledes i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan. Tagvand og vand fra befæstede arealer skal føres til nedsivning på egen grund eller opsamles til genanvendelse.

Vandforsyning sker fra Bjerringbro Vandværk I/S.

Området tilsluttes Bjerringbro Varmeværk a.m.b.a. Der kan anvendes alternative energikilder inden for rammene af varmforsyningsloven eller efter særlig tilladelse fra Bjerringbro Kommune.

Eventuelle parabolantennener skal placeres på taget efter gældende forskrifter.

Legepladser i lokalplanområdet skal sikres og etableres efter gældende standarder.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan C.000-8 for et centerområde ved Gudenåen i Bjerringbro.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1

Lokalplanens formål

1.1 Byrådet ønsker med lokalplanen at fastlægge de overordnede rammer for den fremtidige byudvikling på et areal langs Gudenåen.

Lokalplanens formål er at sikre:

- at en del af området omdannes til et attraktivt boligområde med sin egen identitet, idet området fastholdes som en del af det omkringliggende rekreative område.
- at ny bebyggelse opføres som punkthuse.
- at der gennem materialevalg og bygningsudtryk opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanområdet.
- at parkering sløres mest muligt. Der skal derfor etableres parkeringskælder under hver bygning, og parkering på terræn skal ved terrænregulering, lave afskærmninger eller beplantning sløres, så den ikke kan ses fra Gudenåen
- en spredningskorridor for flora og fauna, i form af en bræmme langs Gudenåen, der friholdes for bebyggelse, anlæg og vedligeholdelse.
- at der reserveres plads til en rekreativ stiforbindelse fra Brogade til Møllebækken for gående og cyklende.
- mulighed for kanooplæg på lokalplanområdets østlige del.
- at der kan etableres en „Sol og Vand Trappe“ vest for Brogade, hvor der kan placeres en kiosk.

§ 2

Områdets grænser og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel 9i og 9l, samt dele af offentlig vejareal „a“ Hjerminde By, Bjerringbro.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

3.1 Området udlægges dels til centerformål og dels til rekreativt formål, herunder stier og veje.

Lokalplanens bestemmelser

3.2 Området deles op i to delområder, som vist på lokalplan-kortet, kortbilag 2.

Område I udlægges til åbent, grønt offentligt areal, lund, boligvej og stier.

Område II udlægges til bebyggelse i form af 4 punkthuse i 5 etager.

Delområde I

3.3 I områdets østlige del ved Brogade kan etableres et trappeanlæg til ophold og leg. På „Sol og Vand Trappen“ kan integreres skulpturer og vandkunst. Jf. kortbilag 2.

3.4 Der kan som en integreret del af trappeanlægget bygges en kiosk eller café med et maksimalt bruttoetageareal på 100 m². (Jf. planlovens § 5d stk.2 pkt.1).

3.5 Nedenfor trappeanlægget må der etableres en ophalerplads til kanoer. Jf. kortbilag 2.

Delområde II

3.6 Området må kun anvendes til boligbyggeri i form af 4 punkthuse samt parkerings-, adgangs- og opholdsarealer.

§ 4

Udstykning

4.1 Området udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, §3 og i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2 De fire byggefeltet med parkeringsarealer udstykkes som fire selvstændige ejendomme.

4.3 Adgangsvejen udstykkes som selvstændig ejendom og udlægges i sin helhed som privat fællesvej med Bjerringbro Kommune som ejer.

§ 5

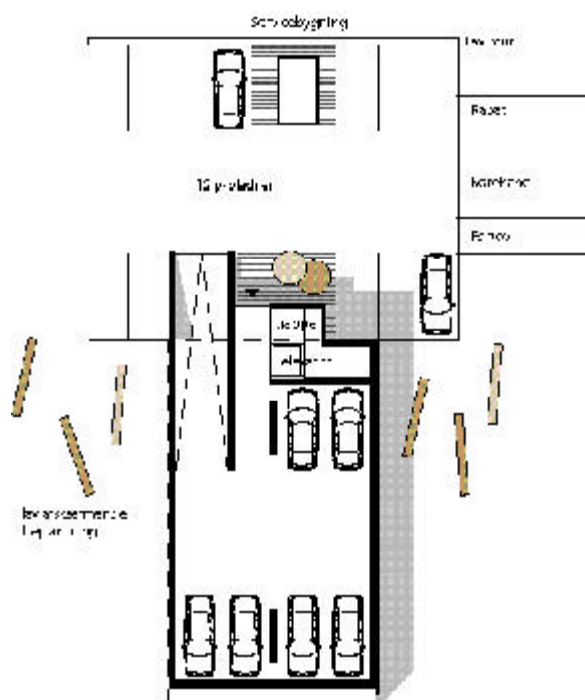
Veje, stier og parkering

Adgangsvej

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brogade som vist på kortbilag 2.

Adgangsvejen skal anlægges med et vejudlæg på min. 9 meter, som vist på kortbilag 2. Kørebanen skal anlægges i en bredde på min. 5 meter og der skal anlægges et fortov med en bredde på 2

Lokalplanens bestemmelser



Figur 5. Illustration af hvordan parkering til de enkelte punkthuse kan arrangeres.

meter i vejens sydlige side og en 2 meter bred rabat i den nordlige side.

Parkering

5.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres 2 parkeringspladser per bolig med en placering som vist på kortbilag 2, og efter et princip som vist på figur 5.

Inden for parkeringsfeltet kan der desuden etableres rampe til parkeringskælder.

5.3 Parkeringspladserne i terræn skal anlægges som vist på lokalplankortet med en udlægsbredde på mindst 2,5 m x 5 m. Handicapparkeringspladserne skal udlægges i en udlægsbredde på mindst 3,5 m x 5 m. Der skal etableres et manøvreareal på mindst 7 m.

5.4 P-pladsen anlægges med en fast og tæt bund der er sikret mod nedsivning. Afvanding fra arealet skal ske til kloaknet.

5.5 Parkering skal anlægges som kælderparkering og parkering på terræn.

5.6 Parkering på terræn skal anlægges med en belægning der adskiller sig fra kørebanen.

5.7 Parkering på terræn skal ved terrænregulering, beplantning eller lav afskærmning sløres, så parkerede biler ikke ses fra Gudenåen.

5.8 I den nordlige afgrænsning af parkering på terræn skal der opføres en lav afskærmning i form af mur, hegn eller ikke-løvfældende beplantning, ex. bøgepur. Afskærmningen skal gives en højde der ikke overskrider 1 meter, for at hindre gener fra lys fra parkerende biler.

Stier

5.9 Der skal etableres en kombineret gang- og cykelstiforbindelse langs Gudenåen med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Stien skal udlægges med en minimumsbredde på 2,5 meter, og skal anlægges med en hård belægning.

Belysning

5.10 Der etableres gadebelysning langs vejen og langs cykel og gangstien.

Tilgængelighed

Lokalplanens bestemmelser

5.11 Vej, fodgængerareal, sti og parkeringspladser skal befæstes og belyses, så der tages hensyn til handicappede og bevægelseshæmmede.

5.12 Den private fælles vej fra Brogade incl. parkeringsarealer anlægges af bygherre.

§ 6

Bebyggelsens placering og omfang

Delområde I

6.1 Delområdet må ikke bebygges, med undtagelse af mindre tekniske anlæg.

6.2 Inden for delområdet kan der etableres et trappeanlæg eller en terrasseret plads, med en placering som vist på kortbilag 2.

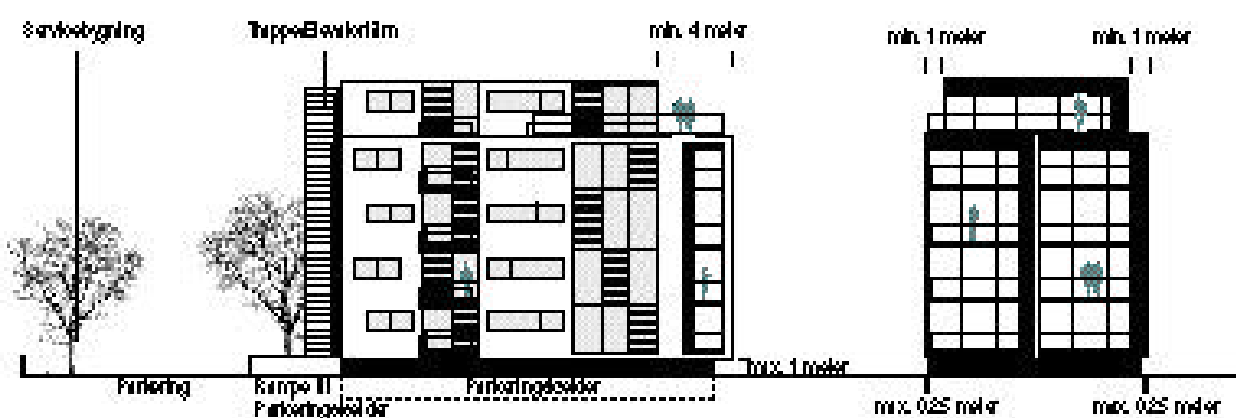
6.3 I tilknytning til trappeanlægget kan der opføres en bygning til kiosk eller café på max. 100 m², som en integreret del af trappeanlægget.

Delområde II

6.4 Inden for byggefelterne vist på kortbilag 2 kan der placeres 4 punkthuse. Hvert punkthus skal opføres i 5 etager. Tagetagen skal udformes som penthouse og må bebygges i op til 60% af byggefeltet. Den samlede bygningshøjde må ikke overskride 18 meter, målt fra en af kommunen fastsat niveauplan.

6.5 Penthouselejligheden skal mod øst og vest trækkes min. 1 meter ind fra facadelinien og mod syd skal den trækkes min. 4 meter ind fra facadelinien, jf. figur 3.

6.6 Inden for de supplerende byggefelter, vist på kortbilag 2, kan



Figur 3. Eksempel på hvordan bebyggelse inden for lokalplanområdet kan komme til at se ud.

Lokalplanens bestemmelser

der placeres elevator- og trappetårne og altaner.

6.7 Der kan placeres mindre bygninger til service og renovation uden for byggefeltene. Mindre bygninger må ikke gives en højde på mere end 3 meter.

6.8 Der skal etableres mindst én syd- eller sydvestvendt altan per bolig.

§ 7

Bebyggelsen udseende

Delområde I

7.1 Bebyggelse (kiosk) skal gennem materialevalg, formsprog og farver gives en fremtoning der harmonerer med materialevalget og udformningen af trappeanlægget.

Delområde II

7.2 Byggeri skal med hensyn til udformning og materialer have høj kvalitet. Byggeri skal gives et nutidigt formsprog og de skal fremstå harmonisk med et fælles helhedsindtryk.

7.3 Inden for lokalplanområdet skal bebyggelse opføres i harmonerende materialer og farver. Anlægges bebyggelsen i flere etaper, skal de senere etaper respektere det arkitektoniske udtryk i bebyggelsens første etape.

7.4 Mindre bygninger til service og renovation opføres i træ med fladt tag eller ensidig taghældning.

Facader

7.5 Facader skal gennem farve- og materialevalg gives et let og lyst udtryk.

7.6 Udvendige bygningssider skal fremstå i naturmaterialer som tegl, facadetegl eller beton.

Facader i tegl skal fremtræde pudset, vandskuret eller som blank.

7.7 Enkelte facadeudsnit kan fremstå i metal eller glas.

7.8 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på facader eller tage, dog må der anvendes glas.

Tage

7.9 Tage skal udføres enten med fladt tag eller ensidig taghældning. Synlig tagbeklædning skal udføres med zink eller sort tagpap.

Lokalplanens bestemmelser

7.10 Tag på bygninger til service og renovation skal udføres med sort tagpap.

Altaner

7.11 Altaner der integreres i bebyggelsen skal gives den samme fremtoning som resten af bygningen.

7.12 Altaner der ikke er integreret i bygningerne skal opføres som lette konstruktioner i metal.

Sokkel

7.13 Bygningerne skal placeres på en sokkel med en højde på maks. 0,8-1 meter, målt fra en af kommunen fastlagt niveauplan. Soklen skal gennem farve- eller materialevalg, gives en fremtoning der får den til at fremstå som et selvstændigt element i bygningen.

7.14 Soklen skal mod syd trækkes min. 1 meter ind under bygningen, og kan mod øst og vest trækkes op til 0,25 meter ind under bygningen.

§ 8

Ubebyggede arealer og beplantning

8.1 Området i delområde I mellem lunden og „Sol og Vand Trappen“ skal holdes som et åbent, grønt areal.

8.2 For at sikre udsyn fra de bagvedliggende boliger til Gudenåen må områderne mellem de fire punkthuse ikke bebygges eller tilplantes med høj beplantning, og de må ikke gives karakter af private eller halvprivate opholdsarealer.

8.3 Langs Gudenåen skal der sikres en bræmme, der kan virke som spredningskorridor for flora og fauna. Inden for bræmmen skal den naturlige flora bevares, og naturtilstanden må ikke forringes.

Bræmmen skal, som vist på kortbilag 2, gives en bredde på 5 meter i en afstand af 30 meter vest for Brogade til Møllebækken, og en bredde af 2 meter i en afstand på 30 meter vest for Brogade til Brogade.

8.4 I den østlige del af delområde I, nedenfor vandtrappen, kan der etableres en kanoplads, hvor der i dagtimerne midlertidigt kan ophales kanoer. Kanopladsen skal fremstå som en naturlig del af det grønne område, og må ikke ændre naturtilstanden i området.

8.5 Oplagring samt parkering af campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

Lokalplanens bestemmelser

Beplantning

8.6 Lunden ved Møllebækken bevares, således, at de bedste træer bliver stående som fritstående træer.

8.7 Langs stien i lunden laves lysninger, hvor der kan etableres legeplads, junglesti, bænke, borde og lign.

§ 9

Tekniske anlæg

9.1 El- og telefonledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

9.2 Spildevand, tagvand og overfladevand skal separat ledes til kommunens kloaknet.

9.3 Fællesantennener og fælles parabolantennener skal placeres på taget. Der må ikke opsættes enkeltantennener.

9.4 Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme i henhold til gældende varmforsyningsplan for Bjerringbro Kommune.

9.5 En del af den eksisterende trykledning, der leder hen til pumpestationen fra vest flyttes inden byggemodningen påbegyndes.

9.6 Transformeren skal flyttes til en af Teknisk Forvaltning anvist plads inden byggemodningen påbegyndes.

9.7 Vandtapningsposten ved Brogade nedlægges.

§ 10

Miljøforhold

10.1 Da en del af lokalplanområdet ligger inden for 300 meters beskyttelseszone for Sønderbro Vandværk, må der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler i lokalplanområdet.

Denne bestemmelse tinglyses på ejendommene i lokalplanområdet inden lokalplanens endelige godkendelse.

§ 11

Tilladelse fra andre myndigheder

11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- Ansøgning om dræning og vedligeholdelse af dræn skal - da lokalplanområdet er kortlagt som okkerområde, klasse 1 - godkendes af Viborg Amt.

Lokalplanens bestemmelser

- Lokalplanområdet er omfattet af å-beskyttelseslinien på 150 meter.

Realisering af lokalplanens bygge- og anlægs-arbejder forudsætter, at Byrådet meddeler dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65.

§ 12

Grundejerforening

12.1 Der oprettes en ejerforening for hver af de fire huse. De fire ejerforeninger danner en fælles forening, der skal varetage drift og vedligehold af parkerings- og vejarealerne samt den afskærmende beplantning omkring parkeringsarealerne og bebyggelsen.

§ 13

Servitutter

13.1 Der er den 28. januar 2004 foretaget en servitutundersøgelse på lokalplanområdet. Servitutundersøgelsen kan rekvireres hos Teknisk Forvaltning på Bjerringbro Rådhus.

Der er ingen servitutter, der er i strid med nærværende lokalplan.

§ 14

Ophævelse af lokalplan

14.1 Lokalplan C.003-1/B.004-1/F.036-1 for et område mellem Gudenåen og jernbanen i Bjerringbro ophæves, når lokalplanen godkendes endeligt.

§ 15

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

15.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal der være etableret fælles adgangsvej og parkeringsarealer for de enkelte bygninger.

15.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de grønne friarealer mellem bygningerne i delområde II reetableres efter en samlet plan godkendt af Bjerringbro Kommune.

15.3 Før ny bebyggelse tages i brug etableres faunapassager under vejbroen over Gudenåen.

§ 16

Lokalplanens retsvirkning

16.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser

16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

16.3 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven

§ 17

Påtaleret

17.1 Bjerringbro Byråd har alene påtaleret.

§ 18

Dispensationer og ændringer i lokalplanen

18.1 mindre betydende lempelser/ændringer af bestemmelserne i lokalplanen kan indrømmes af byrådet, såfremt dette ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen

18.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved, at der tilvejebringes en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser

V e d t a g e p å t e g n i n g

Således vedtaget som forslag af Bjerringbro Byråd den 9. marts 2004.

Poul Vesterbæk
Borgmester

Ann Hamborg
Teknisk chef

Endeligt vedtaget af Bjerringbro Byråd den 30. juni.2004

Poul Vesterbæk
Borgmester

Ann Hamborg
Teknisk chef

Tinglysning

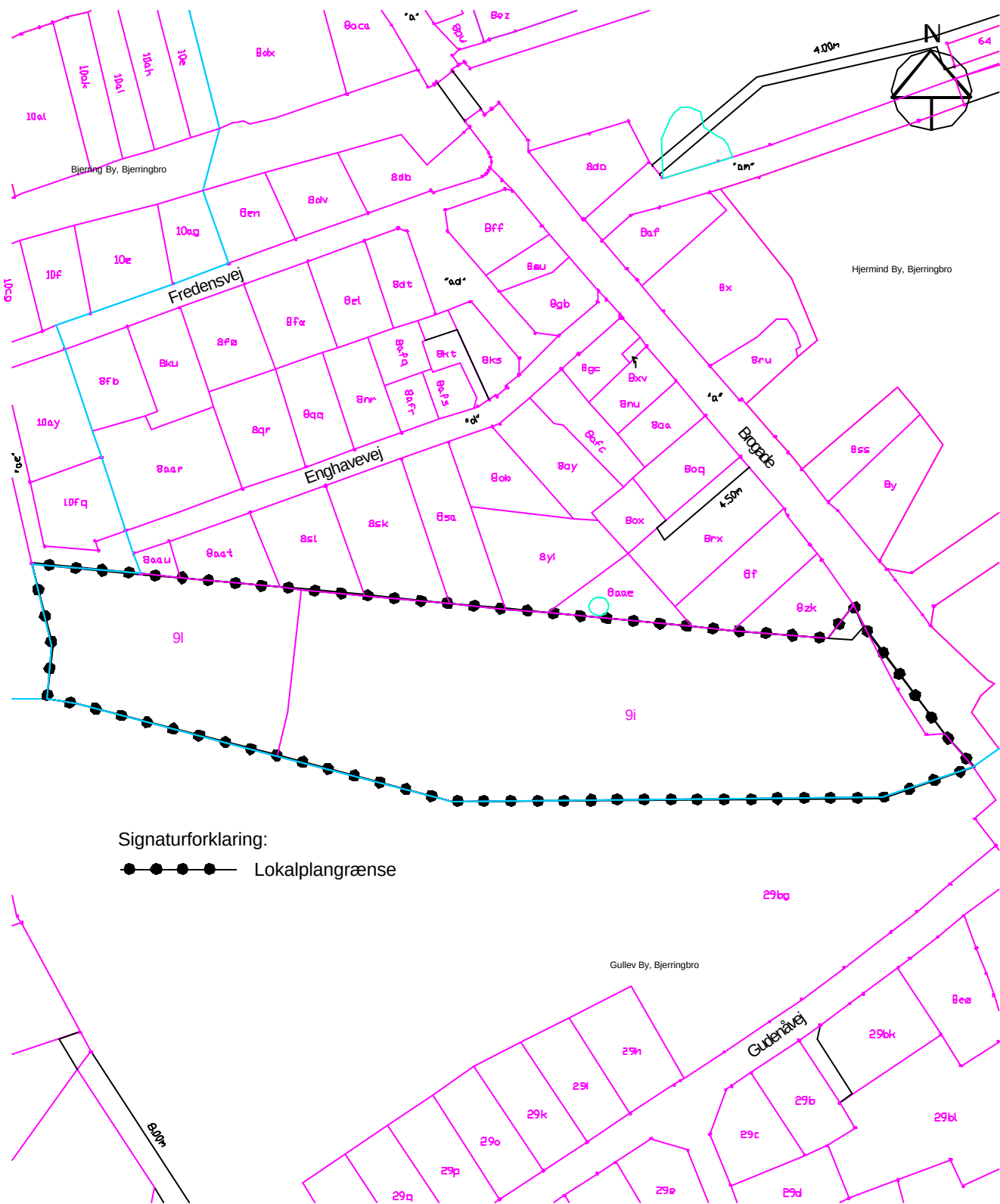
Nærværende lokalplan begæres herved tinglyst på matr. nr.:

9i, 9l og del af „a“ Hjerming By, Bjerringbro

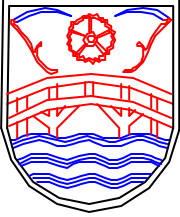
Bjerringbro den 30. juni 2004

Poul Vesterbæk
Borgmester

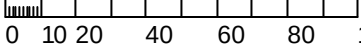
Birgit Tjell
Kommunaldirektør



Signaturforklaring:
●●●●● Lokalplangrænse



Kort 1
Matrikelkort
Lokalplan C000-8/F036-4
For et område til center og rekreativt formål, nord for Gudenhåen i Bjerringbro.

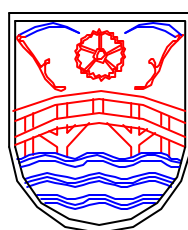
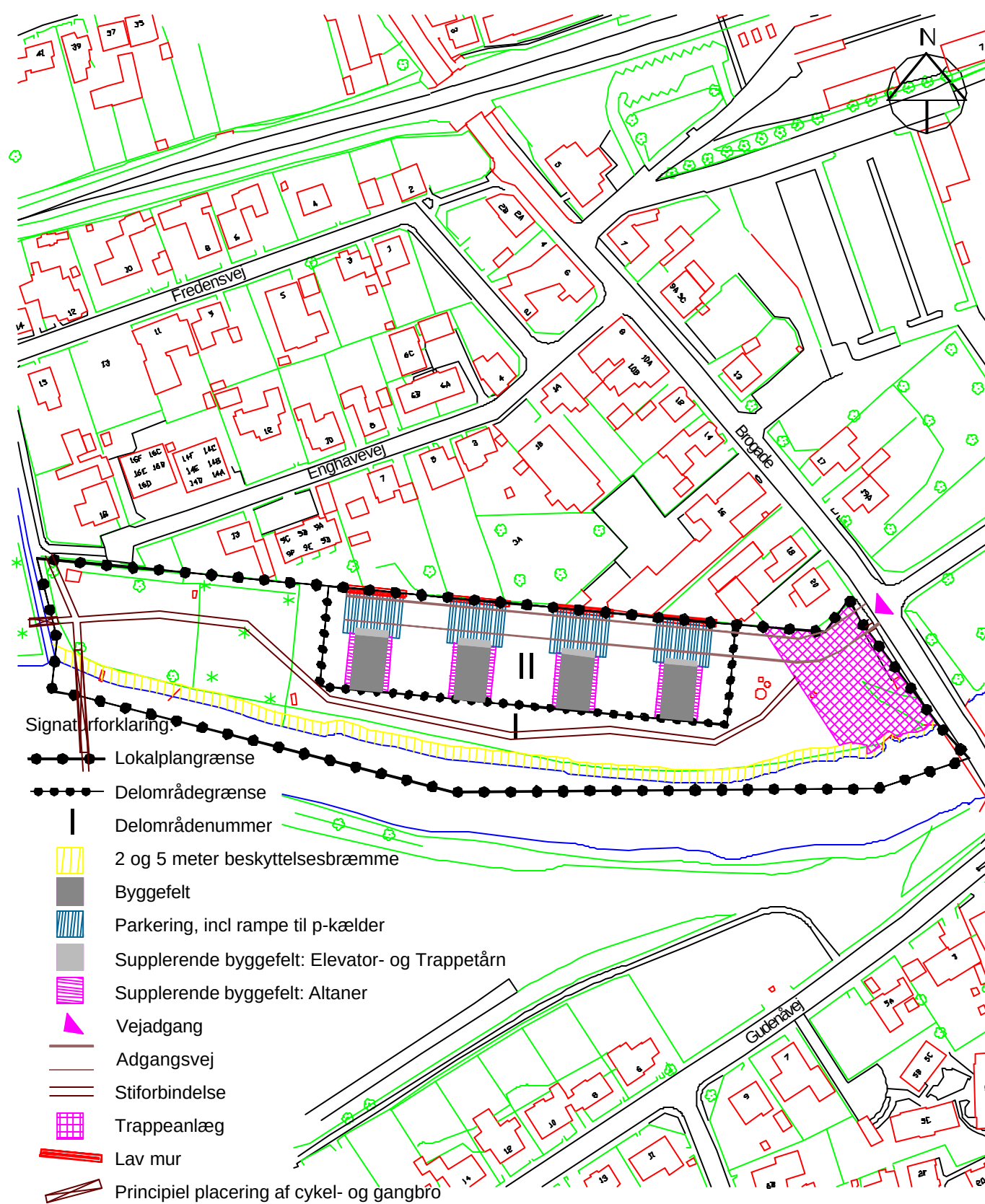


0 10 20 40 60 80 100 m

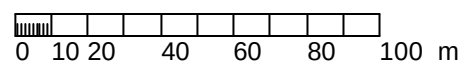
MÅLFORHOLD **TEGN.NR.** **DATO** 20022004

BJERRINGBRO KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING TLF. 87 515151

COPYRIGHT: KORTET MÅ ALENE ANVENDES EFTER AFTALE MED BJERRINGBRO KOMMUNE



Kort 2
Lokalplankort
Lokalplan C000-8/F036-4
For et område til center og rekreativt formål, nord for Gudenåen i Bjerringbro.



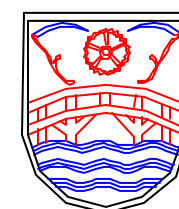
MÅLFORHOLD

TEGN.NR.

DATO 12032004

BJERRINGBRO KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING TLF. 87 515151

COPYRIGHT: KORTET MÅ ALENE ANVENDES EFTER AFTALE MED BJERRINGBRO KOMMUNE



Kort 3
 Illustrationsplan
 Lokalplan C000-8/F036-4
 For et område til center og rekreativt område, nord for Gudenåen i Bjerringbro

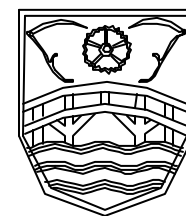
MÅLFORHOLD **TEGN.NR.** **DATO** 16032004
BJERRINGBRO KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING TLF. 87 515151

COPYRIGHT: KORTET MÅ ALENE ANVENDES EFTER AFTALE MED BJERRINGBRO KOMMUNE

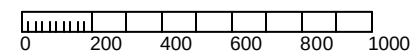


Signaturforklaring:

- Sti Kællinghøl - Elmuseet
- Trækstien



Kort 4
Stiforbindelse mellem Elmuseet og Kællinghøl
Lokalplan C000-8/F036-4
For et område til center og rekreativt formål, nord for Gudenåen i Bjerringbro.



MÅLFORHOLD TEGN.NR. DATO 20022004
BJERRINGBRO KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING TLF. 87 515151

COPYRIGHT: KORTET MÅ ALENE ANVENDES EFTER AFTALE MED BJERRINGBRO KOMMUNE