

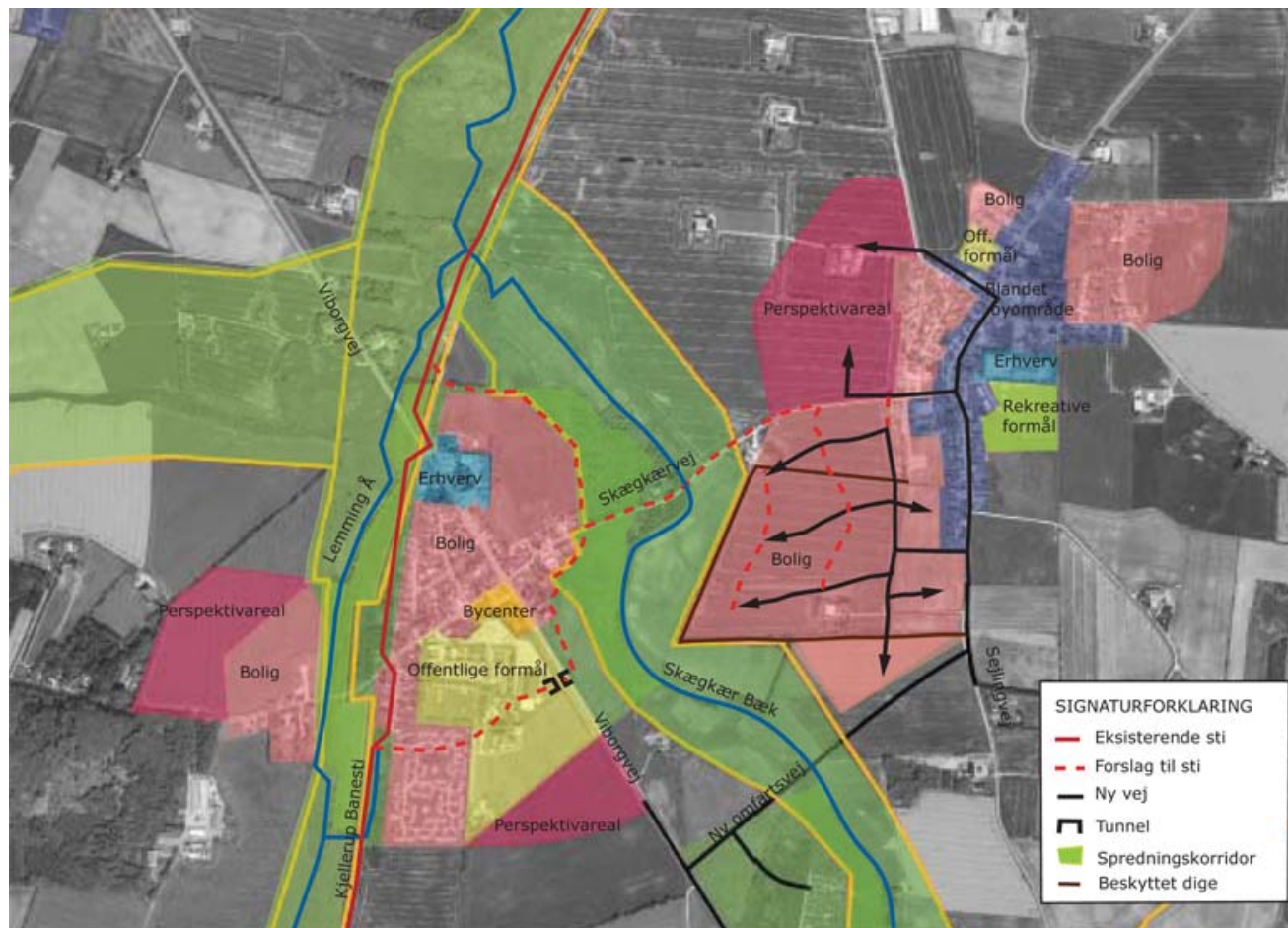
Landsbyanalyse Sejling

Indledning

I Silkeborg Kommuneplan 2013- 2025 er der udlagt store områder til byvækst ved Sejling. Byvæksten kan først ske, når den eksisterende landsby er blevet overført til byzone. Det sker gennem en lokalplan for byen.

Der er flere steder i Sejling, hvor der kan være mulighed for at opføre ny bebyggelse indenfor landsbyafgrænsningen. Kommunen har modtaget henvendelser fra grundejere, som ønsker at udstykke eksisterende ejendomme i byen. Der er derfor behov for at lave en samlet plan for landsbyen, hvor også borgerne i Sejling inddrages.

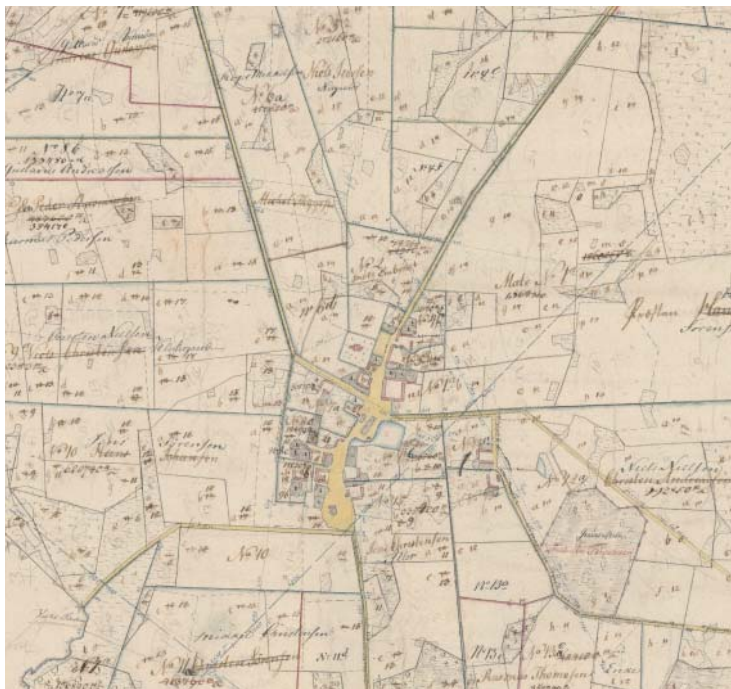
I analysen beskrives blandt andet byens udvikling, struktur, særlige huse og grønne områder samt forskellige muligheder for ny boligbebyggelse. Analysen indeholder også en beskrivelse af borgerinddragelsen.



Strukturplan for byudvikling ved Sejling og Skægkær fra Silkeborg Kommuneplan 2013-2025.

Landsbyanalysen er udarbejdet af Silkeborg Kommune i samarbejde med lokalrådet for Skægkærområdet, 2014.

Byens historie

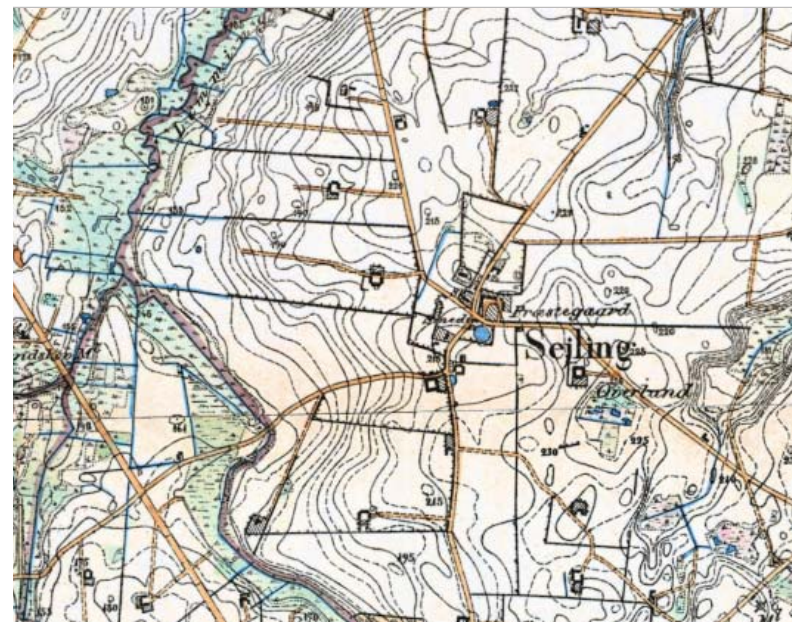


Kortudsnit af gl. matrikelkort for Sejling fra 1816-1865.

Sejling er opstået som en samling af gårde sammen med kirken og præstegården - og senere smedien. I forbindelse med udskiftningen er gårdene flyttet ud af byen, og en del af dem er placeret vest for byen, nærmest som perler på en snor ovenfor ådalen (kortudsnit fra 1842-1899).

Efter udflytning af gården, er den gl. bymidte efterhåndet opstået langs med Sejlingvej. Senere er byen vokset med parcelhuse langs med vejene samt med enkelte erhvervsvirksomheder i løbet af 1960'erne og 70'erne.

Skæggær er opstået en del senere end Sejling - efter etableringen af jernbanen.

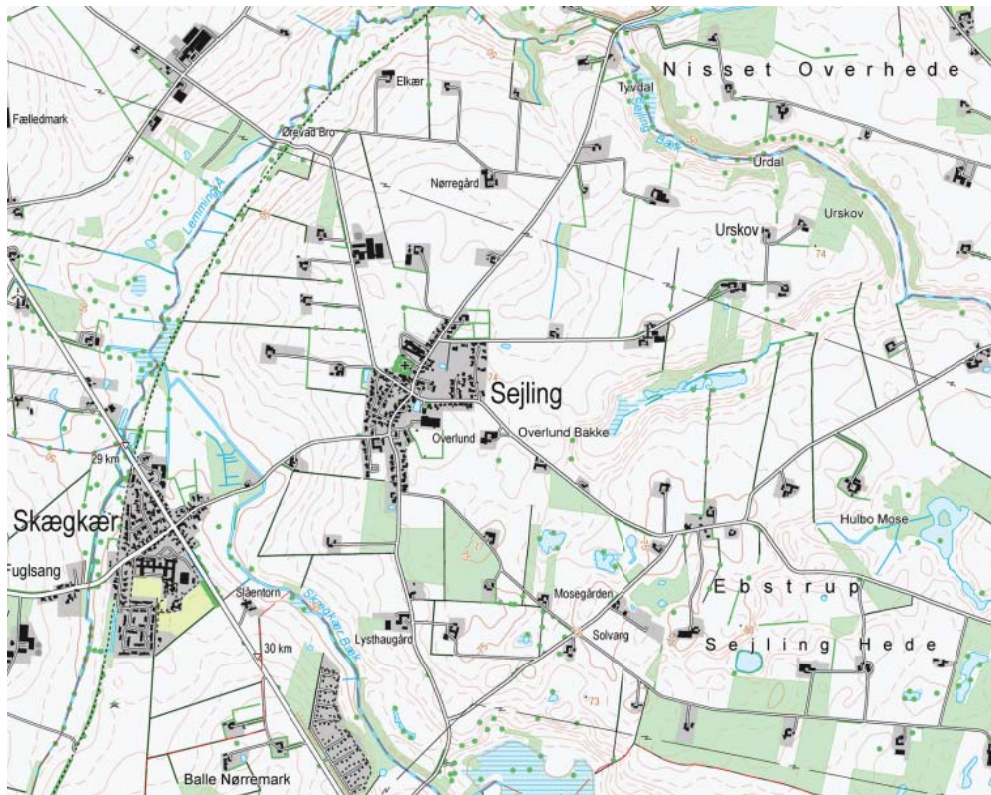


Kortudsnit af Sejling fra 1842-1899.



Kortudsnit af Sejling fra 1900-1971.

Byen og landskabet



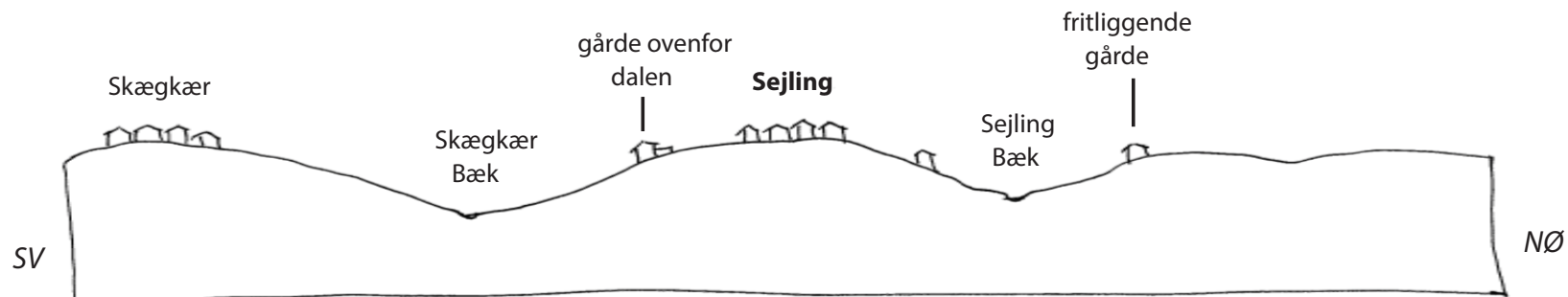
Sejling ligger mellem to forskellige landskabstyper. Mod nord og vest falder terrænet jævnt ned mod ådalene - Lemming Å, Skægkær Bæk og Sejling Bæk. Mod sydøst er landskabet mere bakket - såkaldt dødisrelief - med spredte vandhuller, gårde og beplantning.



Udsigt fra Sejling (Skægkærvej) mod vest over ådalen med Skægkær Bæk.

Sejling ligger i et typisk morænelandskab med ådale og store bløde bakker. Sejling by ligger på et plateau ovenfor dalstrøget med Lemming Å og Skægkær Bæk samt dalen med Sejling bæk. Landskabet vest for byen mod Skægkær er karakteriseret ved et jævnt faldende terræn fra byen ned mod bækken. Mellem byen og dalen ligger en række gårde nærmest som perler på en snor langs med dalen.

Sydøst for byen er landskabet mere kuperet (dødisrelief) med lavninger og flere småsøer. Her ligger småskove, læhegn og mindre gårde spredte imellem de åbne marker. Sejling ligger som et højdepunkt med udsigt over ådalen mod vest og ligeledes udsigt over landskabet mod øst fra det nye parcelhuskvarter ved Sejlinghøjen.



Principsnit af terrænet omkring Sejling fra sydvest til nordøst

Byens forskellige områder



Byen rummer forholdsvis mange forskellige områder - gamle gårde, erhvervsvirksomheder, villakvartere fra 70'erne og nyere parcelhusområder. Dertil kommer små indslag af rækkehuse og storparceller. Det giver en forholdsvis sammensat by, som alligevel har nogle bygningsmæssige fællestræk. Langt størstedelen af byens huse er længehuse med saddeltag, som flere steder ligger med en klar ensartet facadelinje i forhold til vejen.

1
Kirke og kirkegård fra omkring 1200. Kirken er et pejlemærke i byen - og fra landskabet omkring byen.

2
Ældre gård fra 1850 med driftsbygninger fra 1930. Bygningerne er meget markante - både i kraft af deres volumen og placering ved indgangen til byen fra Skægkær siden. Stor have med gamle træer der giver ejendommen karakter.

3
Ældre gårde fra starten af 1900'tallet, en enkelt bygning fra 1870. Store grunde med mange gamle træer, som adskiller den gamle del af byen fra det nye parcelhusområde mod øst. Her ligger også præstegården fra 1856.

4
Den gamle bykerne med huse langs Sejlingvej. Forholdsvist smalt gaderum uden forhaver og med facaderne helt ud til vejen. Husene er typisk opført som længehuse med saddeltag og facade mod vejen.

5
Forsamlingshus fra 1962, der fremstår som en fin tidstypisk bygning. Ved siden af ligger gadekæret, der har fungeret som branddam.



Stor ældre gård ved indgangen til byen fra Skægkærvej



I midten af Sejling ligger husene med facaderne tæt på vejen og danner et smalt gaderum. Her opleves landsbykarakteren stærkest.



Forsamlingshuset med parkeringspladsen

6

Parcelhusområdet Sejlingvænget og Sejlingsvinget udbygget i 1960'erne og 70'erne. Vejrummet er forholdsvis smalt og fremstår meget grønt i kraft af hække mod vej og større træer og buske.



Villakvarter fra 1960'erne og 70'erne - Sejlingvænget

7

Parcelhuse langs Ebstrupvej opført i 1970'erne. Små forarealer og meget ensartet facadelinje. Længehuse med saddeltag - både facader og gavle mod vejen.



Huse langs Ebstrupvej set fra øst

8

Parcelhuse langs Lemmingvej fra 1960'erne og start 70'erne. Længehuse med saddeltag. Små forarealer og relativt åbent gaderum med en ensartet afstand til vejen - både gavle og facader mod vej.



Lemmingvej set fra nord

9

Erhvervsgrund på Lemmingvej med ophørt erhverv - udlagt til boligformål i kommuneplanen. Bygningerne er opført i 1960'erne og start 70'erne. Bygninger og arealer fremstår forfaldne og arealet er under tilgroning.



Erhvervsgrund på Lemmingvej - ved siden af kirken. Erhvervet er ophørt.

10

Parcelhuse langs Sejlingvej opført i 1970'erne. Et mere åbent vejrum med både større og mindre forhaver, og uden en ensartet facadelinje.

11

Erhvervsvirksomhed - bygning opført i 1970'erne. Fungerende erhverv i dag.



Erhvervsvirksomhed

12

Mindre område med to dobbelthuse fra midten af 1990'erne.



Doppelthuse ved siden af festpladsen

13

Festplads og rekreativt grønt areal. Området bruges blandt andet til legeplads og dyrehold.



Festplads med grønt areal, hvor der i dag græsser får.

14

Nyere parcelhusområde fra starten af 2000'erne. En del af området er omfattet af lokalplan 174.02 fra 2004 (landzone lokalplan). Til forskel fra den gamle bydel er vejrummet her breddere og med forholdsvis store vejflader. Husene er trukket tilbage i forskellige afstande fra vejen uden nogen ensartet facadelinje. Der er flere grønne fælles arealer, som primært fremstår med klippet græs. Der er endnu ikke vokset større træer op, og området har en forholdsvis åben karakter.



Parcelhusområde fra 2000'erne - Sejling Præstemark.

15

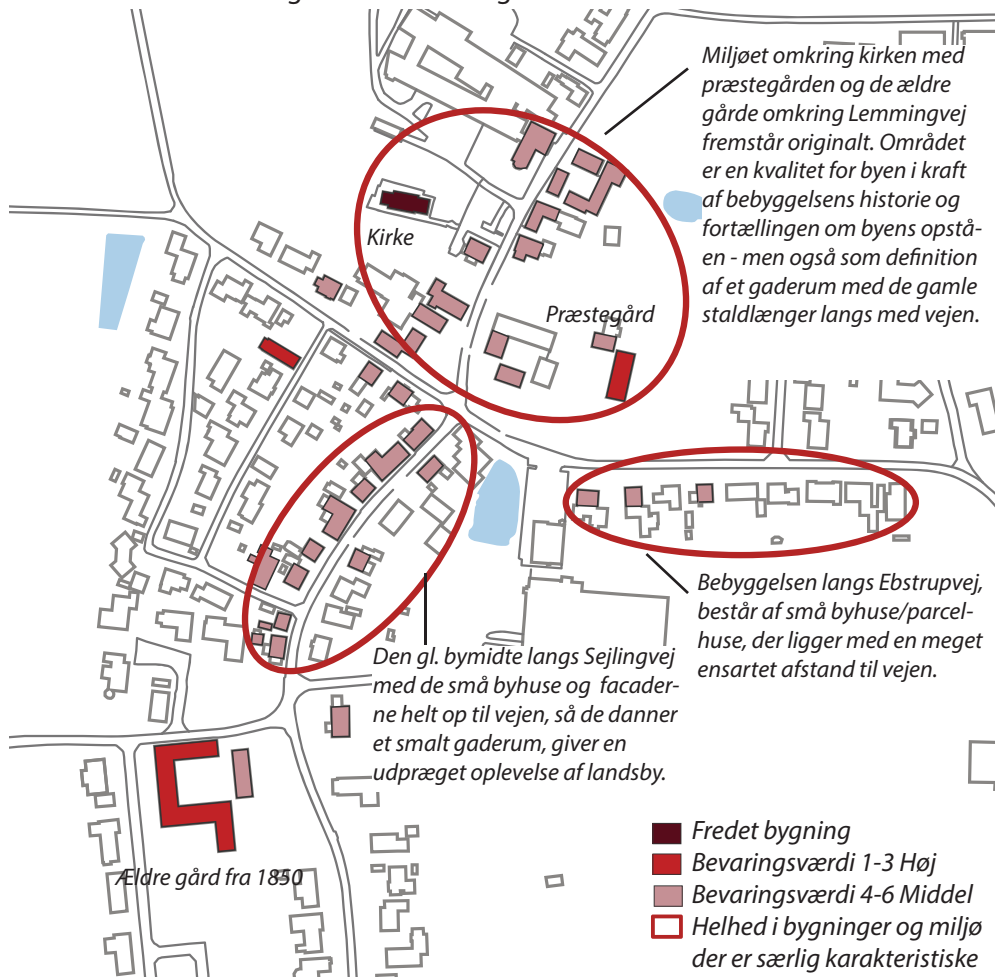
To storparceller udstykket i 1999/2000. Ifølge tinglyst servitut kan de ikke udstykkes yderligere.

16

Nyere parcelhusvej udstykket i 2004. Der er stadig grunde som ikke er bebyggede.

Byens huse

De bygningsmæssige bevaringsværdier er hovedsageligt knyttet til helheder og sammenhænge fremfor enkelte bygninger. Gården ved Skægkærvej fra 1850/1930 fremstår dog karakterfuld i sig selv.



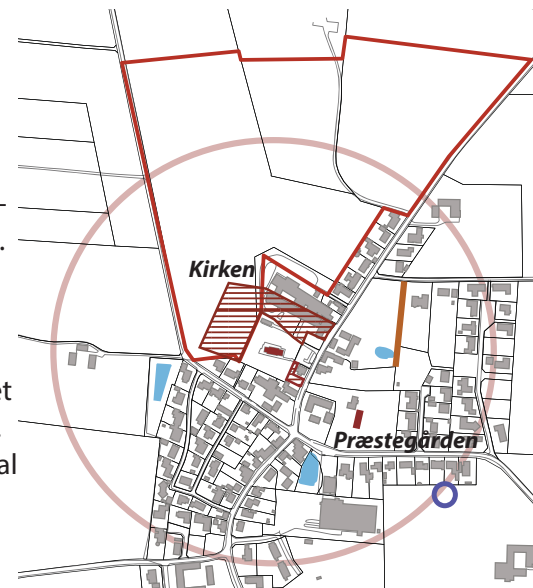
Det har stor betydning for landsbyen som helhed, hvordan de enkelte huse istandsættes og vedligeholdes. I Silkeborg Kommuneplan 2013-2025 er det vedtaget, at det kræver en godkendelse fra kommunen at ombygge, hvis bygningen har bevaringsværdien 1-3. Hvis man ønsker at nedrive en bygning med værdi 1-3, skal det offentliggøres først. Det kræver ikke særlig godkendelse at bygge om eller rive ned, hvis bevaringsværdien er 4-6.

Fredninger og beskyttelser

- Kirkebyggelinje
- Kirkeindsigtsområde
- ▨ Exner fredning
- Beskyttet dige
- Fortidsminde - ikke fredet

Indenfor kirkebyggelinjen må bebyggelsen ikke opføres højere end 8,5 m.

Indenfor kirkeindsigtsområdet skal hensynet til kirkens status i landsbymiljøet og oplevelsen af kirken fra det åbne land tillægges særlig stor vægt. Byggeri indenfor indsigtsområdet skal så vidt muligt undgås eller udformes så det ikke forringer oplevelsen af kirken og dens omgivelser.



Exner fredningen har til formål at friholde indsigten til og fra kirke og kirkegård - både i forhold til bebyggelse og beplantning.

Et beskyttet dige må ikke fjernes, beplantes eller gennembrydes. Det pågældende dige har dog i mange år været bevokset.

Det ikke fredede fortidsminde er en affaldsgrube fra jernalderen. Hvis der bygges på området skal museet orienteres.

Sejling Kirke opført i 1200. Kirken er et pejlemærke i byen, og den opleves også fra det omkringliggende landskab.

Præstegården er opført i 1856. Den fremstår sund, velholdt og meget original.



Byens udvikling

Sejling har en udviklingshistorie som er typisk for mange landsbyer. Den er opstået i forskellige etaper, som har hver deres tidstypiske bebyggelse.

- 1870-1900 4-længede gårde i tilknytning til kirke og præstegård
- 1900-1950 Små længehuse med saddeltag - byhuse
- 1960-1970 Mindre parcelhuse med saddeltag og lavere taghældning
- 2000 - Nyere udstykninger med mere forskelligartede parcelhuse - her under eksempler på huse i 2 etager med fladt tag, træhuse samt helhvalmede gavle



På Ørevadbrovej 9 ligger der et hus fra 1800, men ellers er byen præget af muremesterhuse.



Ørevadbrovej 4 er et fint eksempel på et muremsterhus i rødsten. Huset har en muret detalje rundt om hoveddøren. Det murede dørparti går igen ved adskillige huse i byen.



Der er også opført nyere huse, der har en anderledes arkitektur end det typiske længehus med saddeltag.



Bjælkehus på Skægkærvej 30.

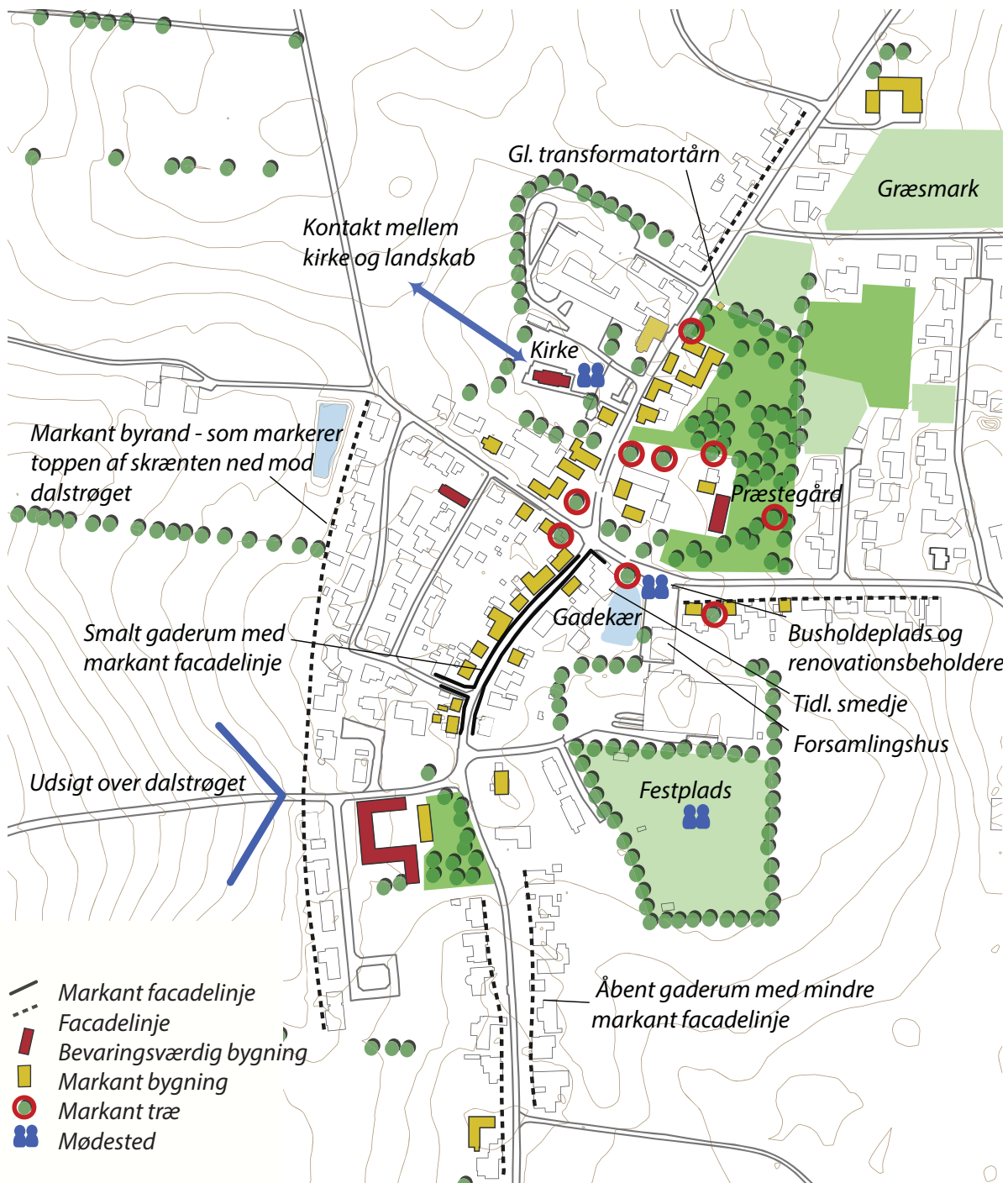


Parcelhus med fladt tag på Sejlingkrogen.



Villa i 2 etager - Sejlingkrogen 1.

Byens rum



Man oplever den gamle del af Sejling som en meget grøn by med en stærk landsbykarakter. Særligt i det ældre parcelhusområde ved Sejlingsvinget og Sejlingvænget giver de smalle vejrum med forskellige typer bebyggelse og store træer i haverne en god oplevelse.



Sejling har en udpræget landsbykarakter blandt andet i kraft af forskelligheden - byen rummer de gamle gårde, kirkeomgivelserne, små villaveje, en stor variation i beplantningen samt småerhverv. Det giver tilsammen en god oplevelse af variation og liv i byen.



Gratis bøger - tag en og læs...

Byens grønne og blå elementer

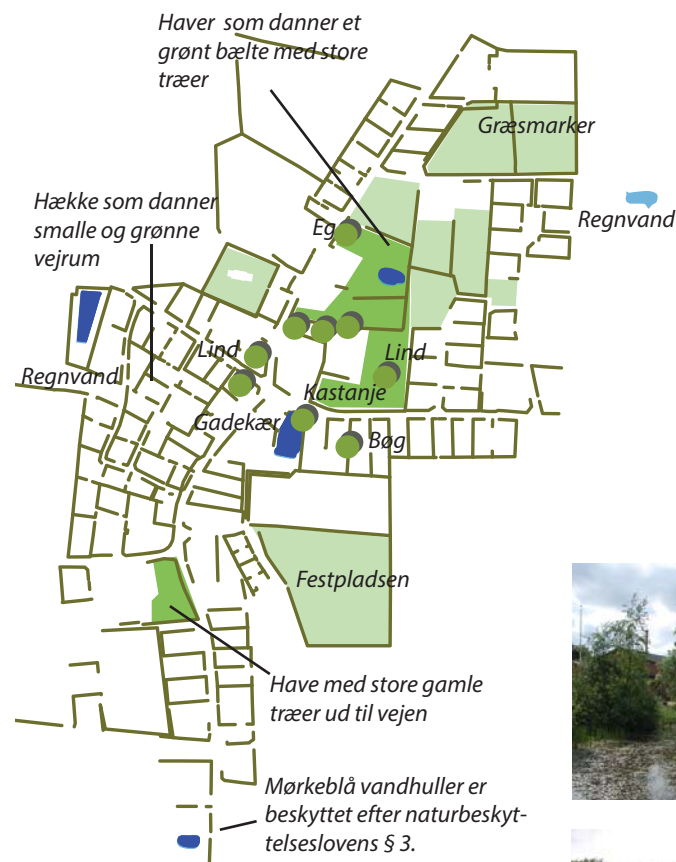


Kortudsnit med den grønne struktur fra Silkeborg Kommuneplan 2013-2025.

Sejling er nærmest omkranset af naturområder i form af ådalene med Lemming Å, Skægkær Bæk og Sejling Bæk samt Gubsø området mod syd, hvor Kommunen har planer om naturgenopretning. Den gamle banesti langs med Kjellerup banen, fungerer i dag som en rekreativ cykelsti, der indtil videre går til Lemming Brovej.

Sejling opleves som en meget grøn by. Der er mange store træer, hække der skaber grønne vejrum samt græsningsarealer helt inde i byen. Mellem den gamle del af byen og det nye parcelhuskvarter mod øst - Sejlinghøjen - danner de gamle gårdes haver et grønt strøg med store træer.

Der er 5 vandhuller/regnvandsbassiner i Sejling. 4 af dem er beskyttet efter §3 i naturbeskyttelsesloven, og deres tilstand må ikke ændres.



Der er flere karakteristiske træer i gadebilledet. Kastanje-træet ved gadekæret er til stor glæde om efteråret, og et karakterfuldt træ, som står lige i landsbyens kerne - ved busholdepladsen og renovationscontainerne.

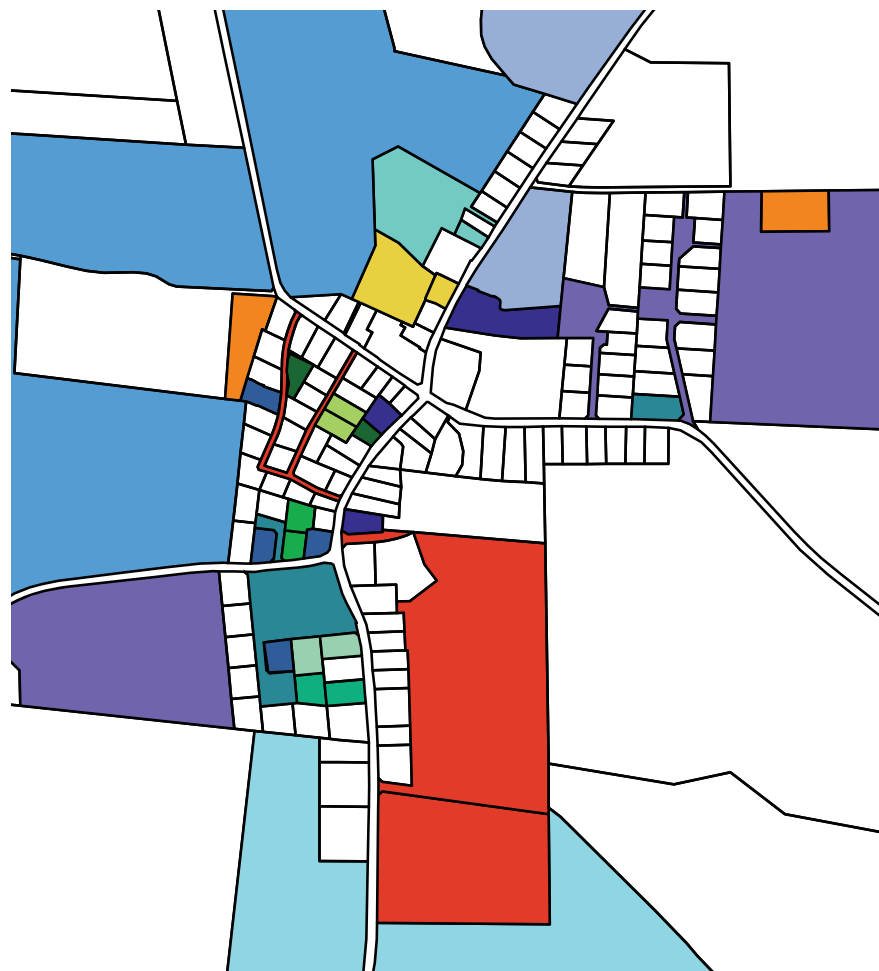
Gadekæret har i en periode fungeret som branddam. Om vinteren benyttes søen til skøjteløb - men er heget og utilgængeligt til hverdag. Naboerne passer området og har adgang til det.

Der er flere græsarealer helt op til byen med græssende dyr, som bidrager til liv og oplevelser. Der er blandt andet får der græsser på arealer ved festpladsen.

Den gamle have med store træer ud mod vejen på Sejlingvej 13D.

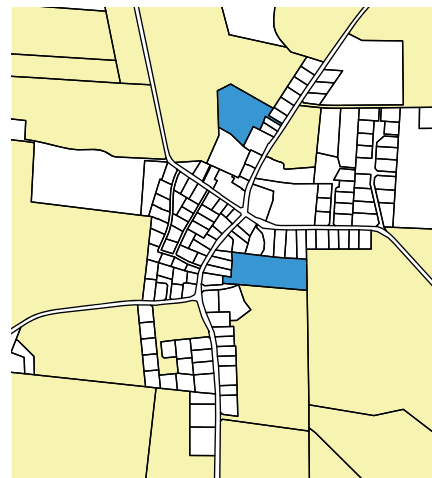


Ejendomsstruktur



- Sejling Sinding Kirkekasse
- Silkeborg Spildevand
- Silkeborg kommune/Sejling Borgerforening

På kortet har de matrikler, som ejes af den samme ejer ens farve. Hvide matrikler betyder, at ejeren kun har den ene matrikel.



- Erhverv
- Landbrugspligt

Hvad betyder det, at en ejendom bliver overført fra landzone til byzone?

I landzone kræver byggeri og ændret anvendelse en landzonetilladelse efter planlovens § 35. Når der laves en lokalplan for byen, er det lokalplanens bestemmelser der gælder for nyt byggeri og ændret anvendelse. Når lokalplanen for Sejling vedtages overføres byen fra landzone til byzone.

Eksisterende lovlig anvendelse vil altid kunne fortsætte indtil ejer ønsker noget andet. En lokalplan medfører i sig selv ikke nogen handlepligt.

Grundværdien

Når SKAT skal beregne grundværdien af en ejendom i landzone bruges *arealprincippet*, det vil sige ud fra antal m². Ved beregning af værdien i byzone bruges i stedet det, der kaldes *byggeretsprincippet*. Byggeretsprincippet er baseret på en områdepris og antallet af byggeretter - det vil sige hvor mange boliger, der kan opføres. Hvis der i lokalplanen gives mulighed for udstykning af en ejendom, må det forventes at give en stigning i grundværdien.

Det vil i alle tilfælde være op til en konkret vurdering fra SKAT om grundværdien ændres ved overførelse fra landzone til byzone.

Realisering af en lokalplans byggemuligheder, forudsætter at landbrugspligten ophæves. Ophævelse af landbrugspligten forventes at kunne ske i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen eller udstykning af et område.

Hvad er væsentligt i lokalplanen?

Hvordan kan der ske en omdannelse/udstyknings af de ældre gårde til boliger - og hvordan kan landsbykarakteren og det grønne præg i byen bevares og styrkes?

Generelt er byen kendetegnet ved længehuse med saddeltag og flere steder ligger husene med en meget ensartet facadelinje langs vejen. Langs Sejlingvej, Lemmingvej og Ebstrupvej er det væsentligt at sikre bebyggelsens karakter og facadelinjen.

De markante gamle træer - bl.a. kastanjen ved gadekæret samt lindetræerne i bymidten - er også meget karakterfulde og bidrager i høj grad til byens identitet. De bør bevares - og nyplantes når der bliver behov for det.

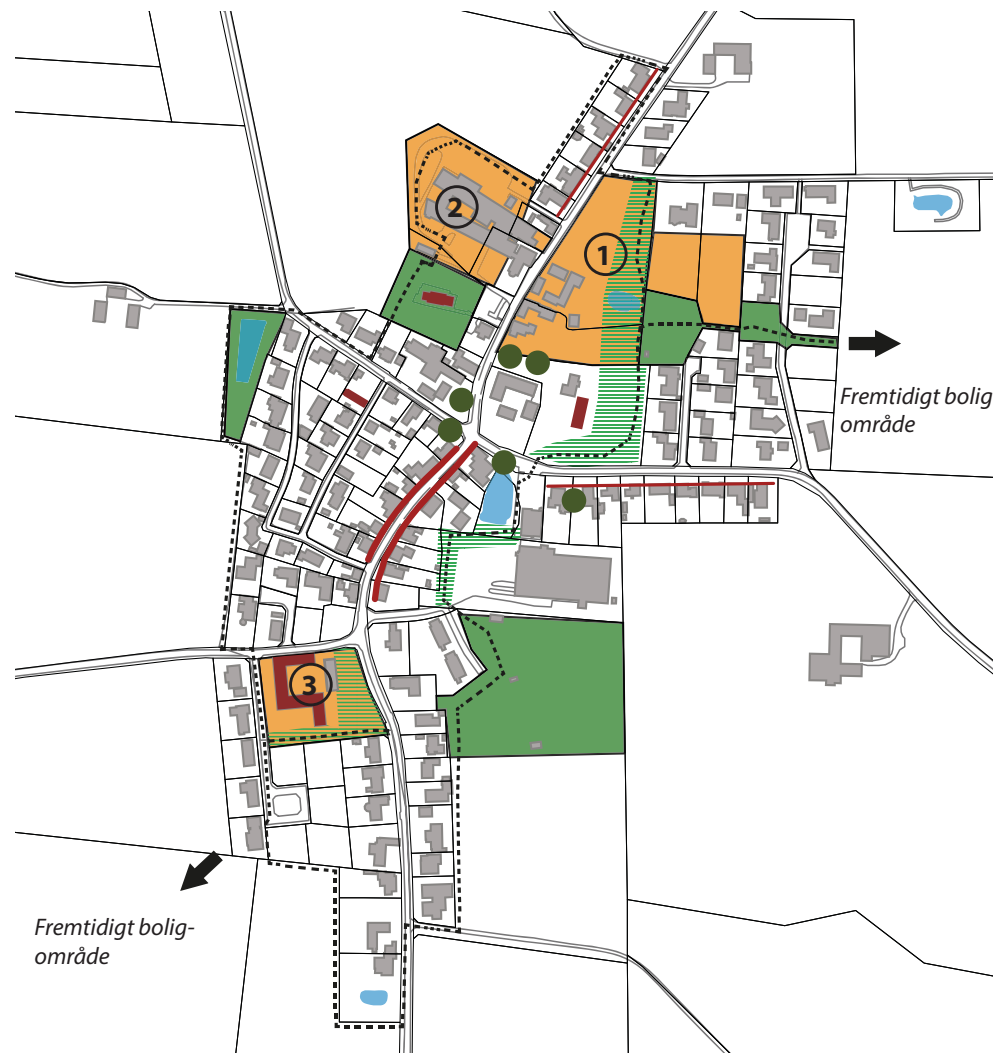
① Gårdene overfor kirken

Bebyggelsen ligger i dag med de gamle driftsbygninger ud mod vejen, og danner gaderummet. Gårdene bidrager til oplevelsen af den gamle del af Sejling omkring kirken og præstegården. Det vil være en kvalitet for byen, at bevare miljøet omkring gårdene i en eller anden form.

Det grønne strøg der dannes af de store haver mellem den gamle del af byen og det nye parcelhusområde mod øst, kan bevares og styrkes som fælles friarealer i forbindelse med ny tæt-lav bebyggelse. Etablering af en stiforbindelse igennem området, kan styrke sammenhængen mellem de grønne arealer i byen.



Der kan skabes kontakt mellem forsamlingshuset og festpladsen via en stiforbindelse forbi erhversvirksomheden, hvor der i dag hegnet.



- Mulig udstykning/omdannelse
- Mulig grønt fællesareal/forbindelse
- Eksisterende grønt område
- Forslag til stiforløb rundt i og omkring byen
- Markant facadelinje
- Bygning med høj bevaringsværdi

② Erhvervsgrunden ved kirken

Arealet ligger bagved husrækken langs Lemmingvej, og er afskærmet mod landskabet af læhegsbeplantning.

Der skal tages hensyn til bebyggelsens fremtræden i forhold til kirken. En del af grunden er omfattet af exnerfredning og skal friholdes for bebyggelse og høj beplantning.



③ Gård ved Skægkærvej

En meget karakterfuld ejendom i byen, både i kraft af bygningernes størrelse, deres karakter samt de store træer i haven ud mod Sejlingvej.

Ejendommens kvaliteter kan fastholdes ved at bevare en form for gårdstruktur – enten ved omdannelse af eksisterende driftsbygninger eller opførelse af nye bygninger. Ved denne type bebyggelse kan der skabes et fint fællesskab omkring det indre gårdrum med en blanding af private og fælles udearealer.



Eksempler på omdannelse af ældre gårde

Der er flere ældre gårde i byen med tilhørende driftsbygninger. Hvis gårdstrukturen er vigtig for oplevelsen af byen og dens identitet, kan man bevare og omdanne de gamle bygninger - eller i det mindste bevare gårdstrukturen i en ny bebyggelse og funktion. Her er eksempler på forskellige tilgange til omdannelsen af ældre driftsbygninger til boliger.

A) Eksempel fra Elev nord for Århus. Opløsning af den hidtidige gårdstruktur ved nedrivning af driftsbygningerne og udstykning af nye grunde til fritliggende enfamiliehuse.

En 4-længet gård er blevet udstykket til 4 fritliggende enfamiliehuse. Det gamle stuehus er bevaret. De nye boliger er opført som små længehuse med saddeltag og med materialer, der er kendetegnet for området - røde tegltage, røde mursten og hvidmalede vinduer med sprosser. Gårdstrukturen er opløst og de nye huse fortæller ikke historien om den tidligere gård. Derimod orienterer de sig mod vejene, ligesom landsbyens øvrige længehuse.



Til venstre ses det oprindelige stuehus (pudset op og malet gul) og til højre ses de nye huse.



Luffoto 1999



Luffoto 2012

B) Eksempel fra Lisbjerg nord for Århus. Indretning af lejligheder i tidligere driftsbygning.

Den 4-længede gård længst mod vest fungerer i dag som beboerhus i Lisbjerg. Gården øst herfor er omdannet til boliger. Den tidligere stald (længen der går nord-syd) er indrettet med 5 lejligheder med små private haver mod øst. Stuehuset er forsat én bolig. Gårdspladsen benyttes til fælles parkering og opholdsareal.



Eksempel på lejligheder indrettet i tidligere driftsbygning. Ejendommens kvaliteter er bevaret i kraft af gårdstrukturen som er fastholdt. Ved denne type bebyggelse kan der skabes et fint gårdrum med en blanding af private og fælles udearealer.

C) Eksempel fra Lem nord for Randers. Renovering af driftsbygninger til boliger.

Landsbyen Lem er karakteriseret ved at der ligger flere store 4-længede gårde tæt omkring den gennemgående vej. Randersegnens Boligforening omdannede i 2005 'Syvager' – gården, der ligger længst mod nordøst på det viste kortudsnit. Gården rummer nu 14 almennyttige udlejningsboliger på mellem 70 og 135 m². Der er fælles arealer både ude og inde samt små private haver. Exners Tegnestue (nu E+N) stod for omdannelsen, som i det ydre er foretaget meget nænsomt. Det driftsmæssige udtryk er bevaret og fortæller om gårdens oprindelige funktion.



Luftfoto 2012



Borgerinddragelse

I forbindelse med analysearbejdet har kommunen i samarbejde med lokalrådet (Skæggær lokalråd) afholdt en byvandring i juni 2014, hvor alle interesserede kunne deltage.

Emner der blev snakket om på turen:

Der er gode **muligheder for udstykning** af nye grunde indenfor landsbyens nuværende ramme. Der er en udbredt positiv indgang til at udstykke flere grunde og bygge nye boliger i landsbyen, men samtidig også ønske om at beholde den grønne karakter, og de store gamle træer.

Den ophørte **erhvervsejendom** i den nordlige ende af byen ved Lemming, kan være et fint sted at udstykke og opføre nye boliger - til tæt-lav. Parkeringsarealet benyttes på nuværende tidspunkt i forbindelse med arrangementer i kirken.

De gamle gårde, der ligger inde i byen bidrager til byens identitet, og er med til at fortælle byens historie. Der er udbredt ønske om at bevare gårdene så længe de fremstår velholdte.

Festpladsen er et vigtigt samlingssted for byen. Den ønskes benyttet som hidtil, med mulighed for renovering og evt. udvidelse af den eksisterende bebyggelse.

Gaderummet omkring Sejlingvej er midt i byen forholdsvis smalt. Det er med til at give en hyggelig landsbykarakter, men det giver også nogle **trafikale problemer** når der kører mange store maskiner gennem byen, og meget trafik i myldretiden.

Det gamle **gadekær/branddam** bruges til skøjtebane om vinteren. Ellers bruges området kun af naboerne, som også vedligeholder det. Området er hegn af sikkerhedshensyn. Arealet ejes ikke af nogen, men tilhører hele byen.

Parkeringspladsen ved forsamlingshuset fremstår som et relativt stort asfalteret areal. Den benyttes fuldt ud hver onsdag, når der er banko. Parkeringsarealet ønskes bevaret, da der vurderes at være behov for det.

Der er ikke direkte **forbindelse mellem forsamlingshuset og festpladsen**, da der ligger en privat virksomhed og en beboelsejendom imellem - og der er opsat hegn.

De **store gamle træer** giver byen karakter, og kastanjetræet ved gadekæret er til stor glæde for børn i byen. Der kunne godt gives mulighed for flere store træer i de nye parcelhusområder .

