

HØRINGSSVAR TIL PLANSTRATEGI 2023 OG KOMMUNEPLAN 2025

# LYSTRUP-ELSTED PARK

NYE OG EKSISTERENDE FÆLLESSKABER  
NYE NATUR- OG SKOVOMRÅDER  
LOKAL VEDVARENDE ENERGIFORSYNING

29. JUNI 2023

**1927**  
ÅRSBEREDELSE

## HØRINGSSVAR TIL PLANSTRATEGI 2023 SAMT KOMMUNEPLAN 2025

1927 Estate anmoder på vegne af grundejer om indarbejdelse af arealer til skovrejsning, VE-anlæg samt ny bebyggelse på arealer nord for Lystrup-Elsted.

## STYRKET TIDLIG BORGERINDDRAGELSE

1927 Estate har i løbet af 2022 og 2023 afholdt møder med Fællesrådet for Lystrup, Elsted, Elev og Nye om Projektvisionen for Lystrup-Elsted Park. Udtalelsen fra Fællesrådet er inkluderet i høringssvaret.

Kontaktperson:

René Qvist Jensen  
1927 Estate

Nordre Strandvej 58  
8240 Risskov  
Email: rje@1927.dk



## Lokation

Kjærgårdsvej 1, 8520 Lystrup m.fl.

## Samlet projektareal: 135 ha

- Byudviklingsareal: 35 ha
- Skov- og naturarealer: 100 ha

## Projektvision

- Rejsning af op til 100 ha ny skov
- Væsentligt løft af Biodiversiteten
- Mulighed for VE energianlæg
- Beskyttelse af drikkevandsområder
- Rekreative frilufts og naturarealer

## Byudvikling

- Små parcelhusgrunde
- Tæt-lave boliger
- Almene boliger
- Seniorboliger
- Dagligvarebutik
- Dagtilbud

## Særlige målgrupper

- 30-39-årige: familier i etableringsfasen der skal have mulighed for at komme ind på boligmarkedet.
- Seniorboliger: 55+ seniorer der ønsker at blive i lokal samfundet men vil flytte fra større til mindre bolig. Fokus på minimalt vedligehold og fællesskab.

## Outdoor, Skov- og naturarealer

- Skovrejsning
- Nye naturområder
- Outdooraktiviteter: eks. Disc Golf
- Shelters og bålpladser
- Rekreative stiforbindelser



# STYRKEDE LOKALE FÆLLESSKABER

## Fastholde børnefamilier

Attraktive bosætningsmuligheder for børnefamilier tæt på eksisterende offentlig service

## Fastholde fællesskaber

Nye boliger der giver seniorer kan flytte ud af store parcelhuse og opretholde deres sociale netværk i lokalområdet.

## Blandet boligområde

Dialog med Brabrand Boligforening om etablering af almene boliger.





# NYE FRILUFTS- OG NATUROPLEVELSER

I projektet anlægges skov- og naturområder (mere end 50 ha) og der etableres rekreative stiforbindelser med offentlig adgang.

Stierne forbinder nye fritidsaktiviteter og giver lokalområdet mulighed for nye kultur- og naturoplevelser.





# LOKAL VEDVARENDE ENERGIFORSYNING



Etablering af VE-anlæg i form af en solcellepark skal forsyne lokalområdets boliger med strøm til nærvarmeanlæg, opladning af elbiler og husholdens elforbrug i øvrigt.

Bebyggelse opføres med så lille et klimaaftryk som muligt. Bebyggelsens CO<sub>2</sub> aftryk skal være mindre end 4,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/år. Bygningsreglementets krav ligger på 12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/år.



Bebyggelsen certificeres til minimum DGNB Guld.





# BIODIVERSITET & GRUNDEVANDSBESKYTTELSE

Der plantes minimum 50 ha skov på arealer der i dag er dyrkede landbrugsjorder. Skovrejsning vil sammen med etablering af grønne kiler, vådområder og klimatilpasning øge biodiversitet væsentligt og sikre nye unikke fritids- og naturområder med offentlig adgang i lokalområdet.

Skovrejsning og arealer med VE-anlæg udgør tilsammen 100 ha der bidrager til beskyttelse af et større område med særligt drikkevandsinteresser.





**TODBJERG TÅRNET**  
(Kot. 100)



Udsigtskile fra Todbjerg Tårnet

OSD Område

Skovrejsning

Solceller

1a Elsted  
Solceller

Skovrejsning

Byudviklingsareal

Lokalt butikscenter

150 kV trace

400 kV trace

OSD Område

3a

8b

3b Todbjerg

1b

1c

7b Todbjerg

Todbjerg



# NYT CENTER- OMRÅDE

Nyt lokalt centerområde med dagligvarebutik og serviceerhverv samt dagtilbud m.m. i kort afstand fra eksisterende og nye boligområder.





# FÆLLESRÅDETS UDTALELSE

Til  
Ejendomsudviklingsselskabet 1927 Estate.

Fællesrådet for Lystrup, Elsted, Elev og Nye har modtaget en henvendelse fra Ejendomsudviklingsselskabet "1927 Estate" om by og landskabsudvikling nord for Elsted, og vi har på 2 møder med ejendomsudviklingsselskabet drøftet selskabets ideer.

Fællesrådet er enig i, at etablering af et større skovområde nord for Elsted vil være attraktivt for vores område, dette gælder selvom en begrænset del af naturarealet vil blive benyttet til energiproduktion med solceller.

Fællesrådet ser positivt på muligheden for at bygge seniorvenlige boliger i området nord for Elsted, men peger på at boligerne både bør være leje-, andels- og ejerboliger. Rådet er også enige i, at selv en begrænset udbygning skal sikre en varieret bebyggelse i 1 og 1½ etages byggeri, primært som parcelhusgrunde og som rækkehusbyggeri.

Fællesrådet er bekymret for at Lystrup/Elsted området kan blive for langstrakt mod nord og imødeser ideer og initiativer, der kan sikre en sammenhængende byoplevelse. Fællesrådet mener således, at man i hvert fald på kort sigt kun bør udvikle et noget mindre areal til bymæssig bebyggelse end de 35 ha der er lagt op til.

Fællesrådet forudsætter at der sikres trafikmæssige løsninger, så belastningen af Sønderskovvej og fordeleringen ikke øges væsentligt.

Endelig undrer Fællesrådet sig over forslaget til navngivning af området. Området er delvist placeret i et højtliggende og kuperet terræn, og Fællesrådet lægger vægt på, at denne landskabelige herlighed bevares.

Med venlig hilsen  
Flemming Larsen  
Fællesrådet for Lystrup, Elsted, Elev og Nye.



