



Skole

Netto

Letbane

Skovrejsning

Projektområde

Projektoplæg – Planstrategi 2023

Børupvej 440
8310 Tranbjerg



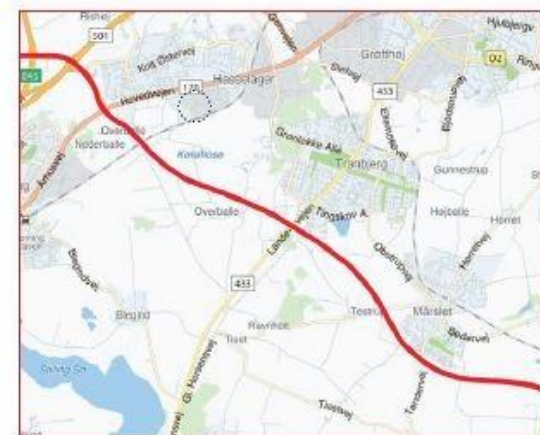
Projekt Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

Hovedpunkter

- Velplaceret matrikel til seniorfællesskab, kompaktboliger og 10 hektar skovrejsning
- Skole, lebane stoppested & indkøbsmuligheder i gåafstand
- Naturen som nabo, mulighed for at skabe en grøn & blå bydel med tanker på grundvandssikring
- Placering oplagt til børnefamilier og seniorboliger.
- Stort villa/rækkehus opland til seniorboliger
- Skovsti med shelterplads og opholdssteder i skoven



Nærhed til byen & infrastruktur

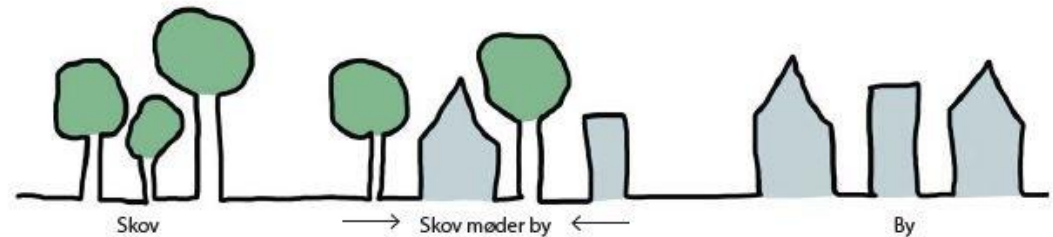




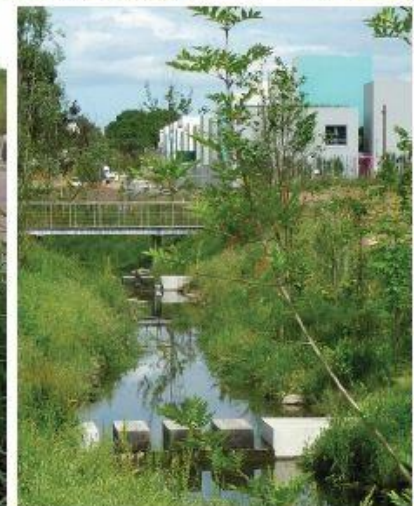
Landsbyen i naturen

Området "Børup Skovvej" er beliggende i forlængelse af den grønne bræmme nord for Tranbjerg og placeret således at den kommunale fredskov ses som nabo til området. Det er ejerens hensigt at dele af arealet udlægges til skovrejsning, som vil omkranse bebyggelsen og mulige søer i området, for at bidrage til grundvandssikringen i området.

Det er hensigten at området ikke blot bliver en udvidelse af Tranbjerg, men et bindeled mellem Tranbjerg by, og de omkringliggende skove. Området søges opfattet som en landsby i skoven. Her vil skoven møde byen, og danne grundlag for store rekreative områder, til gavn for mange borgere i Tranbjerg.



↓ Referencer på LAR og landskabsprojekter



En mangfoldig landsby i naturen

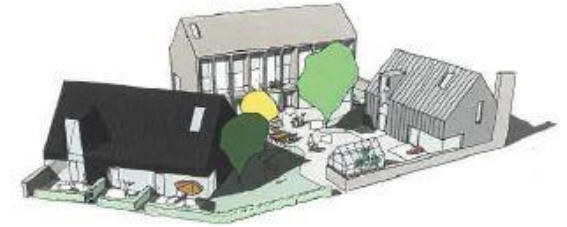




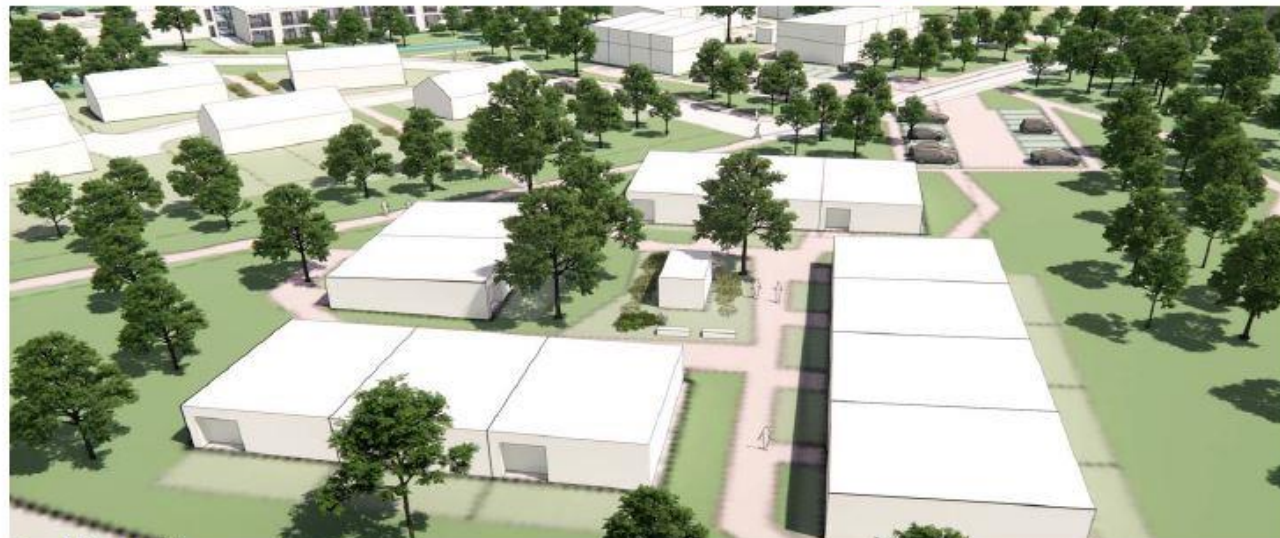
Kompakte huse i klynger

→ Klyngehusene er kompakte familieboliger, der er velegnet som den unge families første bolig eller til den ældre generation, hvor børnene er fløjet fra reden. Boligerne er optimalt indrettet til den lille familie og varierer i størrelserne og mellem 1 og 2 etager.

Boligerne ligger i klynger, med et indre gårdrum, hvor naboskabet er i centrum. Boligerne konstrueres med træbeklædning, således at de falder ind i naturen og fortællingen om et hus i skoven. De har solvendte udendørs opholdsrum, der vender ud til de grønne uderum. Naturen omkranser således boligerne og når helt ind i gårdrummet.



↓ Referencer



↑ vinkel fra model

Bofællesskab - Modne Borger - Tranbjerg

Børup Skovvej betragtes som et fantastisk område, til at skabe boliger for aktive seniorer. Her vil være skovområder, søer og kort afstand til hverdagens faciliteter.

Seniorboliger eller blot bofællesskaber kan tage mange former.

1 Plans rækkehuse, eller lejligheds byggerier i 2 eller 3 plan.

Fælles for et vellykket bofællesskab, er at fællesfaciliteterne bidrager med væsentlig værdi i hverdagen, og at man kan tilbyde boliger til folk i nærområdet, som efterspørger disse.

I Tranbjerg bor mange modne mennesker i større villaer, men har endnu ikke fået et godt alternativ, når villaen skal nedskaleres til en anden boligtype. Her vil vi på Børup Skovvej kunne præsentere den rette placering, til at skabe grundlaget for lige netop en sådan boligtype.



Udvikling af område – Børup Skovvej

Biodiversitet & grundvandsbeskyttelse

Ved Børupvej 440 i Tranbjerg, ligger et område på små 190.000 m², som er placeret op mod de eksisterende villaområder i Tranbjerg, og ud mod større grønne arealer. Ejer har en vision om at omdanne området til et område for flere generationer, hvor ”seniorboliger” for de modne borgere, kombineret med rækkehuse og kompaktboliger for yngre familier, vil danne beboergrundlaget for en stærk naturbydel, med fællesskabet i fokus.

Projektet tænkes at rumme temaplanens fokus for et grønt-blåt Århus og der indtænkes ny beplantning i området i skøn sammenhæng med de kommende bebyggelser, så både børn og voksne kan nyde og lærer af naturen. Projektet har fantastiske muligheder for at spille ind i de landskabelige kvaliteter i området og vil med den rette struktur for boligerne, vejføring mv., være et oplagt område for børnefamilier at bosætte sig på kanten af byen, ud til smuk natur. Det er ejers hensigt at eksisterende søer i området bevares og evt. udvides, for at sikre biodiversiteten i området, og at skovrejsningen i området skal bidrage til det allerede eksisterende stisystem i området.

Blandet boligområde:

Området tænkes udbygget med nye bebyggelser af forskellig karakter. Der tilstræbes en høj variation i bebyggelsens arkitektur og materialitet ligesom sammensætningen af boligtypologier varieres for sikre en forskelligartet demografi. Området vil have en tæt tilknytning til de eksisterende skovområder, og det er ejers vision via skovrejsning på store dele af arealet, at lave en unik bydel, med flere søer, stiforbindelser og rekreative muligheder som bl.a. shelterplads mv.

Stærkt fællesskab - Let adgang til byens faciliteter

Derved sikres et blandet byområde der skal være med til at fastholde Tranbjerg som en mangfoldig by og styrke et fællesskab i byen, omkring de smukke natur arealer i området, foruden byens idrætsforening, skole og daginstitutioner. Fra området vil man let kunne skabe stiforbindelser til bl.a. Skole og indkøbs, således borgerne uhindret kan færdes i byen, uden at skulle passere flere stærkt trafikeret vejforbindelser.



Udvikling af område – Børup Skovvej

Forslag til disponering af området

Samlet grundareal: 189.550

Forslag til disponering af området:

Areal til skovrejsning, søer, stier og grønne områder: 120.000 m²

Areal til by og boligudvikling: 69.550

Bebyggelse i området:

Ca. 20.000 m² - Heraf:

Seniorbolig – 10.000 m²

Rækkehuse – 5.000 m²

Kompaktgrunde – 30 stk – Maksimalt 4.500 m²

Bebyggelsesprocent: 28 %

Anslået boliger: 175 Stk.



Anvendelses typer

Bofællesskab – Modne borgere / Seniorer

Det er ejers forventning at en del af området disponeres med et grundareal til boliger målrettet mod et boligfællesskab for seniorer / modne borgere uden hjemmeboende børn. Her er det hensigten at fællesskab og sekundære arealer i bebyggelsen vil tjene til beboernes hverdag. Det vurderes at områdets placering vil tiltale målgruppen, som oftest søger bebyggelse ud til grønne omgivelser, og med nærhed til byens faciliteter. Boligerne tiltænkes som rækkehuse i 1 plan som sokkelgrunde, eller som bolig i 2 eller 3 plan, såfremt beliggenhedsplanen på sigt tillader dette.

Kompaktparceller

Gennem de seneste 5-7 år har kompaktparceller vist sig som et attraktiv og spændende produkt til de yngre og modne familier i østjylland. Boliger som dobbelthuse eller fritliggende boliger mellem 120-150 m², kombineret med adgang til fælles legearealer, har for mange familier været den fortrukne boligtype i områder, hvor villagrunde og rækkehuse også har været tilgængelig. Her er åbne haver, men stadig begrænsede arealer man som ejer skal holde.

Fokus her vil være at skabe en bebyggelse, hvor fælles lege og opholdsarealer, såvel som fælles frugt/grønt haver skal opfordre til fællesskab familierne imellem, frem for at familierne opholder sig på egen matrikel og udelukkende producere frugt og grønt til eget forbrug.

Rækkehuse

En populær boligform, som i Aarhus kommune er efterspurgt både som ejer og lejeboliger. Rækkehuse ses som en god måde at optimere arealerne på, uden at gå på kompromis med boligernes privatsfære, og en boligtype som vil tiltale mange målgrupper. Som oftest ses rækkehusbebyggelser som boliger der prioriteres af alle boligmålgrupper, lige fra yngre par som endnu ikke har stiftet familie, til de modne borgere, hvor børnene er flyttet fra boligen.

Rækkehuse, vil som kompaktparcellerne være en boligtype som har et lavere grundaftryk end parcelhus, og som i højere grad vil indbyde til fællesskab, såfremt friarealerne mellem boligerne indbyder til dette.

Værksteder & fælleshus

Det foreslås at området som noget unikt, vil få et fælles værksteder hvor beboerne vil kunne mødes og hjælpe hinanden med mindre opgaver, være det sig vedligeholdelse af cykel, skabes af kunst til området, eller andre hobby projekter. Disse ses som udgangspunkt som uopvarmet værksteder, mens seniorfællesskabet vil give mulighed for at skabe et fælleshus som tilpasses det endelige seniorbolig projekt.

Kompaktparceller



Kompaktparceller:

Fritliggende boliger på 350-500 kvm. grund. Populært blandt kommuner og forbruger.

Krav til fællesarealer i området, som danner grundlag for hverdagens liv, sammenværd og hygge.

Markant lavere grundaftryk pr. bolig, end en regulær parcelhusgrund.

Ofte mindre boliger, hvilket også reducere familiernes CO2 aftryk.

Estimeret boligstørrelser 130-150 m²

Boligerne giver mulighed for at skabe ejerboliger, til en lavere indgangspris en almindelige parcelhuse normalt værdiansættes til.

Rækkehuse, Bofællesskaber



Rækkehuse/klyngehuse:

Kompakte boliger, med små haver placeret i rækker af 3-10 boliger.

Populær boligtype som med den rette lokalplan kan være attraktive boliger for både ejere, men også lejere.

Rækkehusene er generelt mellem 75-135 kvm. og vil ideelt set være placeret på små grunde, mellem 100-300 kvm. Sokkeludstykning er også en oplagt mulighed, som dermed ligger vægt på fællesarealerne, og ikke beboernes egne matrikler.

Bofællesskab – Modne borgere:

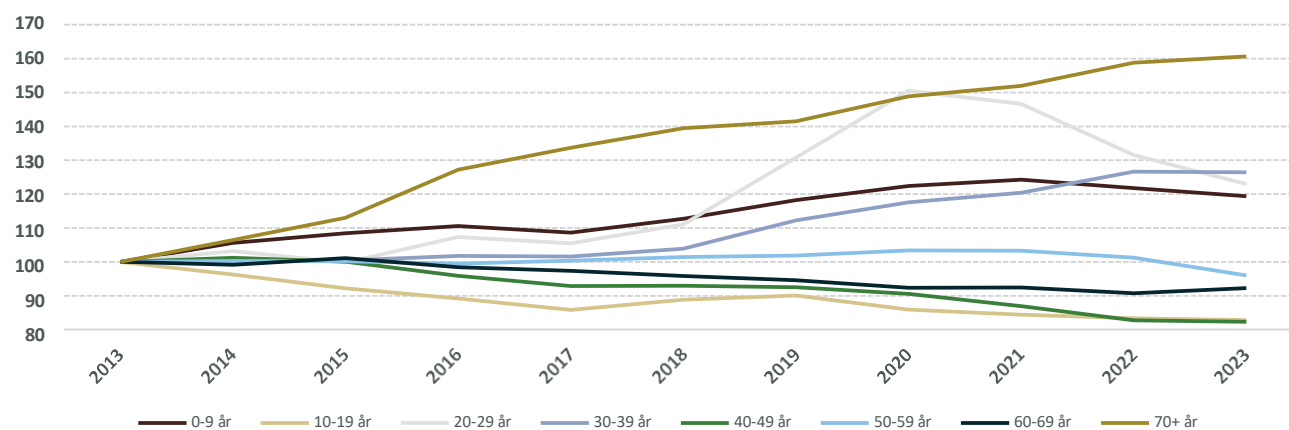
En bolig som efterspørges i alle danske byer og en boligtype som alle udviklere og investorer har fokus på. Her er ofte tale om optimerede boliger, som sokkelgrunde og dermed uden egen afgrænset have, eller boliger indrettet som lejligheder.

Her er forventning om adgang til fællesfaciliteter og beboerne trives sammen i grupper, som sikre at beboerne er sociale og sammendriver mange elementer af hverdagen. Dette kunne være Urtehaver, fællesspisning, idræt og motion, men også ting som fælles vedligeholdelses opgaver,

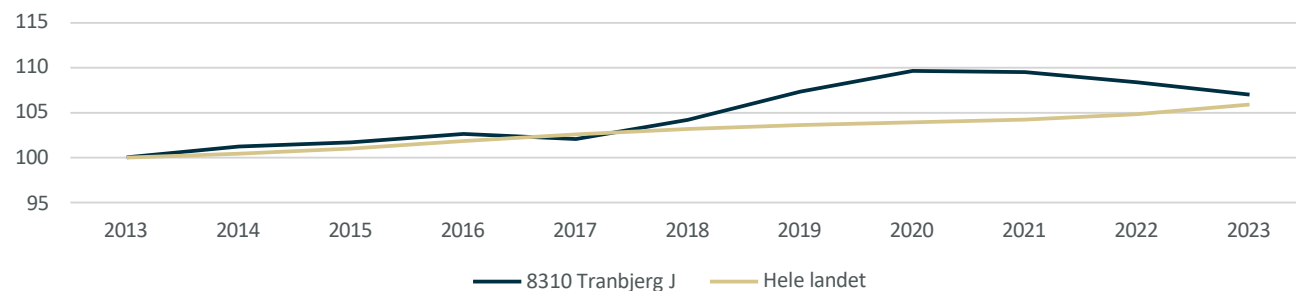
Seniorboliger vil frigive villaer i nærområdet, som derefter kan benyttes til at fastholde øvrige familier i Aarhus området.

Befolkningsammensætning- & udvikling i Tranbjerg J

Aldersfordelt befolkningsudvikling, 8310 Tranbjerg J
(2013 = indeks 100)



Befolkningsudvikling
(2013 = indeks 100)



Befolkningsammensætning, 8310 Tranbjerg J

