

## **FORSLAG OM ÆNDRING I ANVENDELSESBESTEMMELSER FOR SØNDERSKOVVEJ 5, 7A OG 7B, 8520 LYSTRUP**

I forbindelse med høringsperioden for Planstrategi 2023 indsender undertegnede hermed forslag til ændring af Kommuneplanen så Ramme 270101ER ændrer anvendelsesbestemmelse til Blandet bolig og erhverv.

Vi havde primo 2022 dialog med Aarhus Kommune om udvikling af ejendommen, hvor netop den nuværende kommuneplanramme har været en udfordring i forhold til en videre udvikling af området. En udvikling af området vil kræve en anvendelsesændring i Kommuneplan 2025, hvilket vi hermed stiller forslag om.

### **BEGRUNDELSE FOR ANVENDELSESÆNDRING**

Ejendommen har adressen Sønderkovvej 5, 7A og 7B, 8520 Lystrup - se vedlagte projektmappe "Sønderkovvej 5-7, Lystrup".

Den sydlige del af ejendommen vil fortsat blive anvendt til erhverv (kontor og laboratorie), og det er ønsket, at den eksisterende gule murstensbebyggelse, som leder tankerne til C.F. Møllers Aarhus Universitet, kan tilføjes en udvidelse mod syd.

I behørig afstand og i smukt samspil med den eksisterende erhvervsbebyggelse mod syd, ønsker vi at opføre et smukt og markant boligbyggeri, der kan være med til at profilere, markere og understøtte entreen til Lystrup. Projektet vil blive udviklet i samarbejde med arkitekt Mikkel Frost fra CEBRA architecture.

Ændringen af anvendelsen til en blandet bolig- og erhvervsejendom vil opfylde og understøtte mange af principperne og forudsætningerne for en god "15 minutters by". Udviklingen af ejendommen vil styrke boligudbuddet af attraktive ejer- og lejeboliger i lokalsamfundet og medvirke til en mangfoldig bosætning af børnefamilier, der bidrager til lokalsamfundets institutions-, skole- og fritidstilbud. Herudover har seniorer mulighed for at flytte fra f.eks. de nærliggende parcelhuskvarterer til en mindre eller anden boligtype og således blive boende i det nærmiljø de kender. En udbygning af boligmassen i Lystrup vil samtidig understøtte grundlaget for detailhandlen og serviceerhvervene i lokalsamfundet. Derudover er ejendommen beliggende tæt ved Engsøen og der anlægges i tillæg rekreative opholdsarealer på ejendommen.

Ejendommen er beliggende ved fortætningspunkt Lystrup Station, som er et af de steder Byrådet har prioriteret til byvækst, da nærheden til stationen giver mulighed for en robust bystruktur blandt andet med brug af offentlig transport. Dette fremgår også tydeligt af Planstrategi 2023, hvor der netop lægges vægt på udvikling og fortætning omkring infrastrukturelle knudepunkter - og særligt Letbanen, hvor netop Lystrup Station giver adgang til både linje L1 og L2. Fortætning af området er således i overensstemmelse med den eksisterende Kommuneplan, hvad angår nærheden til Lystrup Station - blot ikke hvad angår anvendelse. Med nærheden til Letbanen og bybusser samt cykelstien til Aarhus understøtter en udvikling af ejendommen således den grønne mobilitet i Aarhus.

Inden for de nuværende rammebestemmelser er der tilladt en virksomhedsklasse 1. Det betyder at de virksomheder, som er tilladt i området, påvirker omgivelserne i ubetydelig grad og således kan integreres med boliger. Den anbefalede minimumsafstand ift. boliger er 0 meter. Det giver altså ingen udfordringer for den eksisterende og blivende erhvervsvirksomhed, at anvendelsesbestemmelserne ændres til Blandet bolig og erhverv. Samtidigt er der udarbejdet støjberegninger, der anskueliggør, at



ejendommens nordlige del er anvendelig til boligformål, når bebyggelsen udformes så den skærmer mod trafikstøj fra Sønderskovvej, hvilket er indarbejdet i vores projekt.

### **BIDRAG TIL BREDERE BOLIGUDBUD I LYSTRUP**

Som det fremgår af vedlagte projektmappe "Sønderskovvej 5-7, Lystrup" vil udviklingen af ejendommen bidrage til et bredere boligudbud i Lystrup. Vi ønsker at opføre et boligbyggeri med blandede boligformer – rækkehuse, dobbelthuse og etageboliger – i størrelser og indretninger, der henvender sig til såvel unge som seniorbeboere og med en bred beboersammensætning. Dette vil bidrage positivt til den demografiske dynamik i Lystrup.

### **SAMMENFATNING**

En ændret anvendelse til Blandet bolig og erhverv i det pågældende område vil blandt andet:

- Indgå i og understøtte allerede etablerede mobilitetsknudepunkter.
- Øge dynamikken og skabe vækst i et eksisterende byområde.
- Styrke Lystrup som bysamfundet.
- Øge boliguddet af attraktive og tidssvarende boliger til både børnefamilier og seniorer.
- Markere Lystrups sydlige "byport" med en flot arkitektonisk erhvervs- og boligbebyggelse.

Udover en god dialog med Aarhus Kommunes planafdeling ønsker vi også at inddrage Fællesrådet for Lystrup-Elsted-Elev-Nye og andre interessenter i den videre udvikling af planerne.

Vi står naturligvis til rådighed, hvis vores høringssvar giver anledning til spørgsmål eller der ønskes mere uddybende drøftelse og materiale.

Med venlig hilsen

Jørgen Danielsen og Niels Lund Lihn

Smiley ApS  
Rosengade 12, 8000 Aarhus C  
E-mail: Niels@systemestate.dk  
Mobil: 61550370



# SØNDERSKOVVEJ 5-7 • LYSTRUP

FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 OG KOMMUNEPLAN 2025

AUGUST 2023



BYGHERRE: Smiley ApS

ARKITEKT: CEBRA A/S



# INDHOLD

Oversigtskort	02
Placering	03
Bebyggelsens udformning	04
Omgivelser	05
Skala og kontekst	06
Koncept for bebyggelsen	07
Matrikeldeling og anvendelse	09
Illustrative skitser	10
Vejstruktur og adgang	12
Støjstudier	13



Oversigtskort. Køreafstand til centrum 9 km



# PLACERING

Projektet er placeret på en skrånende grund langs Sønderskovvej i Lystrup. I umiddelbar nærhed til motorvej og med under 500 meter til letbanestop, hvor der er adgang til både L1 og L2.

På grunden som består af tre matrikler, er der i dag tre erhvervsbyggerier, hvor af det sydlige erhvervsbyggeri bevares. De to nordlige tænkes nedrevet. Her etableres i stedet boliger.

Det foreslås, at de tre matrikler slås sammen til én matrikel og ændrer anvendelse fra erhverv til fremtidigt at kunne rumme blandet bolig og erhverv.



Zoom i luftfoto

● SØNDERSKOVVEJ



Afstand til letbane 350 - 500 m

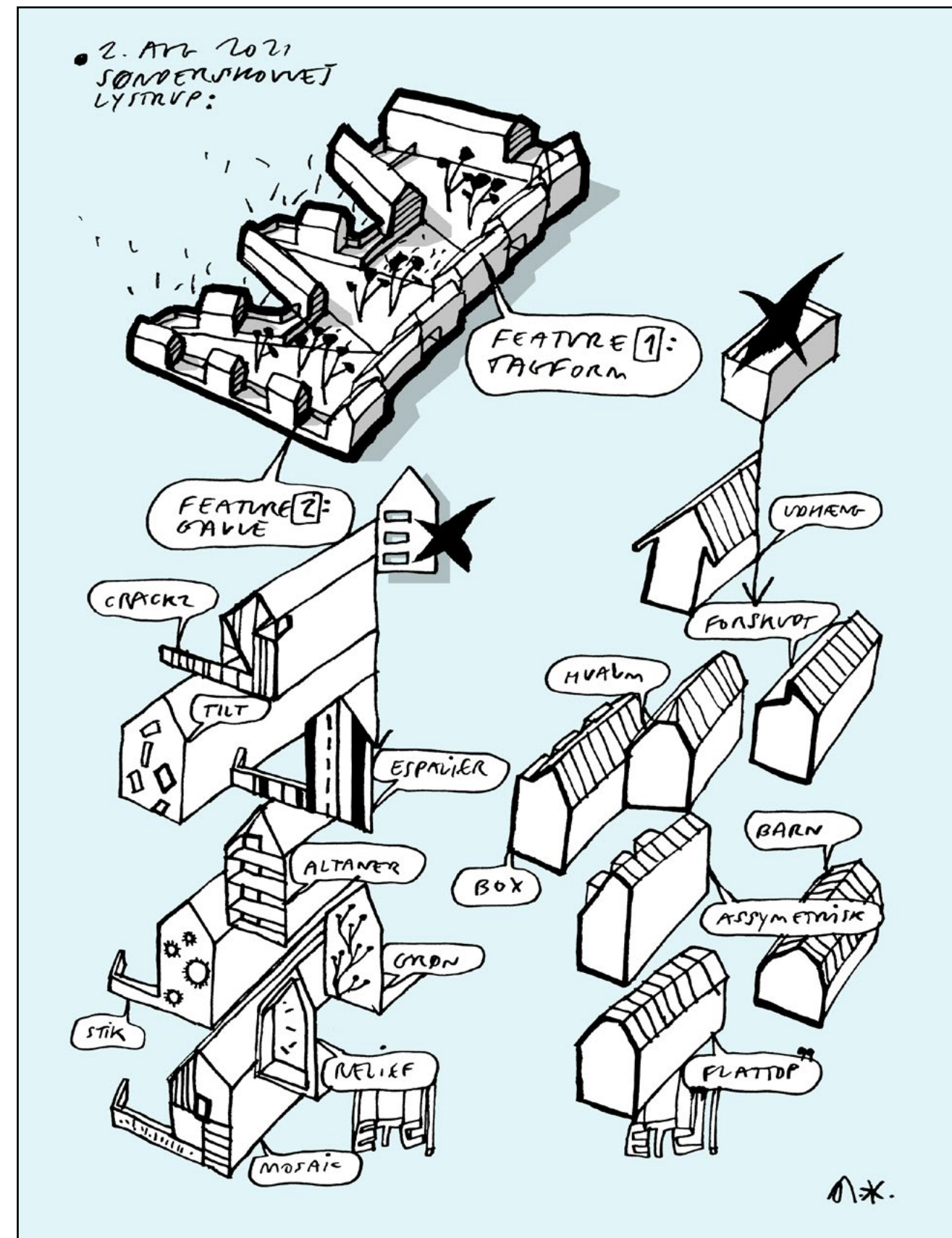


# BEBYGGELSENS UDFORMNING

Bebyggelsens udformning bæres af referencer til velkendte bygningsmotiver som f.eks. saddeltaget, gavlen og terrænmuren, som sammen danner en kontinuerlig sløjfe - en super karré - der består af varierende boligstørrelser og typer.

Som præsentationen viser tager bebyggelsen form af sine omgivelser: skalaen i nabobebyggelser, udsigt mod syd og dagslys.

Illustrationer og modelvisualiseringer i mappen er ikke et udtryk for den endelige udformning af bygningerne, men skal ses som et udtræk fra en igangværende proces.





# OMGIVELSER

Grunden er omgivet af én-familiehuse mod vest, rækkehuse mod nord, erhvervsområde mod øst og natur og motorvej mod syd.

Grunden skråner mod sydvest, hvilket giver optimale muligheder for at kunne tilvejebringe gode dagslys-, sol- og udsigtsmuligheder til boligerne i bebyggelsen.

Og netop udsigten mod syd, hvor man ser Egå Engsøen og Aarhus' skyline i horisonten, samt gode dagslysforhold har været en *driver* for udformningen af bebyggelsen. Således stiger bebyggelsen i højde des længere mod nord man kommer, så den enkelte bygning altid 'kigger' over den foranliggende.

Bebyggelsen optager også omgivelsernes skala. Langs Sønderskovvej er bebyggelsen opbrudt i mindre stænger i 3-4 etager, som allerede er kendetegnende for Sønderskovvej. Mod én-familieboligerne mod vest skaleres bebyggelsen ned fra tre-etagers bebyggelse over to-etagers rækkehuse for til sidst at ende med dobbelthuse.

Mod nordøst foreslås et 'boligtårn' i 6 etager som udover at være kulminationen på bebyggelsen også markerer krydset mellem Skæringvej og Sønderskovvej. De 6 etager er med til at markere 'indkørslen' til Lystrup.

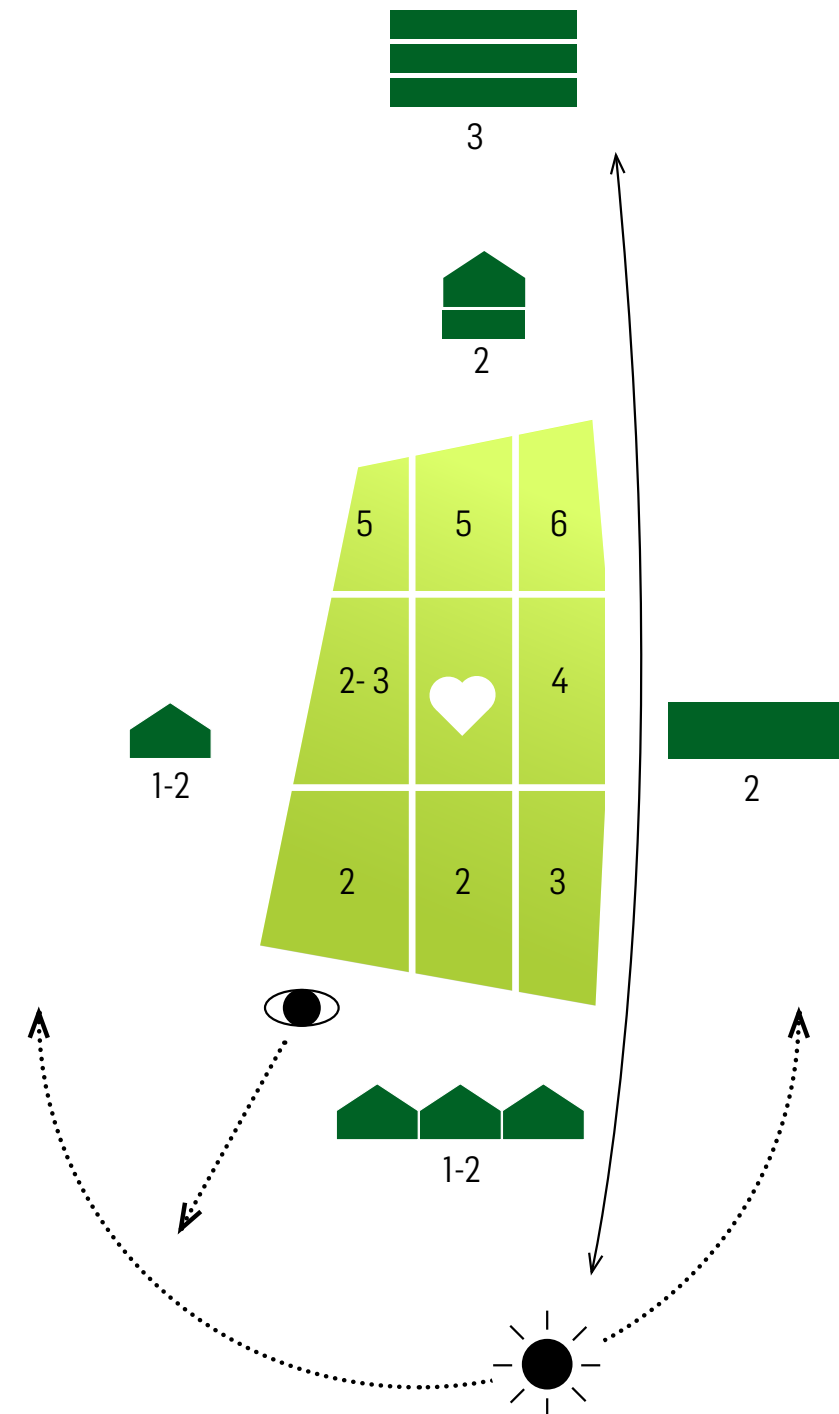


Diagram: Etager i kontekst



# SKALA OG KONTEKST



Eksisterende bebyggelse langs Sønderskovvej i 3-4 etager

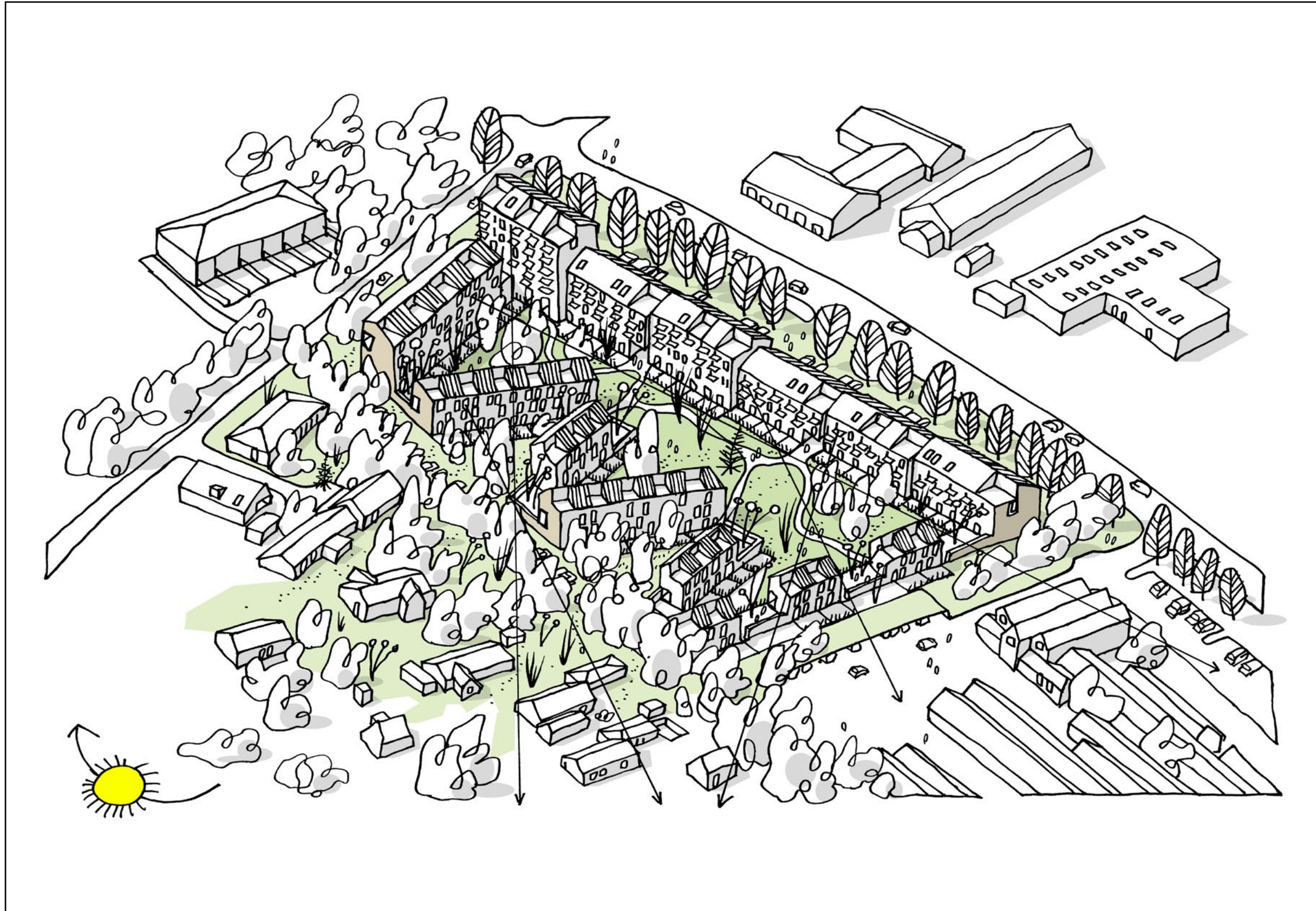
- SØNDERSKOVVEJ



Skala og tilpasning til omgivelserne



# KONCEPT FOR BEBYGGELSE



Skitse: Bebyggelsen åbner sig mod udsigten.

● SØNDERSKOVVEJ



# BEBYGGELSE

## Udearealer

Boligbebyggelsen tænkes udformet som en slags super karré. En karré som rummer både privatliv og fællesskab. Langs bebyggelsen etableres private haver med direkte adgang fra boligerne i stueplan. Midten af karréen fungerer som fællespark, hvor der kan etableres boldbaner, legeplads, fælleshus, bålplads etc.

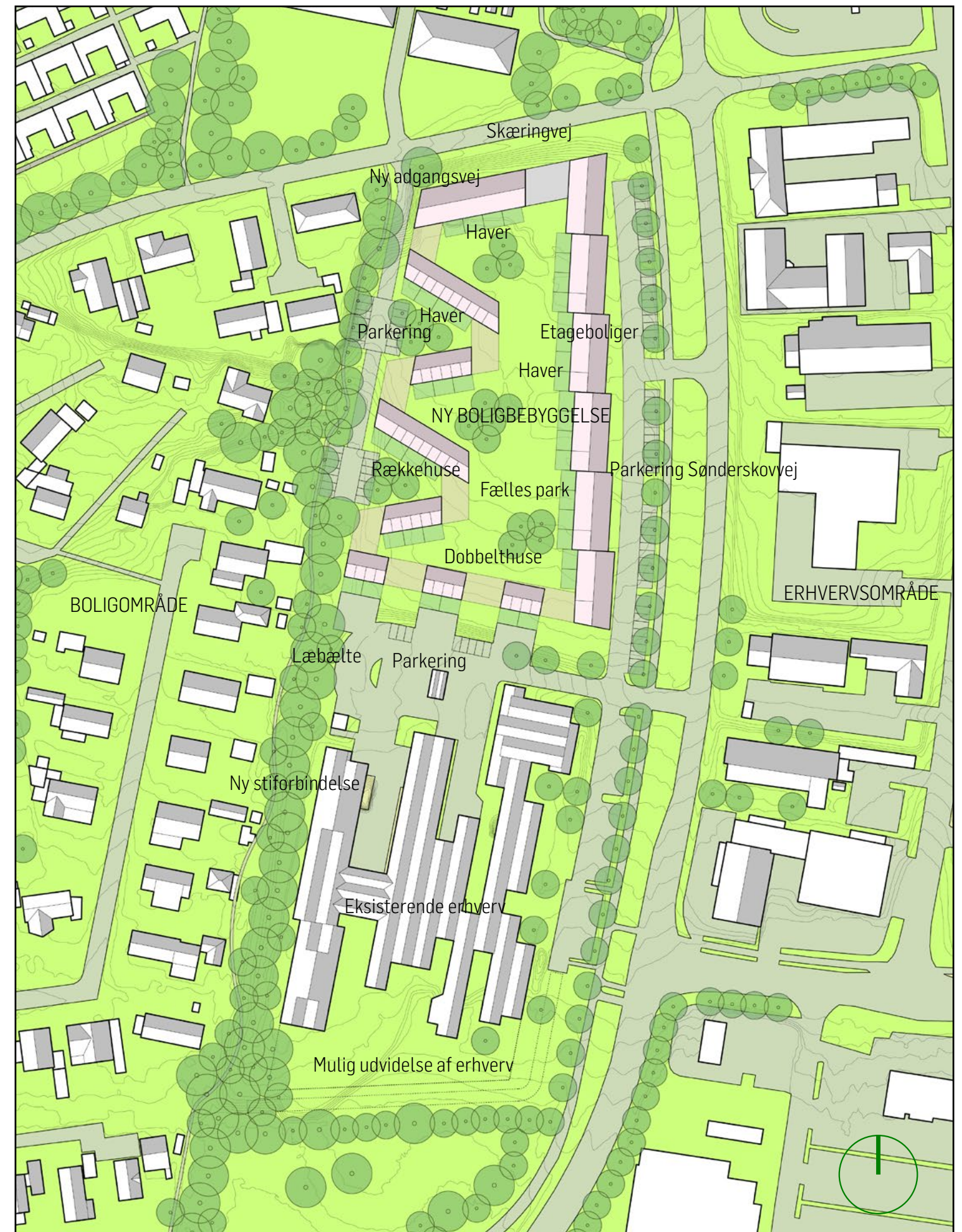
Mellem bebyggelsens boliger skabes et afskærmet rum, som fungerer som semi-private gårdhaver. Mellemrummene tænkes afskærmet med en mur eller hække, og markeres med belægning eller bestemt beplantning.

## Parkering

Tanken er at fællesrummet i midten af karréen er bilfri. Den eksisterende parkering mod øst bibeholdes og udbygges evt.. Mod vest foreslås en ny adgangsvej fra Skæringvej for fællesparkering til række- og dobbelthusene. Mod syd tænkes der dobbelt udnyttelse af de eksisterende erhvervspladser, således at beboere kan benytte erhvervsparkeringen aften og weekend. Parkeringen mod syd tænkes delvist overdækket, som et indskudt dæk i det skrånende terræn. Det betyder erhvervsparkeringen 'skjules' så de ikke tager udsigt fra boligerne mod syd.

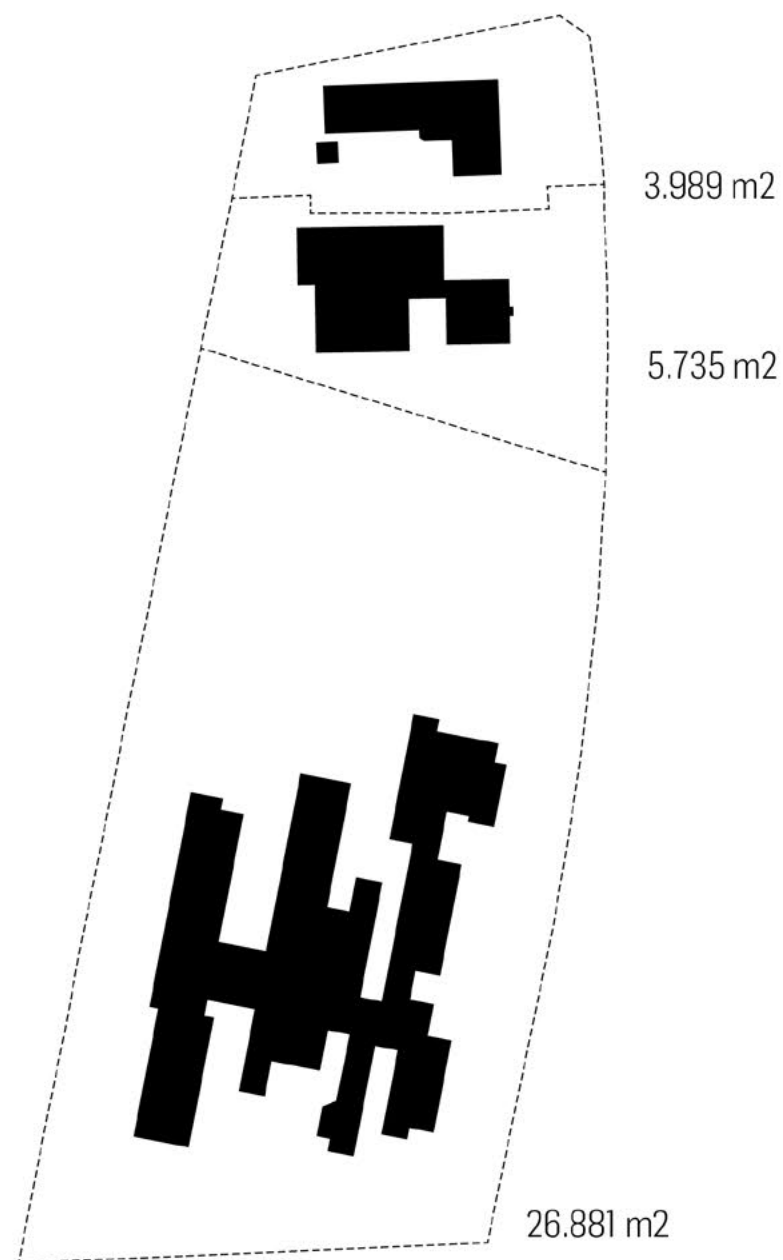
## Læbælte

Det eksisterende læbælte mod vest tænkes udtyndet, og der etableres fællesarealer og gangsti igennem træbeplantningen. Stien skaber en mere direkte forbindelse til søen og naturområderne mod syd og til letbanen og offentlig transport mod nord. Stien bliver ikke kun for parkens beboere, men boligområdet mod vest vil også kunne benytte denne sti. Der ses allerede i dag gående, som af sig selv krydser erhvervsgrunden.

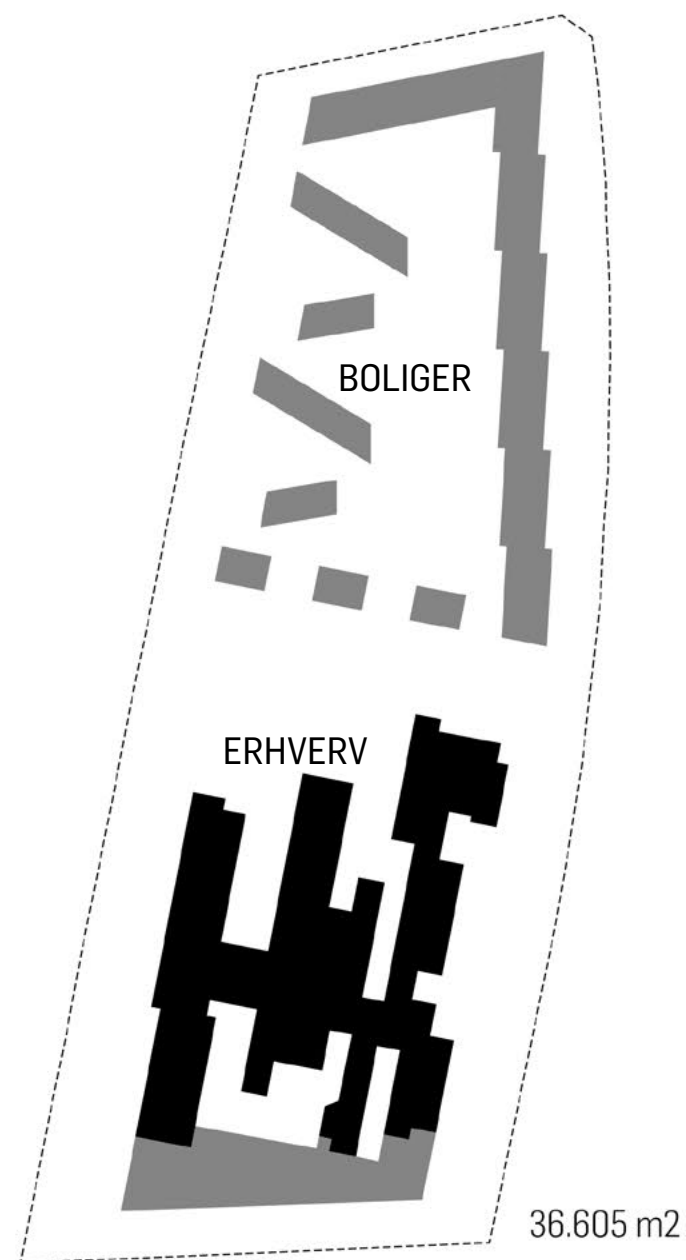




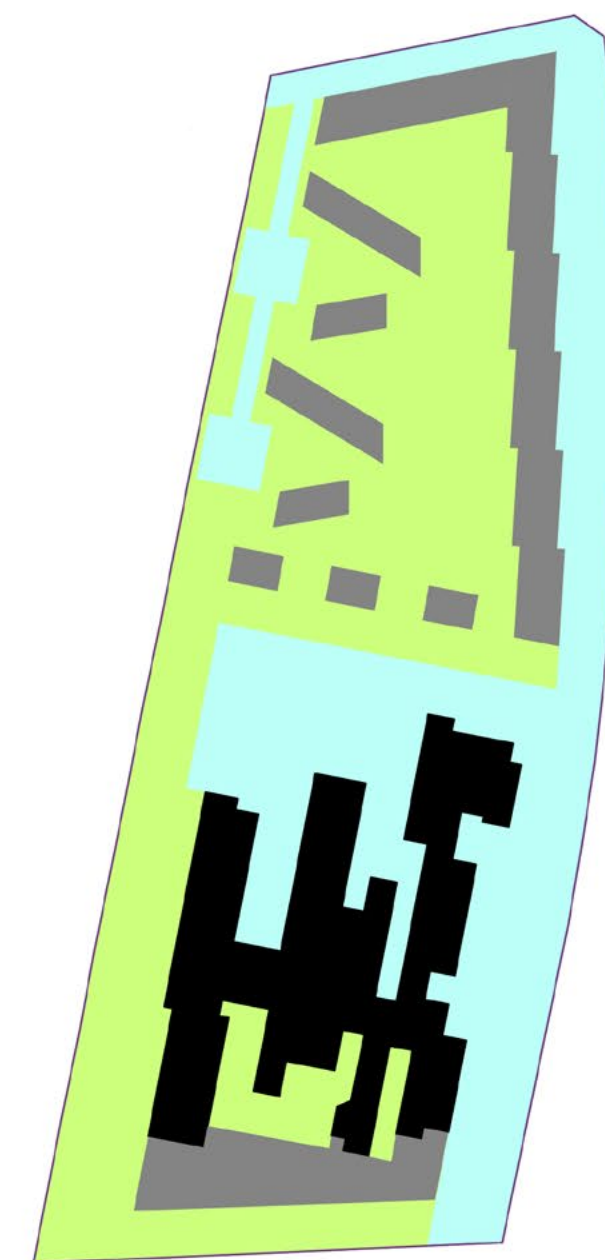
# MATRIKELDELING OG ANVENDELSE



EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG MATRIKELDELING  
ANVENDELSE TIL ERHVERV  
(Arealer iht. Geostyrelsen)



SAMLET TIL ÉN MATRIKEL MED NY BEBYGGELSE  
OG NY ANVENDELSE TIL BLANDET BOLIG OG ERHVERV



FORDELING AF UDEAREALER

■ Eksisterende erhverv som bevares  
■ Nye bygninger

■ Opholdsareal 14.371 m<sup>2</sup>  
■ Færdselsareal 16.569 m<sup>2</sup>



# SKITSE - FÆLLESAREALET



Fra fællesarealet i midten af bebyggelsen hvor beboerne mødes er der udsigt til landskabshorizonten.



# SKITSE - LIVET I BEBYGGGELSEN



Eksempel på hvordan rækkehusene mod vest kan tage sig ud.



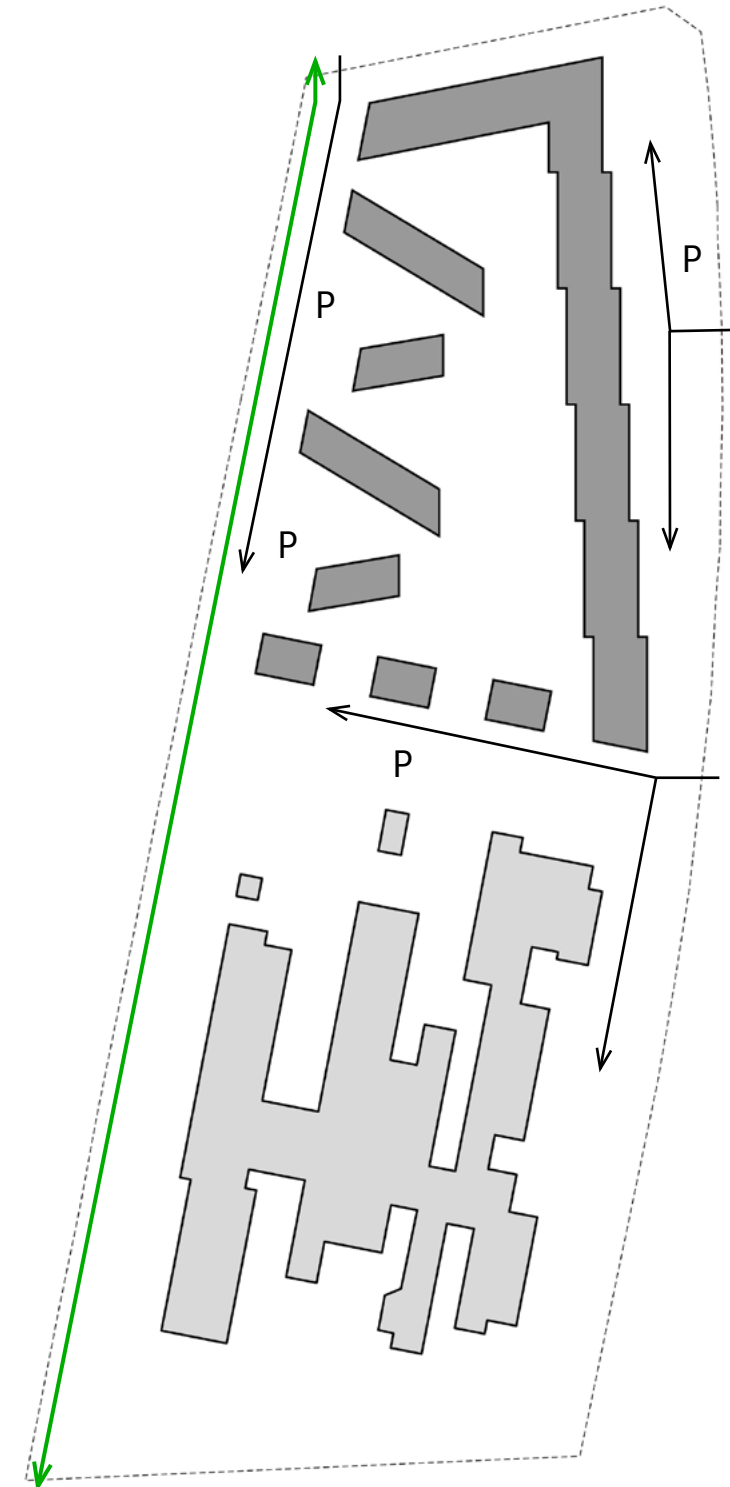
# VEJSTRUKTUR OG ADGANG

Bebyggelsen tænkes bilfri i den centrale park, dvs. der parkeres i periferien af bebyggelsen.

De eksisterende tilkørsels- og parkeringsforhold langs Sønderskovvej bibeholdes. Derudover foreslås en tilkobling til Skæringvej mod nord, som kan servicere boligerne mod vest.

Der etableres adgang til boligerne mod syd via parkeringsområdet for erhvervsbebyggelsen. Der indtænkes dobbeltudnyttelse af parkeringsarealet. Parkeringsarealet overdækkes delvist og via det naturlige niveauspring i terræn 'kigger' boligerne henover parkerings- og erhvervsarealet.

I plantebæltet mod vest etableres der for de bløde trafikanter en sti som skaber en mere direkte kobling til Engsøen, naturen- og stierne ind mod Aarhus mod syd, og Letbanen og Lystrup mod nord. Stiforbindelsen tænkes åben for øvrige beboere i området.

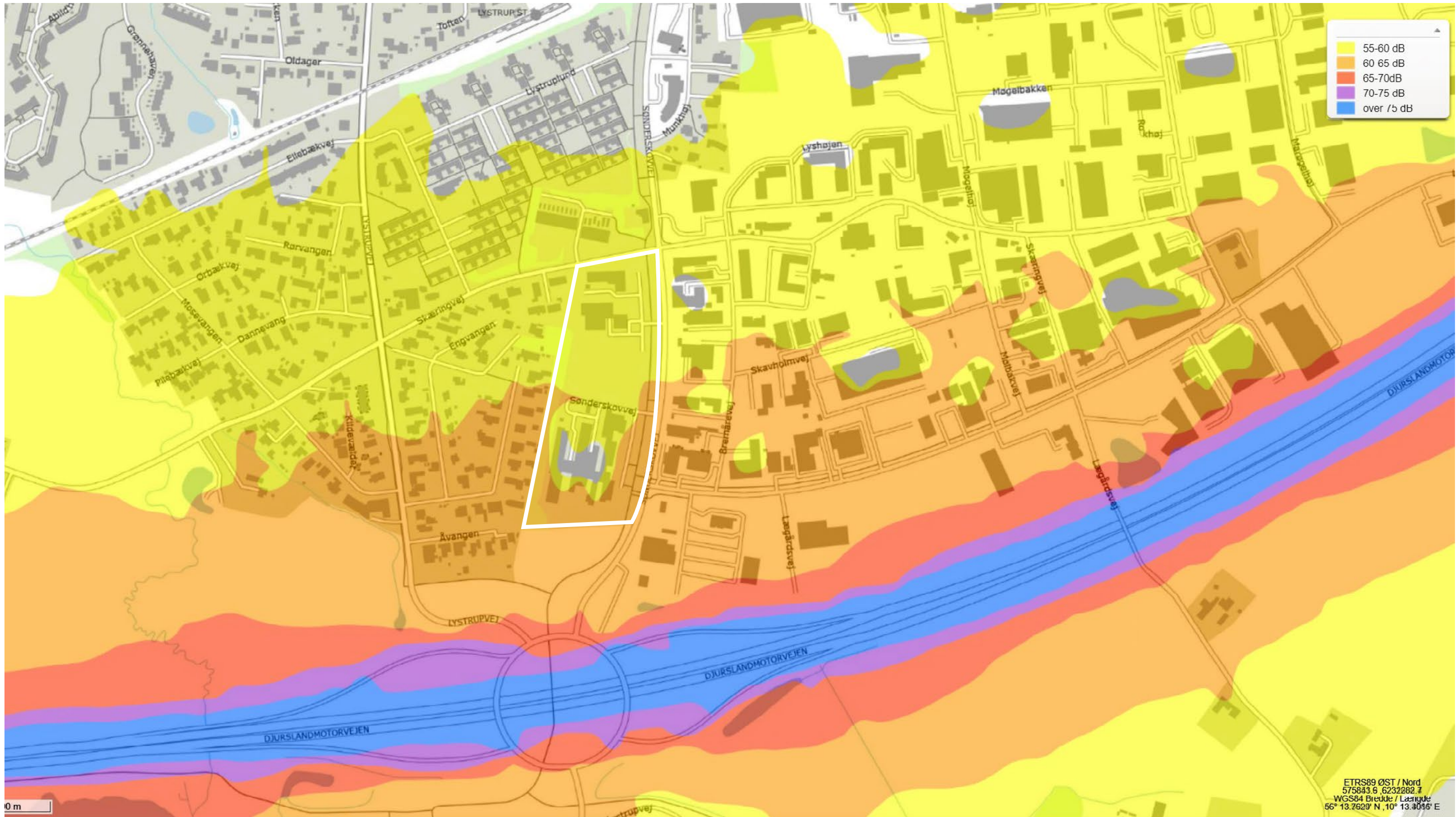


- P Parkering
- ← Fællesparkering
- ← Nystiforbindelse



# STØJSTUDIER

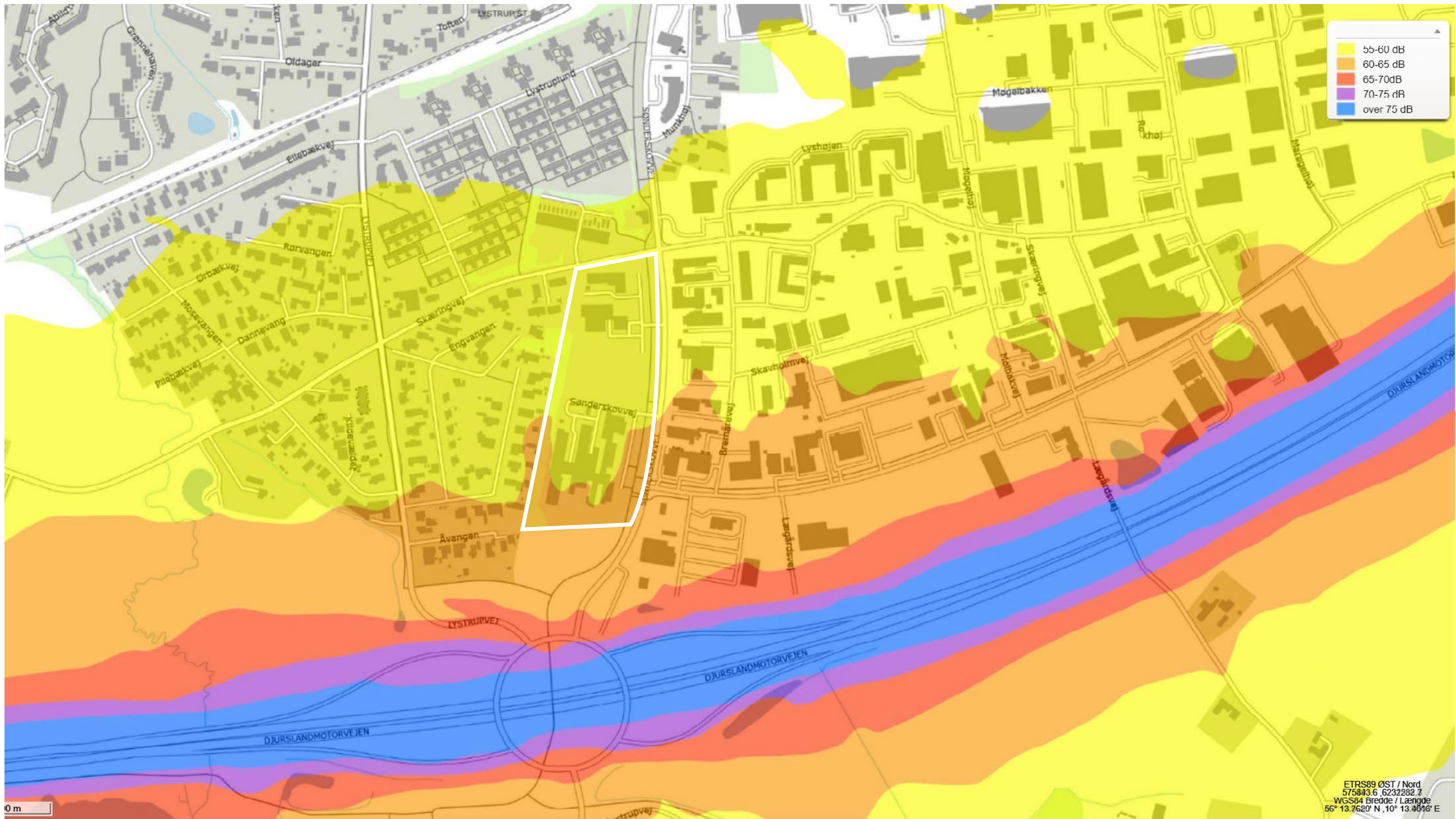
STØJ FRA MOTORVEJ MÅLT I 1.5 m HØJDE





# STØJSTUDIER

STØJ FRA MOTORVEJ MÅLT I 4 m HØJDE







Bygherre kontakt:

Niels Lund Lihn  
Smiley ApS

Rosensgade 12, 8000 Aarhus C  
Mobil: 61550370  
E-mail: [niels@systemestate.dk](mailto:niels@systemestate.dk)

BYGHERRE: Smiley ApS

ARKITEKT: CEBRA A/S