

SKÆRING SKOVBY

PLANSTRATEGI 2023

01

INDLEDNING

Dette er et forslag til en tilføjelse til Planstrategi 2023 for Aarhus Kommune. Forslaget omhandler en udbygning af Skæring med et nyt boligområde samt et areal til skovrejsning, der vil styrke naturområdet omkring Skæring Bæk. Det nye rammeområde, der ønskes udlagt i kommuneplanen omfatter kun selve boligområdet.



02 OMRÅDET

Området ligger mellem Djurslandsmotorvejen og Skæring by og grænser op til Hjortshøjvej. Inden for planområdet er en bolig med parcelhuskarakter. Den resterende del af området udgøres af landbrugsjord samt et mindre område med skovbevoksning.

Nord for området ligger Skæring Bæk, der fra motorvejen slynger sig mod sydøst og Skæring by, før den løber ud i Kalø Vig. Mod øst grænser området op til Skæring by. Umiddelbart nord for nedlagte landbrugsejendomme, som anvendes til beboelse og mod vest og syd ligger området ud til det åbne land. Området fremstår med mindre terrænspring på 1-1,5 m.

Lige som det øvrige Skæring, vest for Grenåvej, hører planområdet til Virupskolens skoledistrikt. Langs Hjortshøj er derfor cykelsti, der forbinder Skæring med Virupskolen. Med den foreslåede udvikling af planområdet skabes en ny og sikker forbindelse mellem byudviklingsområderne omkring Egå Møllevej og Hjortshøjvej, lige som der fra planområdet vil være god og sikker forbindelse til Virupskolen.

Planområdet omfatter matr.nr. 14cx, Skæring By, Egå.



PLANOMRÅDET



OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER



03

PLANFORHOLD

RAMMEMOMRÅDE

Planområdet ligger og grænser op til rammeområde 280504BO i Kommuneplan 2017.

Inden for rammeområdet 280504BO må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom. Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m², hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse.

ZONESTATUS

Området ligger i forlængelse af Skærings byzoneområde og har i dag status af landzone.

LANDSKAB

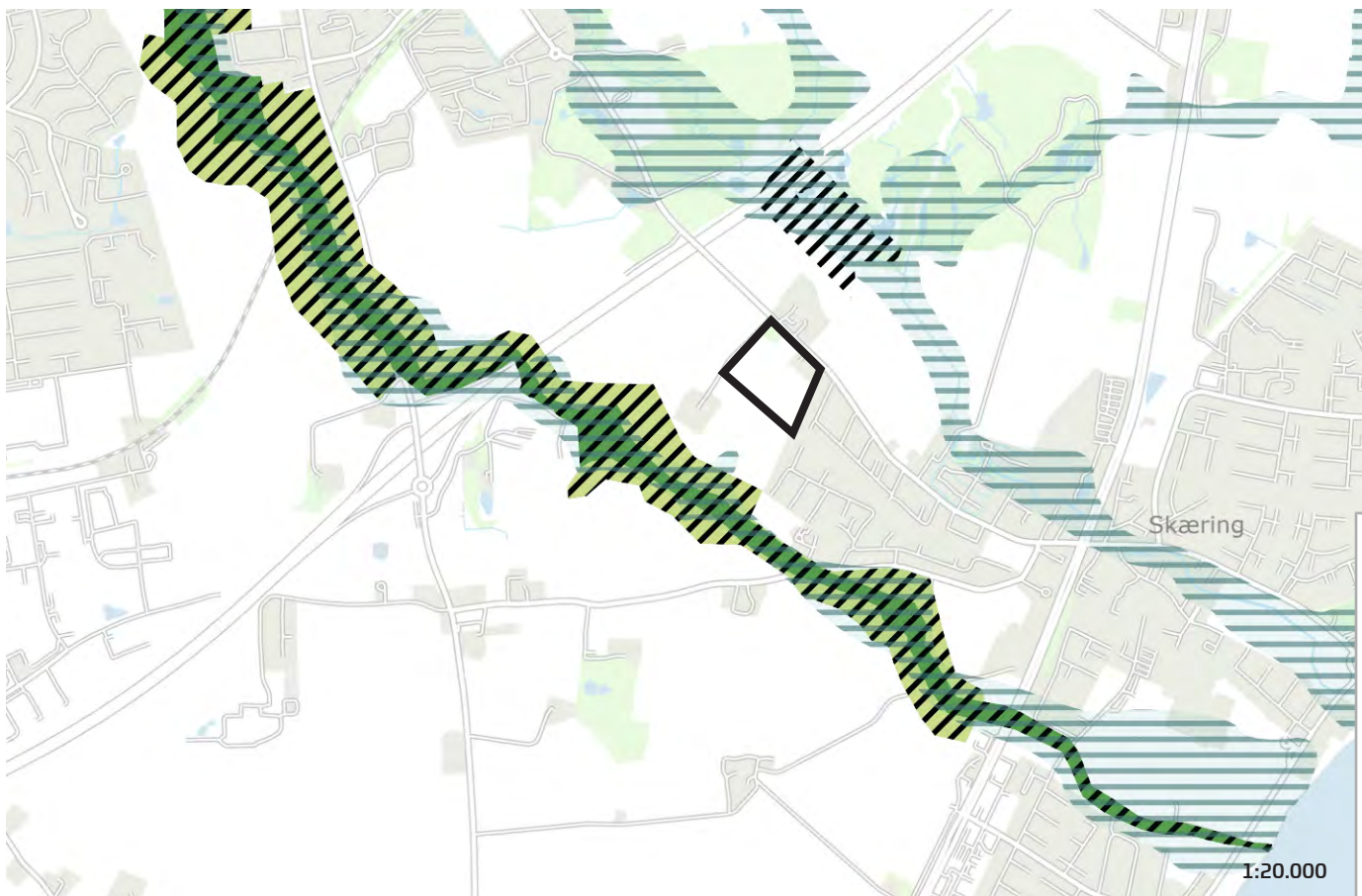
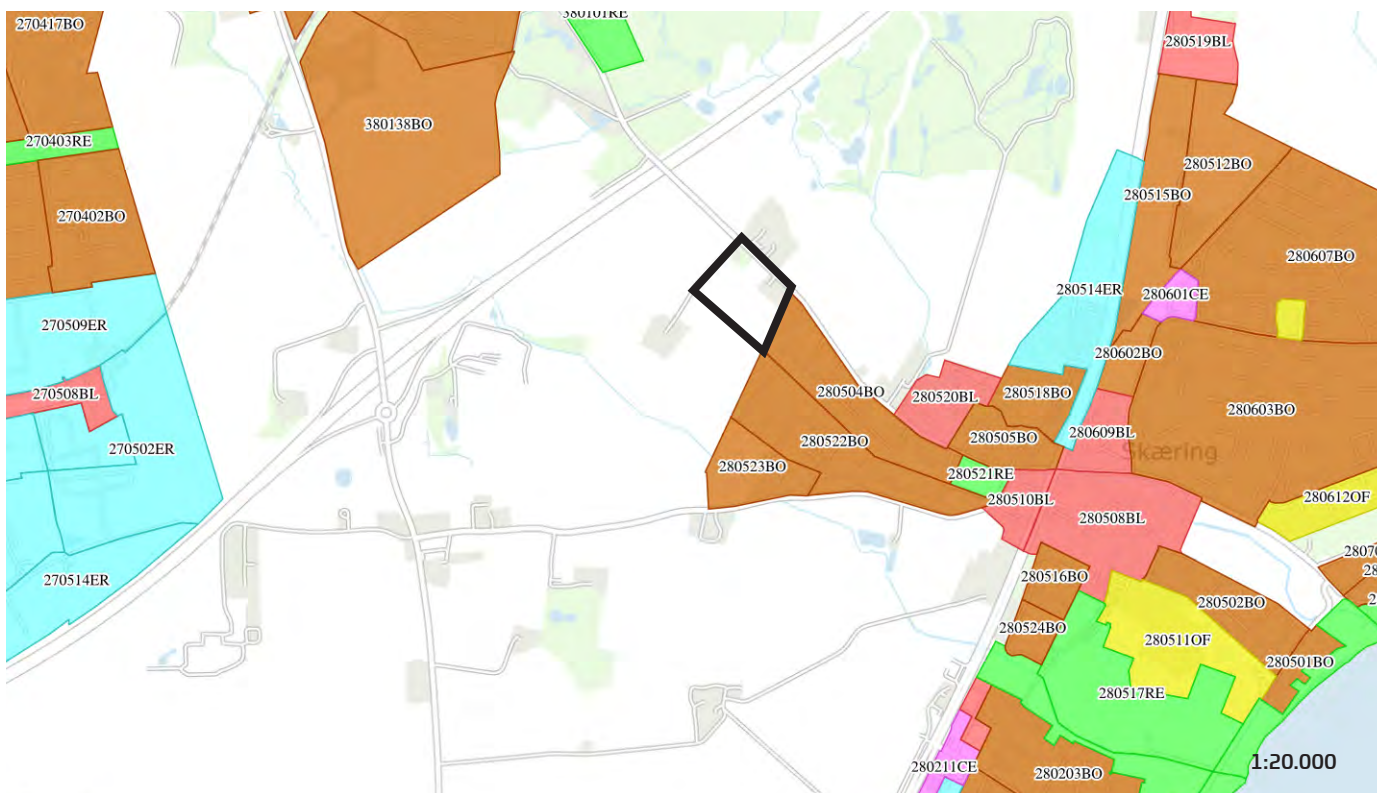
Planområdet ligger i et landskab angivet som storbakked landskab og udviklingslandskab jf. Aarhus Kommuneplan 2017. Syd og nord for området ligger udpegninger til blå-grønne kiler. Den grønne kile mod syd er udpeget til økologisk forbindelse, potentiel økologisk forbindelse og Grønt Danmarkskort. Udpegningerne i kilerne påvirkes ikke af projektområdet.

KYSTNÆRHED

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men bag eksisterende by. Planområdets udbygning vurderes således ikke at påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

DRIKKEVANDSINTERESSER

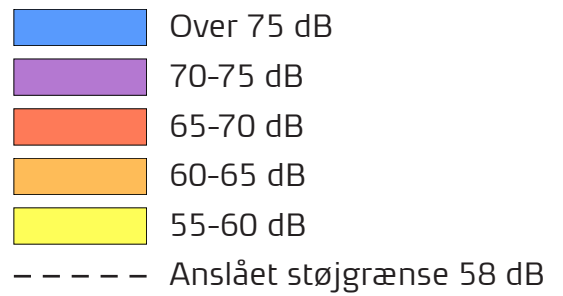
Rammeområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Området er ikke beliggende i sårbare områder eller omfattet af 300 m til almene boringer. Udbygning af boligområdet og skovrejsning vurderes ikke at ville medføre øget risiko for grundvandsforurening.

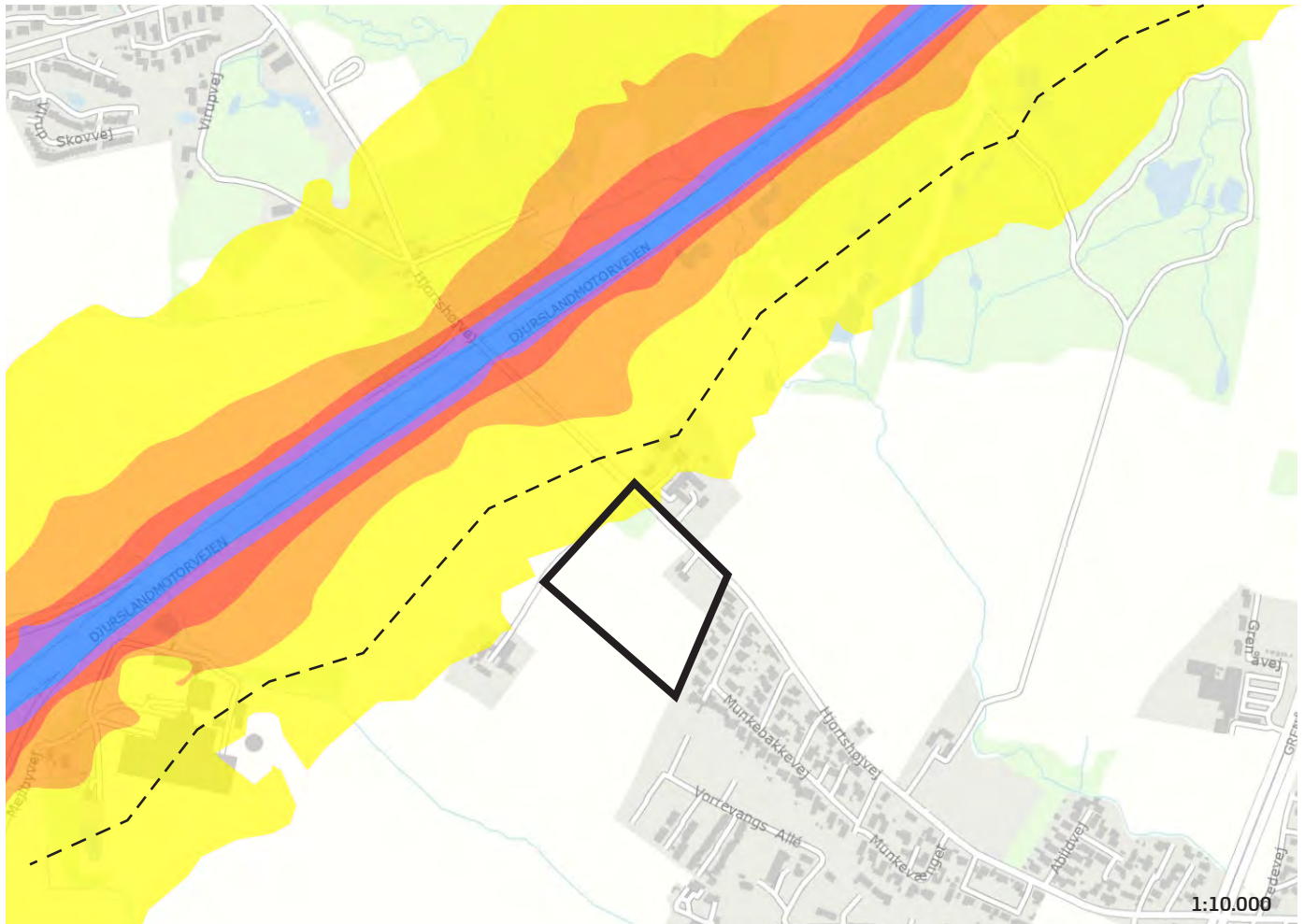


VEJSTØJ

Planområdet grænser mod nordvest op til Djurslands-motorvejen, der er en betragtelig støjkilde. Ifølge Støj-Danmarkskortet er hele den nordvestlige del af planområdet støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for udendørs opholdsarealer i boligområder (58 dB L_{den}).

VEJSTØJ





Kort der viser støjpåvirkning fra motorvejen.

04

KONCEPT

Mellem Virup Skov og Kastrup Skov løber Skæring Bæk. Bækken gennemskæres af Djurslandsmotorvejen. Siden motorvejens etablering er Kastrup Skov med plantage udvidet mod vest.

På trods af motorvejen indeholder området et stort naturpotentiale. Det foreslås derfor, at der syd for Skæring Bæk rejses en ny skov - her kaldet Skæring Skov. Den nye skov vil styrke naturrummet omkring Skæring Bæk øst for Djurslandsmotorvejen. Det nye skovbryn vil sammen med bækken skabe nye levesteder for planter som dyr. Den nye skov vil med Kastrup Skov skabe et sammenhængende naturområde, der delvist vil kompensere for den brudte sammenhæng mellem Virup Skov og Kastrup Skov.

I den sydligste del af den nye skov ligger projektområdet, som vi kalder Skæring Skovby. Skoven og boligområdet vil danne en naturlig afrunding af Skæring by mod nordvest. Det er et koncept, der kan fortsættes mod syd til Hjortshøj Bæk.



05

SKOVBY MED VILLAER

Det nye boligområde, skovbyen, foreslås udlagt som enten åben-lav boligområde, tæt-lav boligområde eller en blanding af disse.

Trafikken afvikles via en boligvej med adgang fra Hjortshøjvej. Boligvejen har tilslutning til Hjortshøjvej umiddelbart vest for den nuværende overkørsel til ejendommen Hjortshøjvej 119. Fra boligvejen er der tilkørsel til boligerne, der ligger omkring små pladser, som lysninger i skoven.

Ved udstykning til parcelhuse udlægges grundene i grupper med hver sin fællesplads. Pladsen kan anvendes til vendeplads, gæsteparking og indrettes til fælles opholdsareal med plantebede og lignende.

Langs boligvejen etableres en fællessti, der forlænges langs områdets sydskel og fortsættes mod syd, hvor den vil have forbindelse til Vorrevangs Allé. Der er cykelsti på den nordlige side af Hjortshøjvej og med de fornødne foranstaltninger til sikker krydsning af vejen, vil fællesstien skabe en kort og sikker forbindelse fra skovbyen og de nye boligområder omkring og syd for Vorrevangs Allé til Virupskolen. På samme måde vil beboerne omkring Vorrevangs Allé få let adgang til den nye skov.

På næste side ses et eksempel på udstykning med 28 parcelhusgrunde i et skovmiljø.



HJORTSHØJVEJ

BOLIGVEJ

VIRUP SKOVGÅRD

1:2000

06

TÆT SKOVBY

Ved udbygning med tæt-lav boligbebyggelse vil boligerne ligesom ved åben-lav boligerne orientere sig omkring de små fællespladser. En del af parkeringen vil foregå på de små fællespladser, og det foreslås derfor, at der udlægges et større areal med plads til leg, ophold og eventuelt et fælleshus. Samtidigt foreslås det, at det eksisterende skovområde på hjørnet ved indkørslen til Hjortshøjvej 121 omdannes til legeskov.

På næste side ses et eksempel på udstykning med 48 boliger i rækkehuse indpasset i skoven.



NY SKOV

HJORTSHØJVEJ

LEGESKOV

OPHOLD-
OG LEGEAREAL

BOLIGVEJ

VIRUP SKOVGÅRD

STI

1:2000

07 EKSEMPLER PÅ BOLIGBEBYGGELSE



08

FORSLAG TIL FREMTIDIG PLANLÆGNING

Med idéoplægget vil vi foreslå, at der fastsættes et nyt rammeområde for matr.nr. 14cx Skæring By, Egå:

- Max. etageantal: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav
- Fremtidig zonestatus: Byzone

Samtidig foreslår vi, at der sættes de rette kommuneplanmæssige rammer for etableringen af ny skov på den resterende del af planområdet som vist i nærværende mappe.

Derudover anmoder vi om, at der udarbejdes en lokalplan, der udlægger det nye rammeområde til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse som vist i nærværende mappe.

Vi står naturligvis til rådighed for en nærmere uddybning af vores tanker og idéer.

Kontaktperson:
Associate, Byplanarkitekt MAA
Jann Ulrich Bech
jaub@arkitema.dk
+45 91 33 87 16