

Plan, Byggeri og Miljø  
Teknik og Miljø  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

14-08-2023

Udfærdiget af: Mette Geertsen

Aarhus, 14-08-2023

## Ansøgning om udarbejdelse af nyt plangrundlag for Sønderskovvej 2-4 og Munkhøj 2, 8520 Lystrup

På vegne af REMA Etablering A/S fremsendes hermed anmodning om udvidelse af eksisterende centerområde ved Sønderskovvej i Lystrup herunder ny lokalplan.

Det nye plangrundlag skal muliggøre opførelse af en ny moderne dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> samt ca. 600 m<sup>2</sup> bolig inden for området, der udgøres af matr.nr. 2ah, 57, 13b samt en del af vejlitra 7000b alle Lystrup By, Elsted.

Området udgør et samlet areal på ca. 5.100 m<sup>2</sup>.



*Projektområdet er markeret med rød streg. Området omfatter ejendommene Sønderskovvej 2-4 og Munkhøj 2, Lystrup.*

**Sweco**  
Mette Geertsen  
Kreativ leder Byplan / Arkitekt Cand. Arch.  
mette.geertsen@sweco.dk  
Mobil +45 4076 7381

Papirfabrikken 24  
DK 8600 Silkeborg  
Denmark  
www.sweco.dk

Sweco Danmark A/S  
CVR nr. 48233511  
Reg. kontor København

## Nuværende anvendelse / eksisterende forhold

Inden for området ligger der i dag en Aldi butik med tilhørende parkeringsanlæg. I samme bygning som Aldi ligger der i dag en genbrugsbutik. Butikkerne har vejadgang fra Sønderskovvej, mens vareindlevering sker fra Munkhøj. Mod syd ligger der i dag to boligbebyggelser på hhv. Sønderskovvej 2 og Munkhøj 2.

Bebyggelsen i området er opført i ét til to plan.

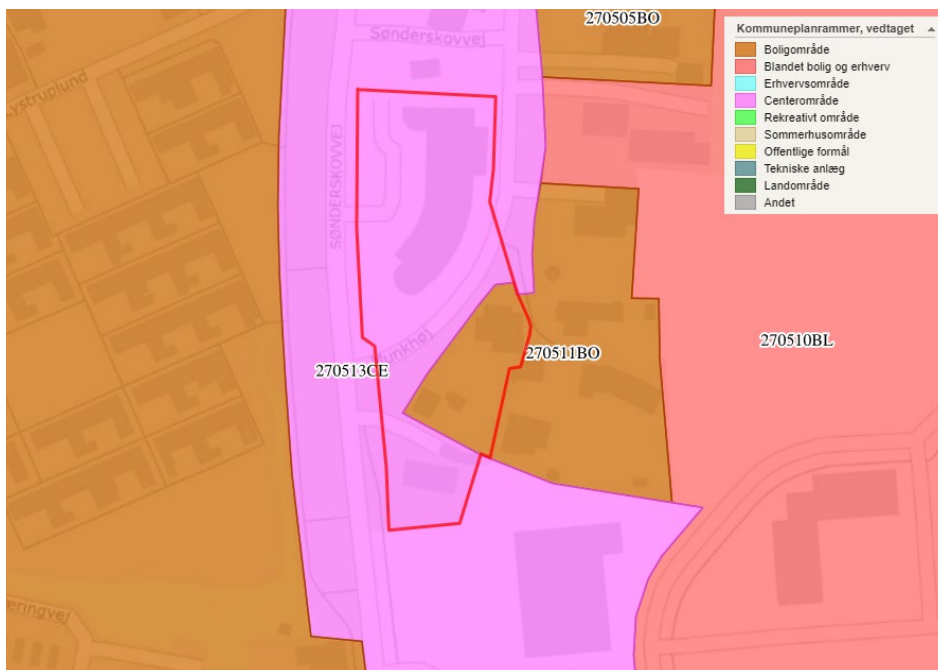
Der er inden for området beplantning omkring boligbebyggelsen, derudover er der ingen karaktergivende beplantning.

## Eksisterende plangrundlag

Området er dels omfattet af Aarhus Kommuneplan 2017, kommuneplanramme 270513CE, der udlægger området til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignede samt dagligvarebutikker.

Der kan indenfor hvert lokalt butikscenter opføres maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål. Dagligvarebutikker må opføres på max. 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgswarebutikker på max. 1.000 m<sup>2</sup>.

Området er for en mindre del omfattet af kommuneplanramme 270511BO, der udlægger området til boligformål i form af villaer. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål (servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder) og offentlige formål. Der kan desuden etableres dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.



*Eksisterende kommuneplanrammer samt projektafgrænsning*

### Ramme 270513CE

Generel anvendelse:	Centerområde
Specifik anvendelse:	Lokalcenter
Zonestatus:	Byzone
Max. højde (meter)	8,5
Max antal etager	2,0
Max. bebyggelsesprocent	45

## Ramme 270511BO

14-08-2023

Generel anvendelse:	Boligformål
Specifik anvendelse:	Åben-lav boligbebyggelse
Zonestatus:	Byzone
Max. højde (meter)	8,5
Min. udstykningsstørrelse	700
Max. bebyggelsesprocent	30

Der er ingen lokalplan for området.

## Detailhandelsstruktur

Størstedelen af området er i detailhandelsstrukturen omfattet af et lokalcenter. Inden for lokalcentret ligger to dagligvarebutikker – en Netto og en Aldi. Inden for lokalcentret ligger der desuden en genbrugsforretning samt en tankstation (Q8) med tilhørende kiosk.

Jf. detailhandelsretningslinjerne i kommuneplanen må der indenfor det enkelte lokale butikscenter opføres maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

Netto ligger indenfor lokalplan 913 'Centerområde ved Sønderskov og Lyshøj i Lystrup' der fastlægger at det samlede bruttoetageareal til butikker ikke må overstige 1.350 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanområdet. Ingen enkelt butik må opføres med et bruttoetageareal på mere end 1.000 m<sup>2</sup>.

Netto har et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup> hvorfor der er en restrumlighed på 350 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanområdet, der endnu ikke er udnyttet.



*Eksisterende detailhandelsstruktur (lokalcenter) samt projektafgrænsning*

## Fremtidig anvendelse / projektbeskrivelse

14-08-2023

Det ønskede fremtidige projekt omfatter en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringsanlæg samt ca. 600 m<sup>2</sup> bolig i form af lejligheder oven på butikken. Den ønskede fremtidige disponering af området er illustreret på bilag 1.

Projektet omfatter ændringer af den eksisterende vejstruktur og nedrivning af al eksisterende bebyggelse inden for området. Rema Etablering A/S er i positiv dialog med Kirkens Korshær om reetablering af genbrugsbutikken i nye lokaler på Lægårdsvej i Lystrup.

Den nye dagligvarebutik placeres indenfor den nordlige del af projektområdet. Butikken placeres parallelt med Sønderskovvej og fastholder gadeforløbet. En ny svingbane på Sønderskovvej med krydsningshelle sikrer én ny fælles adgang til butiksområdet. Vareleveringen vil foregå på bagsiden af butikken, med separat udkørsel til Sønderskovvej. Vareleveringen holdes således adskilt fra kundetrafikken og foregår uden bakkemanøvre.

De eksisterende boliger på Munkhøj får vejadgang fra Munkhøj, der genåbnes mod Møgelgårdsvej og lukkes for gennemkørsel mod syd (Sønderskovvej). Munkhøj vil i fremtiden alene betjene en række boliger og vil ikke være belastet af kundetrafik eller tung transport.

Der etableres et mindre torveareal mod Sønderskovvej, ifm. ved butikkens indgangsparti. Det lille torveareal ved butikkens indgang er med til at skabe et uformelt mødested for de lokale i Lystrup. De resterende arealer mod Sønderskovvej vil fremstå med grøn karakter.

Vejprojektet med ny svingbane og krydsningshelle på Sønderskovvej og ændringer på Munkhøj samt den arkitektoniske bearbejdning af bebyggelsen skal dyrkes og kvalificeres. Ligeledes skal terrænreguleringen dyrkes og støjafskærmning skal undersøges nærmere.

## Retningslinjer og politikker

Projektet og projektområdet er omfattet af og understøtter en række temaer og retningslinjer i Aarhus Kommuneplan:

### Tema 2: Bykvalitet og liveability for alle - Den blandede by med stærke centerområder

Området er udpeget som lokalt butikscenter i Lystrup.

Retningslinje – 1. Offentlig service mm.

*"Fortætning af centerområder uden for Midtbyen skal ske efter helhedsorienteret planlægning, som omfatter hele eller dele af centerområdet eventuelt kombineret med fortætningsønsker i centrets omgivelser. Den principielle centerstruktur i Aarhus Kommune fremgår af kortet Den blandede by med stærke centerområder."*

### Tema 3: Gearet til storby – Byudvikling - Detailhandel

Området er udpeget som lokalt butikscenter i Lystrup.

Retningslinje - 6. Detailhandel

*"I lokale butikscentre kan der indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 1.200 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>. Der udlægges ikke nye lokale butikscentre uden for Ringgaden."*

## Aarhus Kommunes politik for Bykvalitet og arkitektur

14-08-2023

Projektet understøtter Jf. Aarhus Kommunes politik for Bykvalitet og arkitektur pejlemærke #4 Arkitekturen er Generøs.

Den eksisterende Aldi butik fremstår i dag nedslidt. En ny bebyggelse med butik og boliger, vil være med til at definere og markere stedet og forskønne gadeforløbet generelt. Terrænreguleringer/niveauforskelle mod Sønderskovvej vil så vidt muligt fremstå med grøn karakter, hvilket vil være en naturlig videreførelse af gaderummets grønne karakter mod syd. Ved at inddragelse af Sønderskovvej 2 og Munkhøj 2 vil lokalcenteret opfattes som et samlet centerområde i sammenspil med den eksisterende Netto mod syd.

### **Ønsker til fremtidige planforhold**

Der anmodes om en ændring af plangrundlaget for området, der omfattes af matr.nr. 2ah, 57, 13b samt en del af matr.nr. 7000b, Lystrup By, Elsted.

For at realisere projektet skal der laves følgende planændringer:

- Kommuneplantillæg der geografisk udvider ramme 270513CE, til at omfatte hele det pågældende område, samt en geografisk udvidelse af detailhandelsstrukturen. Se forslag til geografisk udvidelse af ramme 270513CE og lokalcenteret på bilag 3.
- Kommuneplantillæg der muliggør byggeri højere end 8 m.
- Ny byggeretsgivende lokalplan, der muliggør en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> og en boligbebyggelse på 600 m<sup>2</sup>. Forslag til afgrænsning af kommuneplantillæg og lokalplan er vist på bilag 2.

### **Tilslutning fra Fællesrådet for Lystrup, Elsted, Elev og Nye.**

Rema Etablering A/S ønsker at gennemføre projektet i tæt samarbejde med Fællesrådet for Lystrup, Elsted, Elev og Nye.

Det overordnede projekt og disponering har allerede været drøftet og dialogen vil fortsætte gennem præcisering og detaljeringen af projektet. Fællesrådet ser positivt på den ønskede planlægning beskrevet ovenfor. Se den fulde udtagelse fra Fællesrådet på Bilag 6.

Vi håber at fremførte anmodning om igangsætning af nyt plangrundlag bliver imødekommet og prioriteret. Vi ser frem til nærmere dialog om udarbejdelse af det nødvendige plangrundlag.

Med venlig hilsen

Mette Geertsen  
Kreativ leder Byplan / Arkitekt Cand. Arch.

**Vedlagte bilag:**

Bilag 1 – Disponeringsskitse (14.08.2023)  
Bilag 2 – Forslag til afgrænsning af kommuneplantillæg og lokalplan  
Bilag 3 – Forslag til geografisk udvidelse af lokalcenter  
Bilag 4 – Kommuneplanramme 270511BO  
Bilag 5 – Kommuneplanramme 270513CE  
Bilag 6 – Udtalelse fra Fællesrådet for Lystrup, Elsted, Elev og Nye

**Kontaktoplysninger – Ansøger og Rådgiver:**Ansøger

Rema Etablering A/S  
Stephan Sørensen  
Udviklingsdirektør

Tlf.: 40 15 80 95

Email: [ss@remaetablering.dk](mailto:ss@remaetablering.dk)

Marsallé 32  
8700 Horsens

Rådgiver

Sweco Architects  
Mette Geertsen  
Kreativ leder Byplan / Arkitekt Cand. Arch.

Tlf.: 40 76 73 81

Email: [mette.geertsen@sweco.dk](mailto:mette.geertsen@sweco.dk)

Papirfabrikken 24  
8600 Silkeborg