

Skåde Naturby

Helhedsplan for omdannelse af HMF Groups A/S og
J.L. Møllers Møbelfabriks arealer til blandende byfunktioner

Anmodning om ændring af kommuneplanramme 111404ER | AUG 2023

Indhold

Anmodning	03
Et bidrag til byen	05
Ny kommuneplanramme	07
Skitse til helhedsplan	08



AARHUS
Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

KBH
Ewaldsgade 7, 3. tv.
2200 København N

www.grandville.dk
CVR 37576964

Rettigheder til alt
materiale tilhører Grandville.

Anmodning om ændring af kommuneplanramme 111404ER

Fra erhverv til blandede byfunktioner

HMF Group A/S (HMF) og J.L. Møllers Møbelfabrik anmoder Aarhus Kommune om at ændre gældende kommuneplanrammer for virksomhedernes arealer, så det i fremtiden vil være muligt at realisere blandede byfunktioner inden for området.

I dag er området omkring HMF og J.L. Møllers Møbelfabrik udlagt til erhverv. Naboområderne består af parcelhuskvarterer med åben-lav bebyggelse, hvor de store fabriksbygninger skiller sig markant ud fra den bymæssige kontekst. Fabriksbygningerne har store fodaftryk og skaber både store afstande og barrierer ift. de omkringliggende boligkvarterer.

De to fabrikker er med tiden blevet omkranset af boliger og det er både dyrt og svært at sikre de nødvendige udviklingsmuligheder på hensigtsmæssig vis, uden uhensigtsmæssige høje udgifter til f.eks. afværgeforanstaltninger ift. støj, vibrationer, støv og lugt m.v. for at undgå negativ påvirkning af omgivelserne.

Derudover er det nødvendigt for fabrikkerne løbende at kunne tilpasse sig tidens krav om moderne og tidssvarende produktionsløsninger. Skal produktionen fortsætte på arealerne, kan der således forventes andre forhold omkring fabrikkerne, end der gør sig gældende i dag.

For HMF's vedkommende gælder det bl.a. investeringer i nye lakeringsfaciliteter. En investering, der vil fastholde fabrikken på lokaliteten mange år ud i fremtiden. Derudover forventes der større trafikbelastning af tunge køretøjer til- og fra fabrikkerne. Endelig kommer, at der er meget begrænsede udviklings- og udvidelsesmuligheder på de eksisterende arealer.

Der er derfor et aktuelt ønske, særligt fra HMF, om at flytte produktionen til et bedre beliggende erhvervsområde med fremtidige udviklings- og udvidelsesmuligheder og færre miljøkonflikter ift. følsomme naboanvendelser. Det er i HMFs interesse at fastholde og udvikle arbejdspladser i Aarhus kommune, og HMF har til hensigt at indgå samarbejde med Aarhus kommune i forhold til virksomhedens fremtidige placering.

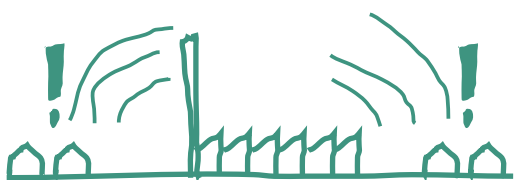
J.L. Møllers Møbelfabrik har ikke samme planer om på kort sigt at fraflytte arealet.

Nærværende forslag af skitse til helhedsplan er udarbejdet som grundlag for dialog mellem HMF og J.L. Møllers Møbelfabrik og Aarhus Kommune, for at tilvejebringe et realistisk og markedsafstemt bud på en robust udviklingsramme, som både tilgodeser de forskellige tidsperspektiver inden for udviklingsområdet, og sikrer at en evt. udvikling af området bidrager til den bydel, de to fabrikker i dag er en del af.



Begrænsede udviklingsmuligheder for HMF og J.L. Møllers Møbelfabrik

Det nuværende område rummer begrænsede udviklingsmuligheder for de eksisterende virksomheder.



En svær nabo

HMF Group A/S og J.L. Møllers Møbelfabrik er - over tid - blevet omsluttet af boligbebyggelse, som medfører følgende miljøudfordringer som er svære og dyre at håndtere.



Et attraktivt område for udviklingen af Aarhus

Projektområdet ligger centralt i Skåde i en af byens væksakser og rummer et stort potentiale ift. udvikling af bydelen, byen og byens mobilitet.



Et bidrag til byen

Et nyt bykvarter i Skåde der skaber nye muligheder

Det har været intentionen fra HMF's og J. L. Møllers Møbelfabriks side at involvere Aarhus Kommune og Holme-Højbjerg-Skåde Fællesråd i udarbejdelsen af udkastet til helhedsplanskitse, for at sikre at byens og bydelens interesser varetages i planen. Hverken kommunen eller fællesrådet har dog haft mulighed for at deltage.

For at sikre sammenhæng til de politiske visioner for udviklingen af Aarhus Kommune, er 'Aarhusmålene' derfor blevet brugt som værktøj til at sikre, at udviklingen af projektområdet bidrager til udviklingen af Aarhus.

Et stort potentiale for Skåde

Projektområdet har store potentialer ift. kommuneplanens mål om fortætning og at skabe attraktive blandede byområder, samt at binde den bydel projektområdet er en del af bedre sammen. I dag danner de eksisterende anvendelser en barriere, der deler bydelen op. Med en omdannelse af området, bliver der mulighed for at binde sammen og skabe nye sammenhænge i bydelen, til gavn for dem, der kommer til at bo i det nye kvarter, såvel som beboerne i de omkringliggende naboområder.

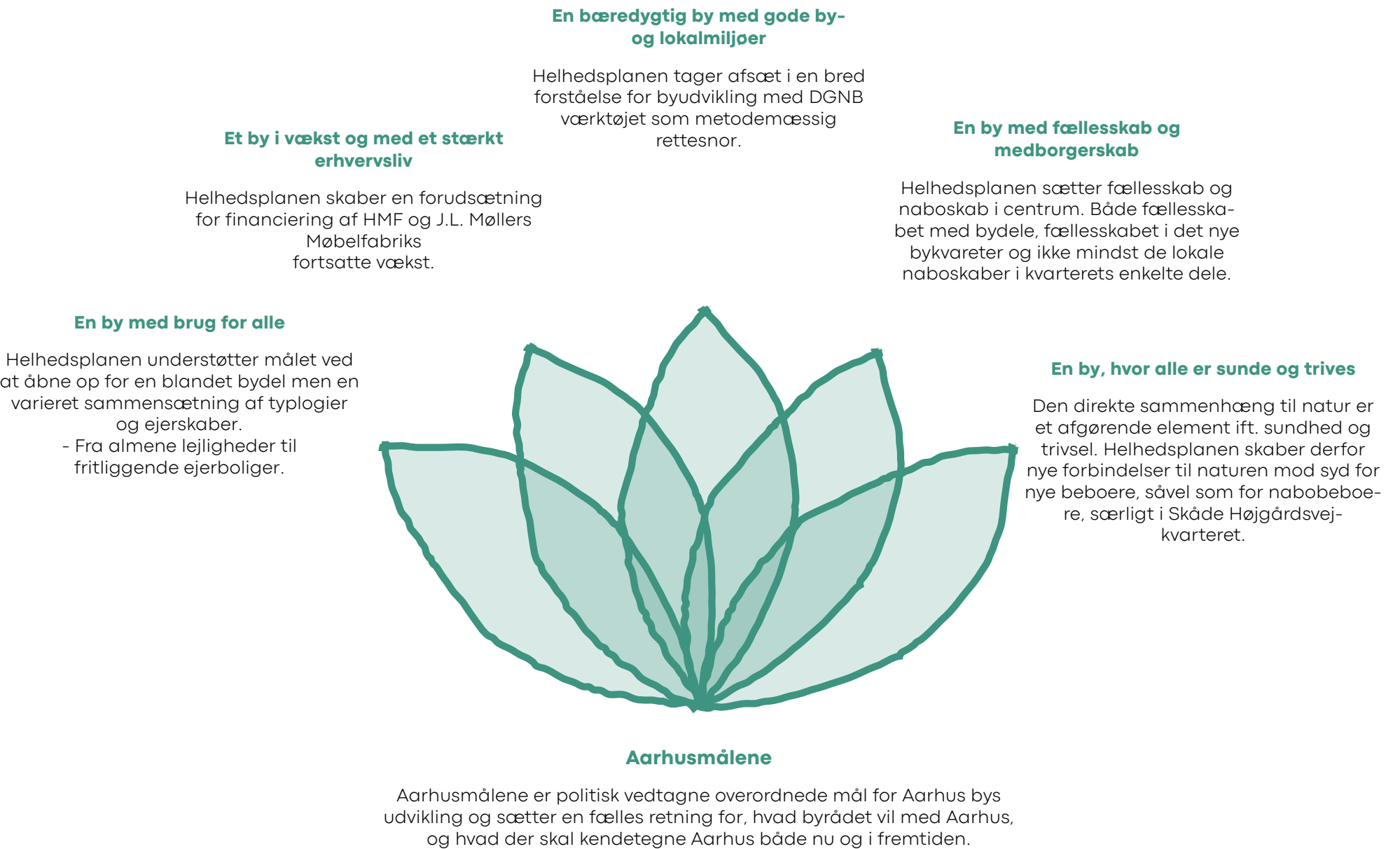
Derudover rummer omdannelsen af området et stort potentiale ift. at udvide mulighederne at bo på i bydelen ift. eksempelvis boligform, ejer og -fællesskaber osv. I dag er bydelen præget af de mange parcelhuse og villaer.

Det foreslås at omdanne projektområdet til et område med blandede byfunktioner, for derved at åbne op for en bredere vifte af anvendelser, som mindre kontorer, co-working space, fysioterapi, udvalgs- og dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning, institutioner osv.

Dette kan både tiltrække nye beboere til kvarteret og ikke mindst skabe nye muligheder for f.eks. naboer, hvor villaen måske er blevet for stor. Således vil omdannelsen kunne sætte gang i nye, lokale flyttmønstre, som vil kunne frisætte eksisterende parcelhuse i kvarteret.

I helhedsplanen er der derudover arbejdet med overgangene til den omkringliggende by og landskabet mod syd. Der lægges op til en tættere og højere struktur mod Oddervej og Ringvej Syd, som vil bidrage til at danne bymæssighed mod én af byens centrale indfaldsveje og samtidigt medvirke til at skærme bagvedliggende arealer mod vejstøj. I det nye område lægges der op til en lav bebyggelse med f.eks. kæde-, række- og dobbelthuse i op til to etager eller townhouses i op til tre etager, som skaber sammenhæng til den lavere bebyggelse i de omkringliggende kvarterer og skaber nye rekreative forbindelser helt ind i hjertet af området.

På bydelsniveau rummer omdannelsen af projektområdet desuden perspektiver ift. byfortætning i byens vækstakser og fremtidige udvidelse af BRT/højklasset kollektiv trafik på hele Ringvej Syd.



Projektområder og oplæg til ny kommuneplanramme

Fra erhvervsområde med mulighed for produktions- og transporterhverv til blandede byfunktioner

Ønske til ændret kommuneplanramme

Generel anvendelse:
Bebyggelsesprocent:
Max. antal etager

Blandet byfunktioner
ca. 75%
4-5 etager

Eksisterende bygningers anvendelse i rammeområdet skal kunne fortsætte indtil, at der foreligger lokalplan for rammeområdets anvendelse.

Forinden anvendelsen i henhold til nærværende kommuneplanramme kan realiseres, skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for området, idet nærværende kommuneplanramme ikke medfører byggeret i rammeplanområdet.

Projektområdet ligger på kanten af Skåde/Højbjerg, kun ca. 6 km fra Aarhus C. Området har siden starten af 1960'erne huset bl.a. Højbjerg Maskinfabrik og J.L. Møllers Møbelfabrik.

Eksisterende kommuneplanrammer

Størstedelen af projektområdet er omfattet af kommuneplanramme 111404ER, som giver mulighed for produktions- og transporterhverv i miljøklasse 4-5. Projektområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som 'erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder'. Målet med denne udpegning er at undgå potentielle miljøkonflikter og at sikre virksomhedernes udviklingsmuligheder.

For anvendelser i miljøklasse 4-5 gælder Miljøstyrelsens vejledende minimumsbeskyttelsesafstand til støj- og forureningsfølsomme anvendelser, så som boliger, på 100-150 m. De eksisterende boliger, som er placeret i umiddelbar nærhed af projektområdet, ligger inden for de anbefalede minimumsafstande mellem erhverv og boliger. Omkring erhvervsområdet er der derfor udpeget et konsekvensområde, hvor der ikke kan planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger o.l.) - med mindre en lokalplan kan sikre den fremtidige anvendelse i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening. Konsekvensområdet er afgrænset ud fra en konkret vurdering af, hvilken forureningsbelastning de pågældende

virksomheder har med udgangspunkt i virksomhedernes gældende miljøvilkår og virksomhedernes udviklingsbehov.

Arealer syd for projektområdet er en del af en større kommuneplanramme, rammeområde 110003LA, hvis anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål. De øvrige, omkringliggende områder er primært omfattet af kommuneplanrammer, som udlægger områdernes anvendelser til boligformål (BO) og blandet bolig- og erhvervsformål (BL).

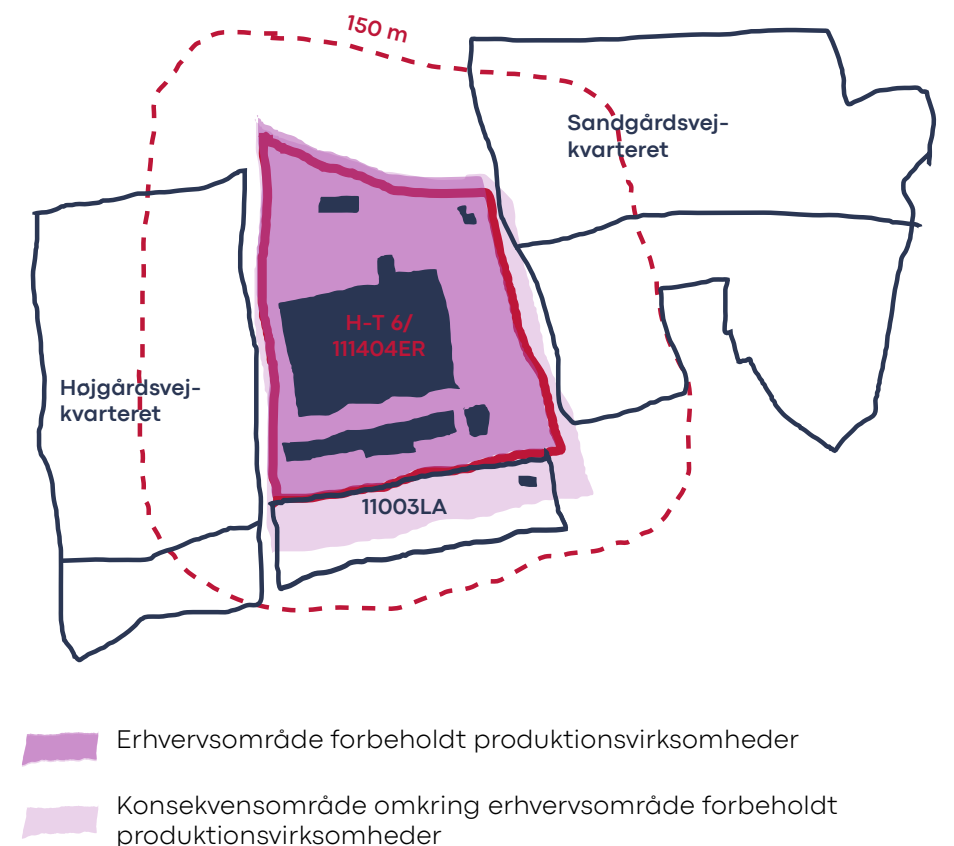
Oplæg til ny kommuneplanramme

Det er HMF og J.L. Møbelfabriks ønske, at kommuneplan rammen 111404ER ændres, så der åbnes mulighed for blandede byfunktioner.

De konkrete ønsker om ændrede anvendelsesmuligheder er begrundet ud fra den viste helhedsplan. Helhedsplanen danner grundlag for den værdestimering, der er afgørende for særligt HMF's muligheder for fraflytning og opførelse af et nyt produktionsanlæg andetsteds.

Den viste helhedsplan har en bebyggelsestæthed på ca. 65% med lave boligformer mod syd og vest og blandede byfunktioner mod Oddervej mod øst. Gældende krav til parkeringsnormer er efterlevet.

Det er forventningen at tætheden - gennem viderebearbejdning af planen - kan øges yderligere, uden at gå på kompromis med planens kvaliteter.



Skitse til helhedsplan
Skåde Naturby



Skåde Naturby - et grønt bykvarter
med fællesskab og naboskab i centrum.

Skåde Naturby

Et naturkvarter med fællesskab og sundhed i centrum

Helhedsplanen er udarbejdet for at sandsynliggøre udviklingsmulighederne inden for projektområdet, herunder at danne et grundlag for den værdiansættelse der er nødvendig ifm.

I dag udgør Fabriksgrunden en begrænsende barriere i bydelen Skåde, der - udover at medføre miljømæssige gener - forhindrer sammenhængen i byen.

Fabriksgrundens nærmeste nabo mod vest udgøres af Højgårdsvej-kvarteret, som består af parcelhuse. Kvarteret er komplet afskåret fra Fabriksgrunden og en stor vold, hegn og tæt beplantning fungerer som en fysisk og visuel barriere - som afskærer særligt kvarterets østligste boliger fra den naturlige kontakt til landskabet mod syd.

Der findes et stort potentiale i at omdanne denne barriere til et bindled mellem de eksisterende kvarterer, og sikre fremtidig samhørighed hvor der nu er afstandstagen. Der kan i det nye boligkvarter dannes forbindelser på tværs, og den høje vold og barrieren kan med tiden udviskes - både fysisk og mentalt.

Omdannelsen af Fabriksgrunden til et nyt bykvarter kan på denne måde medvirke til at skabe nye muligheder for de omkringliggende boligkvarterer.

Visionen for det nye kvarter er at skabe de gode rammer for menneskets hverdag, hvor der er let adgang til fællesskaber og rige udearealer koblet op på større naturstrukturer. Hovedgrebet i Naturbyen er derfor, at trække landskabet ind fra syd, så det både får kontakt til de nye boliger, og skaber mulighed for nye sammenhænge til den omkringliggende by, som får nye rekreative muligheder og muligheder for at passere igennem. Fx for at komme ud i landskabet mod syd, eller få kontakt til tunellen under Ringvej Syd mod nord.

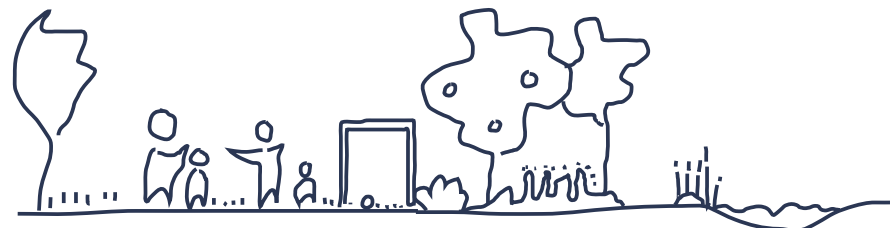


Landskabeligt hovedgreb

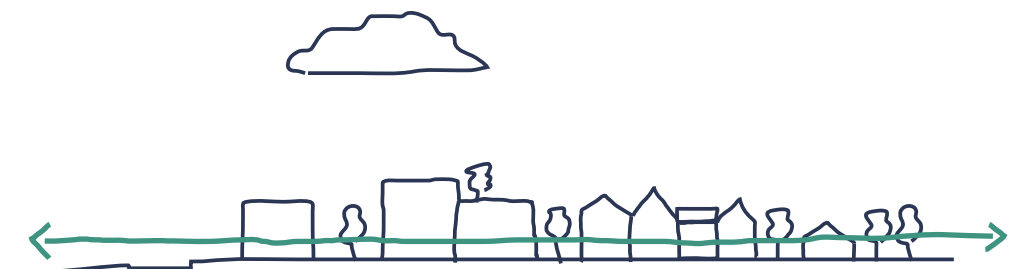
Skåde Naturby ligger attraktivt placeret på kanten af byen. Hovedgrebet er at trække nature ind fra syd, og skabe kontakt helt ind til de enkelte boliger. Naturgrebet bruges deruover til at binde kvarteret sammen med de omkringliggende boligkvarterer og skabe værdi der rækker ud over kvarteret.



Mangfoldig bykvarter med høj arkitektonisk kvalitet og flere måder at bo på



Et sundt og aktivt bykvarter med fællesskaber i centrum og kontakt til landskabet og naturen



Et bindeled der skaber nye forbindelser internt i kvarteret og til den omkringliggende bydel



Skitse til helhedsplan

Fleksibilitet og robusthed

Forslag til hehedsplan

Helhedsplanens hovedgreb er at skabe en fleksibel og robust ramme, for den udvikling der er på vej. En ramme der gør det muligt løbende at tilpasse delprojekter uden at give køb på den bærende vision og de sammenhænge der skaber værdi. Både for dem der kommer til at bo i Skåde Naturby i fremtiden og beboere i den omkringliggende bydel.

Hovedgrebet dannes af to retningsforløb. Et nord-sydgående forløb af forbindelser der binder kvarteret sammen internt, og et øst-vestgående forløb der skaber forbindelser på tværs af og gennem kvarteret. Tilsammen danner forbindelserne et grid af byggefelter, som kan udvikles særskilt med forskellige anvendelser og tidsmæssigt uafhængig af hinanden.

Særligt åbner planens struktur mulighed for - såfremt planlægningen muliggør det og lokale miljøudfordringer knyttet til den nuværende aktivitet kan læses - at den nordlige og sydlige del af projektområdet kan udvikles uafhængig af hinanden.

Trafik og parkering

Der lægges i helhedsplanen op til, at de to eksisterende indkørsler til området - på sigt - samles i et lysreguleret kryds placeret syd for den nuværende indkørsel til HMF. Herved vil antallet af udkørsler til Oddervej blive reduceret, og afstanden til Sandmosevej vil blive øget. Der lægges således op til, at de tre krydsninger på Oddervej: Ringvejs-krydset, Sandmosevej-krydset og ny adgang til Skåde Naturby etableres som tre lysreguleringer med intelligent og sammenhængende styring, så den opstuvning der opleves i dag reduceres.

Internt i projektområdet etableres en by- og parkeringsgade som afvikler den primære trafik i kvarteret. Fra gaden skabes der forbindelser til tre boligstrøg.

Den nordlige del af by- og parkeringsgaden - der ligger højt ift. Ringvej Syd - afgrænses mod Ringvejen af en støjafskærmning (lige som i dag). Støjskærmen kan evt. integreres i en landskabelig garageløsning.

Øvrig parkering sker som parkering på terræn på begrønnede parkeringspladser med en god elladestruktur. En mindre del af parkeringen kan ske som parkering i konstruktion, hvor det nuværende terrænspring på den nordøstlige del af området udnyttes, samtidig med, at de nederste boliger og byfunktioner løftes som det kendes fra etagebyggeri længere inde af Oddervej.



Fire nord-syd forbindelser binder kvarteret sammen

Helhedsplanen opdeles af 4 nord-sydgående forbindelser der særligt skaber de interne forbindelser i Skåde Naturby - dog med undtagelse af **1. Landskabskilen** der trækker landskabet fra syd helt op til underføringen under Ringvejen. **2. Den Grønne Forbindelse** har sit udspring ved søen og trækker landskabet ind i de yderste udviklingsområder. **3. 'Den Røde Løber'** danner en mere bymæssig ramme om sammenhængen mellem planens forslag til offentlig service eller 'co-working space' i nord. **4. Bygaden** er den trafikale rygrad i planen der afvikler trafikken og skaber forbindelse til udviklingsområderne.



Fire øst-vest forbindelser binder bydelen sammen

På tværs af Skåde Naturby skabes der 4 forbindelser der rækker ud over kvarteret og skaber forbindelse til og for den omkringliggende by. Mod nord **(1)** skabes der forbindelse fra Skåde Højgårdsvej-kvarteret til et potentielt nyt kollektivt trafikknudepunkt ved Ringvej Syd. Fra Sandmosevej **(2)** skabes der sammenhæng til en ny stiforbindelse i landskabskilen som har forbindelse til underføringen under Ringvejen og videre til fx Lysengen. Fra den sydligste del af Skåde Højgårdsvej **(3)** skabes der forbindelse over Skåde Naturby til Oddervej, den kollektive trafik og potentielle byfunktioner i nyt byggeri. Og fra Brunbakkevej **(4)** skabes der forbindelse på tværs af Skåde Naturby til Rideskolen mod syd og søen mod vest.



Eksisterende forhold



Typologier og etageantal

- Etagebyggeri, 4-5 etager
- Etagebyggeri, 3-4 etager
- Etagebyggeri og rækkehuse, 2-3 etager
- Rækkehuse og dobbelthuse, 2 etager
- Doppelthuse og evt. parcelhuse, 1-2 etager

Fællesskaber og enklaver

- Enklave/karré
- ♥ Lokalt samlingspunkt
- Evt. bylivsskabende funktion

Trafik

- Ny lysregulering
- ➡ Indkørsel til Fabriksgrunden
- Eksisterende veje
- Primær fordelingvej
- Boligvej
- Urbant opholdsbånd
- Rekreativ sti

Udeophold

- Landskabsbånd
- Grønne gårdrum
- Urbant opholdsbånd
- Rekreativ sti
- Regnvandsbassin

Øvrig parkering på boligstrøgende sker i mindre parkeringslommer og som parkering ved de enkelte boliger.

Forudsætningen for omfanget af parkering er Aarhus Kommunes retningslinjer for parkeringszoner for zone II. Såfremt der etableres en højklasset kollektiv forbindelse på Ringvej Syd/Oddervej kan der normen evt. reduceres for en mindre del af området.

Bygningstypologier og byfunktioner

Der lægges i helhedsplanen op til, at ny bebyggelse i tæthed og højde øges mod projektområdets nordøstlige hjørne. Dels for at skabe en vis bymæssighed i områdets møde med ringvejen. Her kan en tæthed i antal boliger medvirke til at understøtte en potentiel højklasset kollektiv trafik.

Tætheden i bebyggelsesstrukturen medvirker derudover til at skærme bagvedliggende boliger mod trafikstøj fra Ringvejen og Oddervej.

Bebyggelsesstrukturen opløses mod syd-vest så der kommer en stor variation af boligmuligheder i området. Alle boliger orienteres i mindre enheder der undertøtter de lokale naboer.

I bebyggelsen mod Oddervej lægges der op til, at der kan placeres flere forskellige byfunktioner som fx mindre butikker til lokalområdets forsyning, liberale erhverv eller lign. Der kan derover være mulighed for at lave et 'co-working-space' med lokale arbejdspladser som kan understøtte nye måder at arbejde på.



Fremtidige forhold

Et blandet bykvarter

Et bykvarter med mange forskellige boligtyper, ejerformer og byfunktioner

- Byfunktioner
- Lejligheder
- Townhouses
- Supervillaer med flere boliger
- Rækkehuse
- Dobbelthuse/fritliggende villaer

Målet med Skåde Naturby er at lave et blandet bykvarter med et miks af boligtyper og ejerformer. Private boliger skal sammen med private lejeboliger og almene boliger skabe mulighed for, at en bred vifte af målgrupper kan bo i Skåde Naturby.

Målet er at skabe et bykvarter, som hænger sammen med den omkringliggende by og at der skabes nye måder at bo på kanten af Aarhus' sydlige flanke. Målet er også, at skabe nye muligheder for at bo i en bydel der i overvejende grad er præget af parcelhuse. Her kan der være plads til såvel nye i bydelen, som nogle af dem for hvem parcelhuset i nabokvartererne er blevet for stort - uanset om de fortsat ønsker at bo privat eller evt. i værdibaserede bofællesskaber eller nye byggefællesskaber. Nye boformer form der vinder frem i disse år.

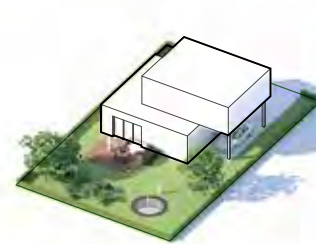
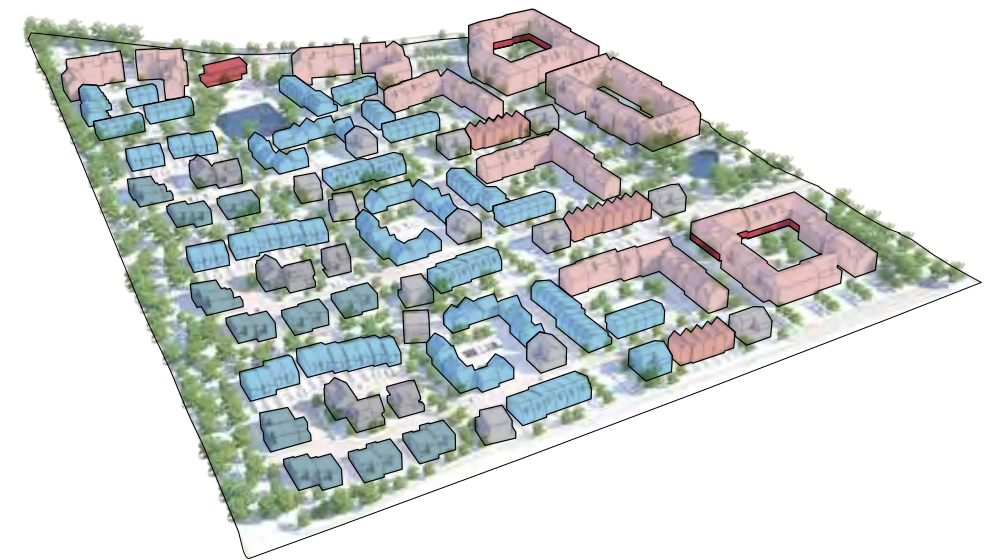
I naturbyen sættes fællesskab i centrum, og kvarterets boliger organiseres derfor omkring minde 'gårde' og fælleder, hvor målet er at bringer mennesker sammen og understøtter det gode naboskab.

Boligkvarteret er tættere end de omkringliggende kvarterer, og har en bredere vifte af bomuligheder. Det skal det have for at understøtte en bæredygtig udvikling af byen. Særligt når det drejer sig om omdannelse af et af byens 'brownfiels' som ligger direkte ud til krydsningen af de helt store infrastrukturelle årer, hvor udviklingen kan

medvirke til at understøtte den bæredygtig mobilitet – som også kan komme nabokvartererne til gode.

Der lægges også op til, at der skal komme flere forskellige byfunktioner i kvarteret. Der ses et særligt potentiale i arealerne nærmest Oddervej, hvor der kan være mulighed for blandede byfunktioner.

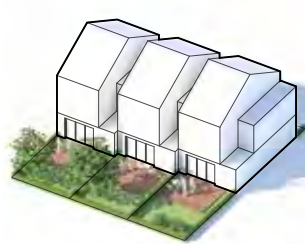
I den viste plan kan den eksisterende villa fx omdannes til institution eller til et 'co-working-space' med mulighed for 'tæt på hjemme'-arbejdsplads for kvarterets kommende beboere. Her kan der også være mulighed for et lille festlokale eller gæsteboliger, som kan lejes af kvarterets beboere.



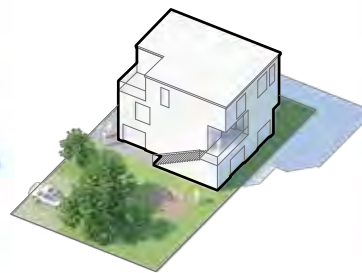
Urbane parcelhuse



Dobbelthuse



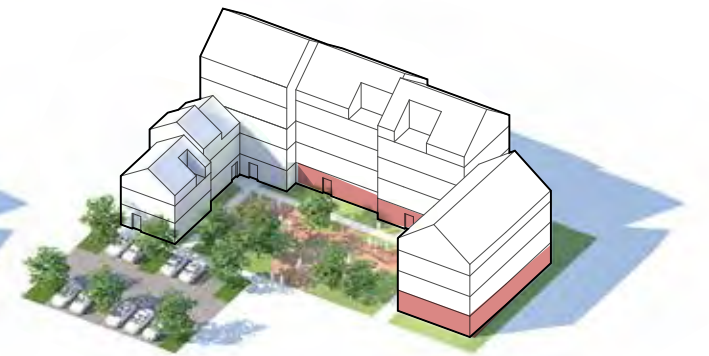
Rækkehuse



Supervilla



Rækkehuse og etageboliger



Etageboliger og blandede byfunktioner



Boliger i Viken (Vandkunsten)



Byhusene på Islands Brygge, Vandkunsten



Fuglsangpark



Schillerkvarteret (Sweco)

