

GRENÅVEJ 702

FORUDSÆTNINGER OG MULIGHEDSSTUDIE

Oktober 2018



INDHOLD

INDLEDNING	2
KONTEKST	3
FORUDSÆTNINGER	4
POTENTIALER	9
MODEL 1	10
MODEL 2	12

MULIGHEDSSTUDIET ER UDARBEJDET FOR:

Aarhus Kommune
Bolig og projektudvikling
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus

UDARBEJDET AF:



CASSØE FROST BÖRCHMANN ApS
Klostergade 20, 1. mf.
8000 Aarhus C

www.cfbo.dk

FOTOS:

CFBO hvor intet andet fremgår.

LUFTFOTO OG KORT:

Styrelsen for dataforsyning og effektivisering / Kortforsyningen.dk

INDLEDNING

Formålet med mulighedsstudiet for Grenåvej 702 er at belyse fremtidige muligheder for anvendelse og udvikling af ejendommen.

Ejendommen har senest været brugt af Aarhus Kommune og rummer i dag enkelte bygninger, som har huset en fritidsklub.

Baggrunden for mulighedsstudiet er, at Aarhus Kommune i forbindelse med at de hidtidige aktiviteter er flyttet, ønsker at sælge ejendommen.

Mulighedsstudiet er en del af Aarhus Kommunes beslutningsgrundlag i forbindelse med grundsalget, som grundlag for værdiansættelse og som en del af salgsmaterialet.

MODELLER

Studiet beskriver en principiel disponering af grunden, som viser, hvordan området indholds- og volumenmæssigt kan udvikles og bygges med boliger. Modellerne udelukker på ingen måde andre anvendelser eller udviklingsmuligheder men tjener til illustration af grundens kapacitet og muligheder.

Mulighedsstudiets model 1 illustrerer en anvendelse og et volumen, som vurderes at kunne realiseres inden for de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen og dermed - givet projektets begrænsede omfang - forventes at kunne realiseres uden en lokalplan. Model 2 vil kræve en ændring af kommuneplanrammens maksimale bebyggelsestæthed.

GRUNDLAG

Mulighedsstudiet er udarbejdet på grundlag af kendt og umiddelbart tilgængelig viden om området herunder en gennemgang af planforhold og en besigtigelse af området. Mulighedsstudiet skal dermes læses som en indledende screening af områdets muligheder og kapacitet og ikke som en endelig afklaring af bindinger og forudsætninger.

Ved en videreudvikling af ejendommen bør der foretages flere undersøgelser og analyser af områder, her i blandt:

- » Trafikstøjsanalyse

KONTEKST

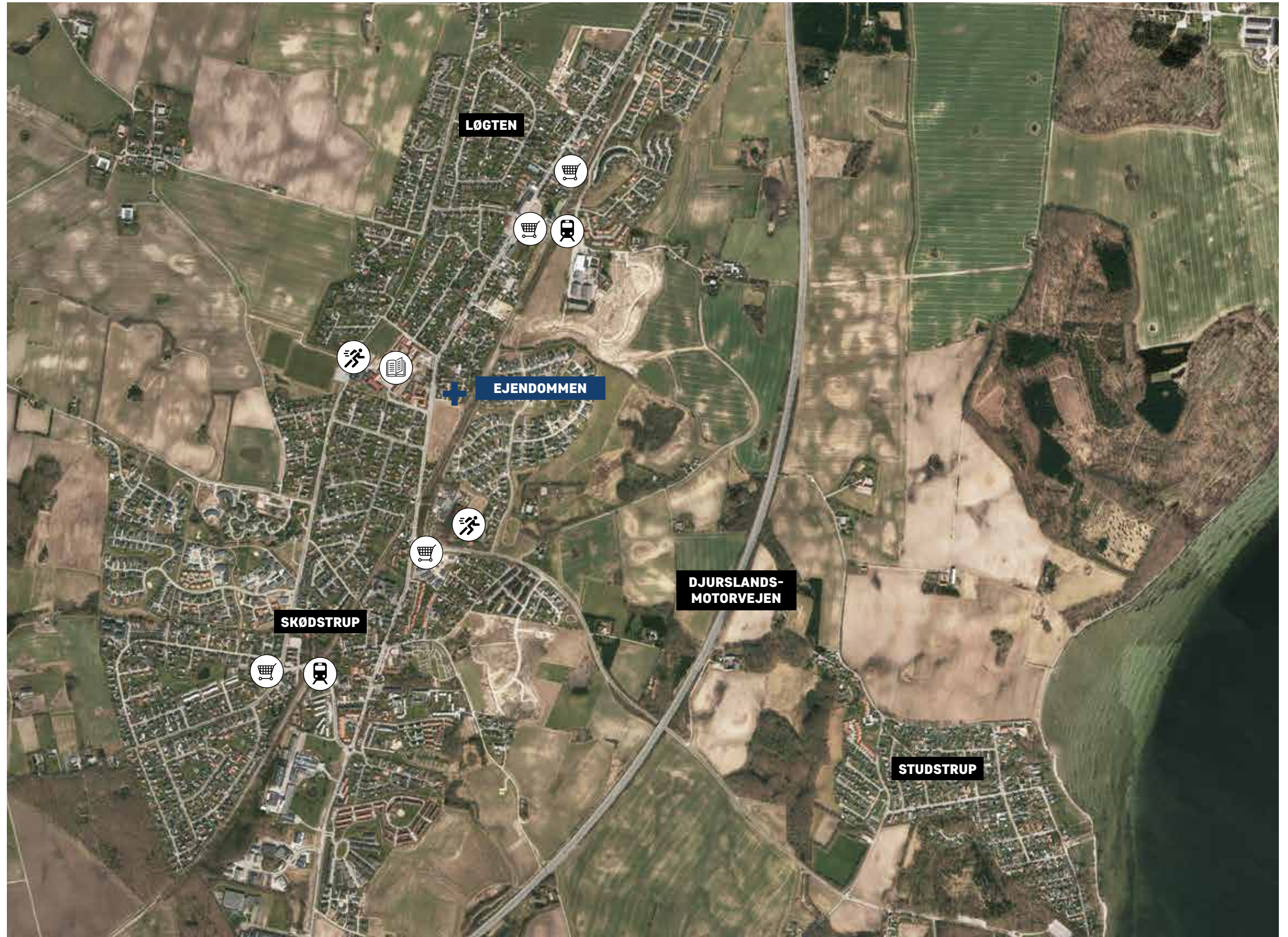
SKØDSTRUP

Skødstrup (eller Løgten-Skødstrup) er en stationsby i den nordlige del af Aarhus Kommune. Byen er i dag vokset sammen med Løgten, der ligger direkte nord for Skødstrup.

Skødstrup ligger ca. 16 km fra Aarhus centrum. Byen er en del af den kommende letbane, forbindelsen Grenå, Aarhus og Odder.

I Skødstrup er der en folkeskole, en kirke, et bibliotek, et plejehjem flere dagligvarebutikker, flere daginstitutioner, et idrætscenter, samt en handelsgade med flere mindre butikker.

Skødstrup ligger særdeles naturskønt og tæt på både skov og strand – og med en storslået udsigt over Aarhus Bugt. Byens nære beliggenhed til både Djurslandsmotorvejen og jernbanen gør desuden Skødstrup til en attraktiv boligby, hvor der aktuelt er gang i en større udbygning.



FORUDSÆTNINGER

EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Grenåvej og Violskrænten. Mod nord og øst grænser grunden op til en række eksisterende boligejendomme (åben lav). Mod syd støder grunden op til Violskrænten, som vejforsyner et mindre boligområde.

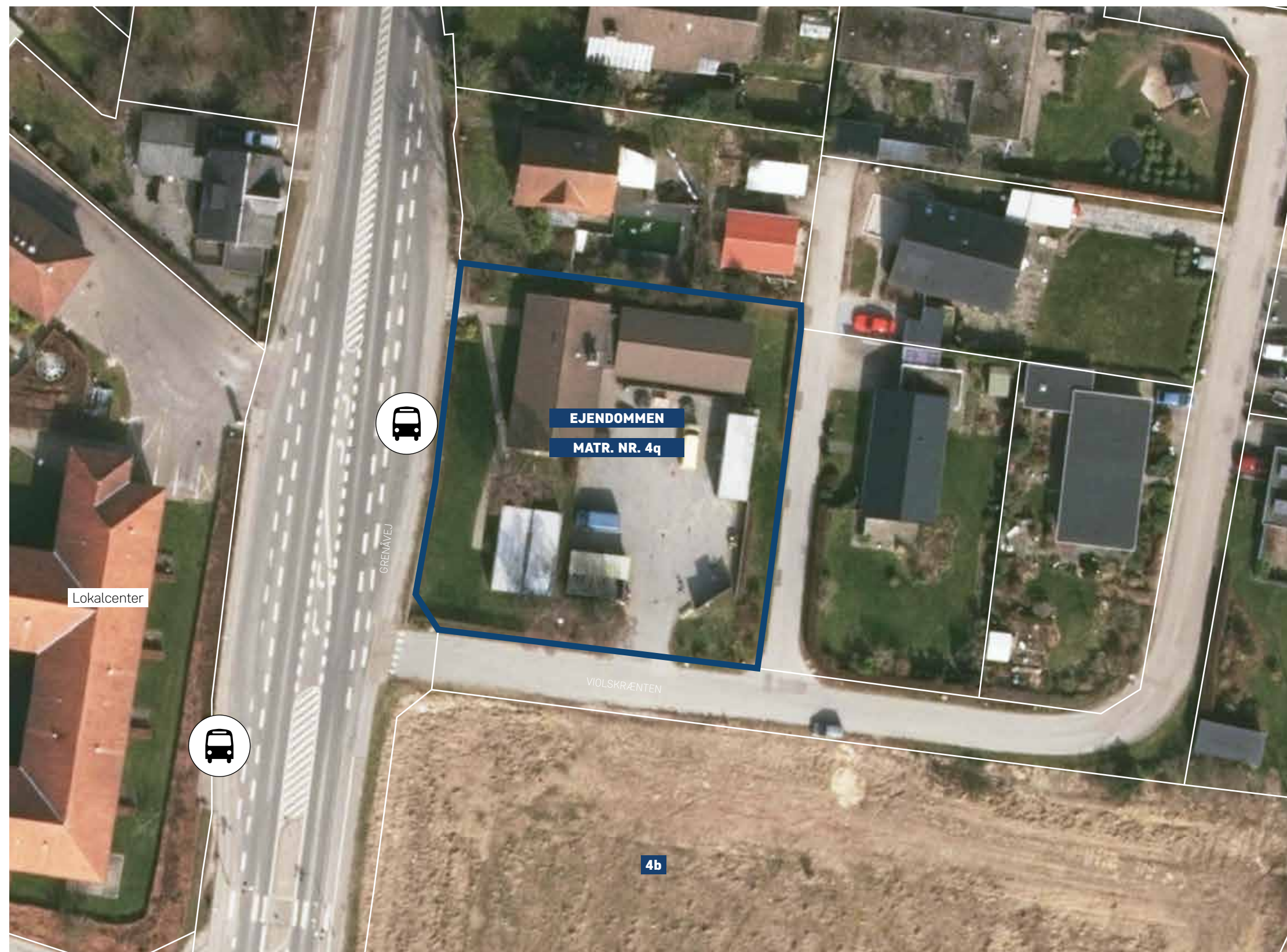
Mod vest støder grunden op til Grenåvej, som er den primære, gennemgående vej i Løgten-Skødstrup. Grenåvej giver umiddelbar adgang til Djurslandsmotorvejen og Aarhus. Busstoppestedet umiddelbart foran ejendommen betjenes af Midttrafik.

Ejendommen ligger ca. midt mellem Skødstrup Station og Løgten Station, begge forventes betjent af Aarhus Letbane ultimo 2018. Afstanden til begge stationer er ca. 500 m.

Vest for Grenåvej ligger Lokalcenteret og Skødstrup Skole.

Bebyggelsen langs Grenåvej og i zonen mellem Grenåvej og jernbanen udgør et blandet byområde med forskellige funktioner: Primært boliger men også en del institutioner, butikker og mindre erhverv. Bebyggelsesstrukturen er meget varieret og følger ikke en tydelig byggelinje.

Mod syd støder ejendommen op til et større åbent areal, matrikel 4b, der i kommuneplanen og i en gældende lokalplan (nr. 98, 1981) er udlagt som et rekreativt område. Det fremstår i dag som en braklagt mark. Der er ingen aktuelle planer for omdannelse af dette område. Området er fredet og der må ikke opføres bebyggelse.



GRENÅVEJ 702

Ejendommen er beliggende på et kraftigt skrånende terræn: Højdeforskellen mellem Grenåvej og stikvejen øst for ejendommen er ca. 4 meter. Det store fald i terrænet giver et storslået udsigt fra det meste af grunden over Aarhus Bugt.

Tilkørsel sker i dag fra Violskrænten, mens de eksisterende bygninger er koncentreret i den nordlige del af grunden og ud mod Grenåvej.

De eksisterende bygninger på grunden er ældre institutionsbygninger, som ikke vurderes at have et genanvendelsespotentiale.

Der er enkelte større træer på grunden. Disse er ikke vurderet nærmere, men det antages ikke, at de er bevaringsværdige.



Ejendommens vestlige afgrænsning set fra hjørnet af Violskrænten og Grenåvej



Violskrænten - Ejendommens østlige afgrænsning set fra Violskrænten.



Området mod syd

Øverst: Kig mod syd langs Grenåvej

Nederst: Kig mod øst ad Violskrænten.

AREAL, EJER- OG PLANFORHOLD

MATRIKEL NR. 4q, Skødstrup By, Skødstrup

AREAL: 1.592 m²

Projektområdet er omfattet af kommuneplanramme **390102B0**

Ramme **390102B0** er udlagt som blandet boligområde.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

- Max. etageantal: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5m
- Max. bebyggelsesprocent: 30 (40% for rækkehuse o. lign.)

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Området støder mod syd op til kommuneplanramme **390221RE**

Ramme **390221RE** er udlagt som blandet rekreativt område, anvendelsen er fastlagt til rekreative formål i form af bypark eller grønt område. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

- SIGNATUR
- Område til offentlig service
- Boligområde
- Rekreativt område
- Ejendommen



SERVITUTTER

Ejendommen er pålagt 8 servitutter og deklarationer, 2 af disse har afgørende betydning for mulighederne for at udvikle ejendommen:

OVERFREDNINGSKENDELSE

Fredningskendelsen, der dækker hele matr.nr. 4q m.fl. bestemmer følgende:

- » Syd for en linje beliggende 20 meter fra ejendommens nordlige afgrænsning må der ikke opføres bygninger af nogen art eller anbringes master, skure eller andre indretninger, der kan virke skæmmende. Beplantning må kun ske med lave buske og enkelte træer.
- » Nord for en linje beliggende 20 meter fra ejendommens nordlige afgrænsning må der bebygges og fredningen begrænses til, at eventuelle huse skal opføres i ét plan og med en tagryg på højst 5 m over terræn.

Det er undersøgt, om fredningskendelsen kan ophæves eller dispenseres fra. Det vurderes ikke at være en mulighed.

OVERSIGTSAREAL

En oversigtsservitut dækker et areal langs vejskellet mod Grenåvej jf. deklarationskortet.

Oversigtsarealet har pga. overfredningskendelsen ikke betydning for bebyggelsesmulighederne på ejendommen.

SIGNATUR

Overfredningslinje

Oversigtsareal



POTENTIALER

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Grundet overfredningskendelsen er det kun muligt at bygge på ca. 50% af ejendommen, et areal på ca. 780m².

Ejendommens beliggenhed i byen lægger – sammen med de planmæssige forudsætninger – op til forskellige anvendelser:

- » Boliger, fortrinsvis i form af tæt-lave boliger eller etageboliger i to plan.
- » Erhverv, fx i form af en butik, orienteret mod Grenåvej, kombineret med boliger.

Anvendelse af grunden til boliger vurderes at være den markeds-mæssigt mest realistiske, og det danner derfor grundlag for mulighedsstudiet.

Beliggenheden tæt på både lokalcenter og skole lægger op til, at boliger kan målrettes forskellige målgrupper.

Terrænet rummer oplagte muligheder for udnyttelse af den stor-slåede udsigt over bugten og en attraktiv solorientering.

Det friholdte areal, grundet overfredningslinjen, er oplagt til brug som parkering og mindre fælles park/have areal.

På en del af området er der fundet forurening, hvor en tidligere fyrringsolietank har været placeret. Det betyder bl.a., at der skal søges om tilladelse (§8-tilladelse) ved kommunen, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig.

KVALITETSKRITERIER

En kvalitativ vurdering af forslag til bebyggelse på grunden bør foretages ud fra en helhedsvurdering af projektforslagets kvalitet med hensyn til (i uprioriteret rækkefølge):

- » Den arkitektoniske kvalitet af bebyggelsen.
- » Den funktionelle og arkitektoniske sammenhæng med omgivelserne, herunder bl.a. vedrørende bygningsvolumener, højder, materialer, facader og indsigtsforhold.
- » Disponeringen af grunden, herunder bearbejdningen af private og fælles friarealer, parkeringspladser og beplantning.

SIGNATUR

- Friholdes - mulighed for mindre beplantning og parkering
- Mulighed for bebyggelse



MODEL 1

BOLIGER

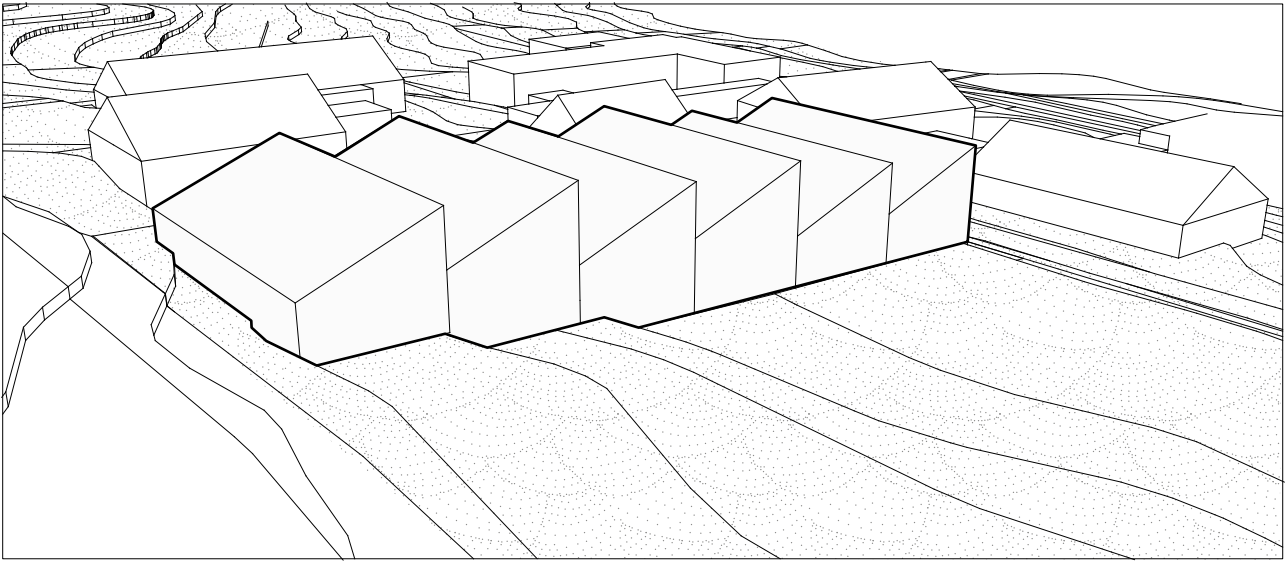
Modellen omfatter en sammenhængende bebyggelse med mindre rækkeuse, orienteret nord-syd, med kig og lysindtag mod øst.

Terrænet udnyttes til at skabe spring i den sammenhængende bebyggelse, samt til at give hver bygning muligheder for solindtag fra øst.

Bebyggelsesprincippet muliggør private haver mod syd til hvert rækkehus samt et større fællesareal længst mod syd. Parkering foregår via en fælles parkeringsplads.

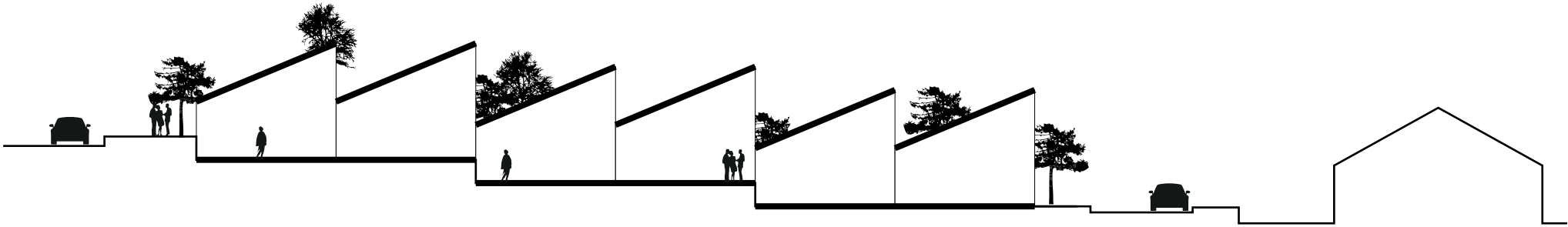
Adgang til parkering sker via Violskrænten.

Bestemmelsen om, at tagryggen maksimalt må være 5 meter over terreæn muliggør med dette bebyggelsesprincip ikke bebyggelse i flere plan.



MODEL 1

ANTAL BOLIGER: 6
AREAL PR. BOLIG: 90m ² (bolig har mulighed for hems)
ANTAL ETAGER: 1
ANTAL P-PLADSER: 10
SAMLET ETAGEAREAL: 540m ²
BEBYGGELSESPROCENT: 34 %



Principsnit
1:250



MODEL 2

BOLIGER

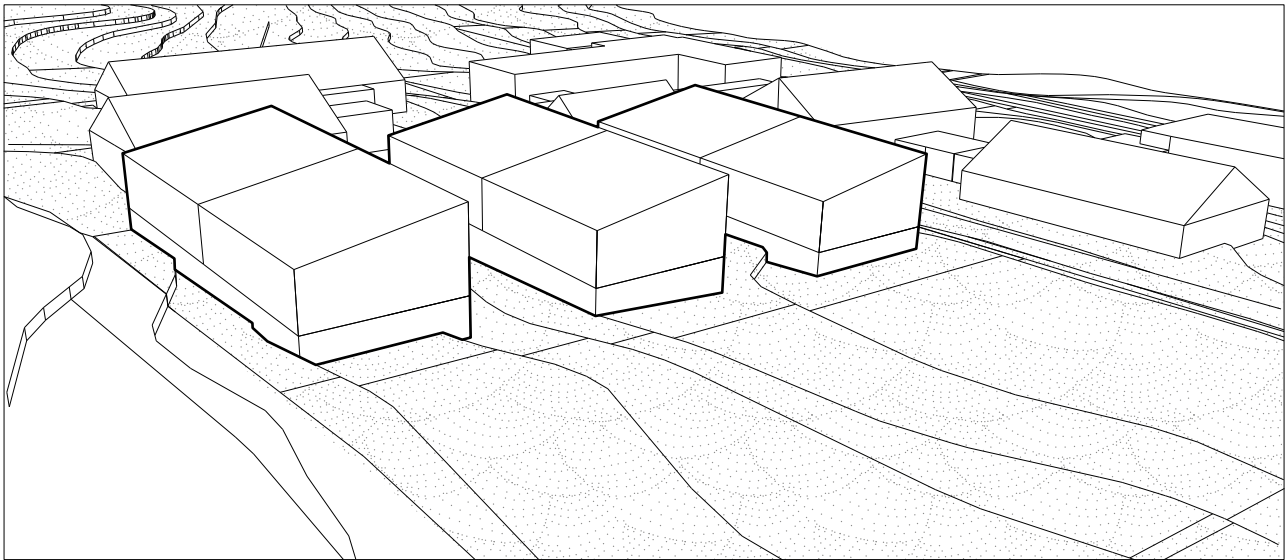
Modellen omfatter 3 dobbelthuse med i alt 6 boliger. Boligerne er orienteret med private haver beliggende mellem/øst for husene.

Terrænnnet udnyttes til at skabe spring i den sammenhængende bebyggelse samt til at give hver bygning mulighed for solindtag fra øst. Terrænnnet giver samtidigt mulighed for at lave udnyttet kælder som parterreplan, hvilket giver ekstra kvadratmeter til hver enkelt bolig og dermed en højere tæthed end model 1 – dog med halvdelen af etagearealet beliggende i parterren. Indgangen til boligerne sker via en trappe.

Bebyggelsesprincippet muliggør små private haver mellem husene samt et større fællesareal mod syd. Parkering sker via en fælles parkeringsplads.

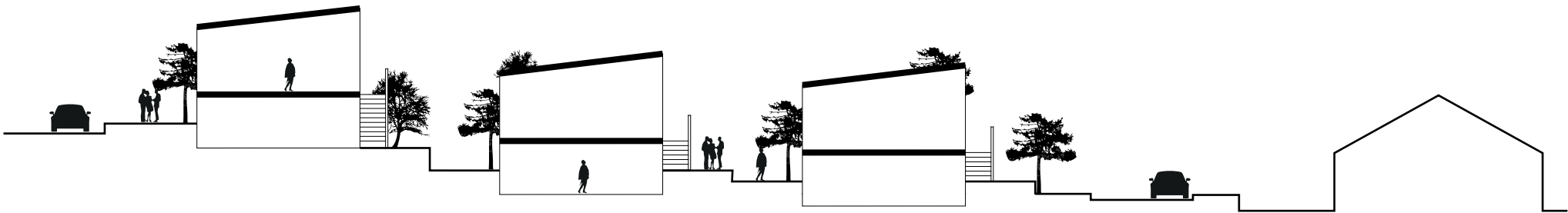
Bestemmelsen om, at tagryggen maksimalt må være 5 meter over terreæn muliggør med dette bebyggelsesprincip ikke bebyggelse i flere plan.

Adgang til parkering sker via Violskrænten.



MODEL 2

ANTAL BOLIGER: 6
AREAL PR. BOLIG: 120m ² inkl. udnyttet kælder (60 m ² i parterre)
ANTAL ETAGER: 1 + kælder
ANTAL P-PLADSER: 10
SAMLET ETAGEAREAL: 720m ² (heraf 360 m ² i parterre)
BEBYGGELSESPROCENT: 45 %



Principsnit
1:250

