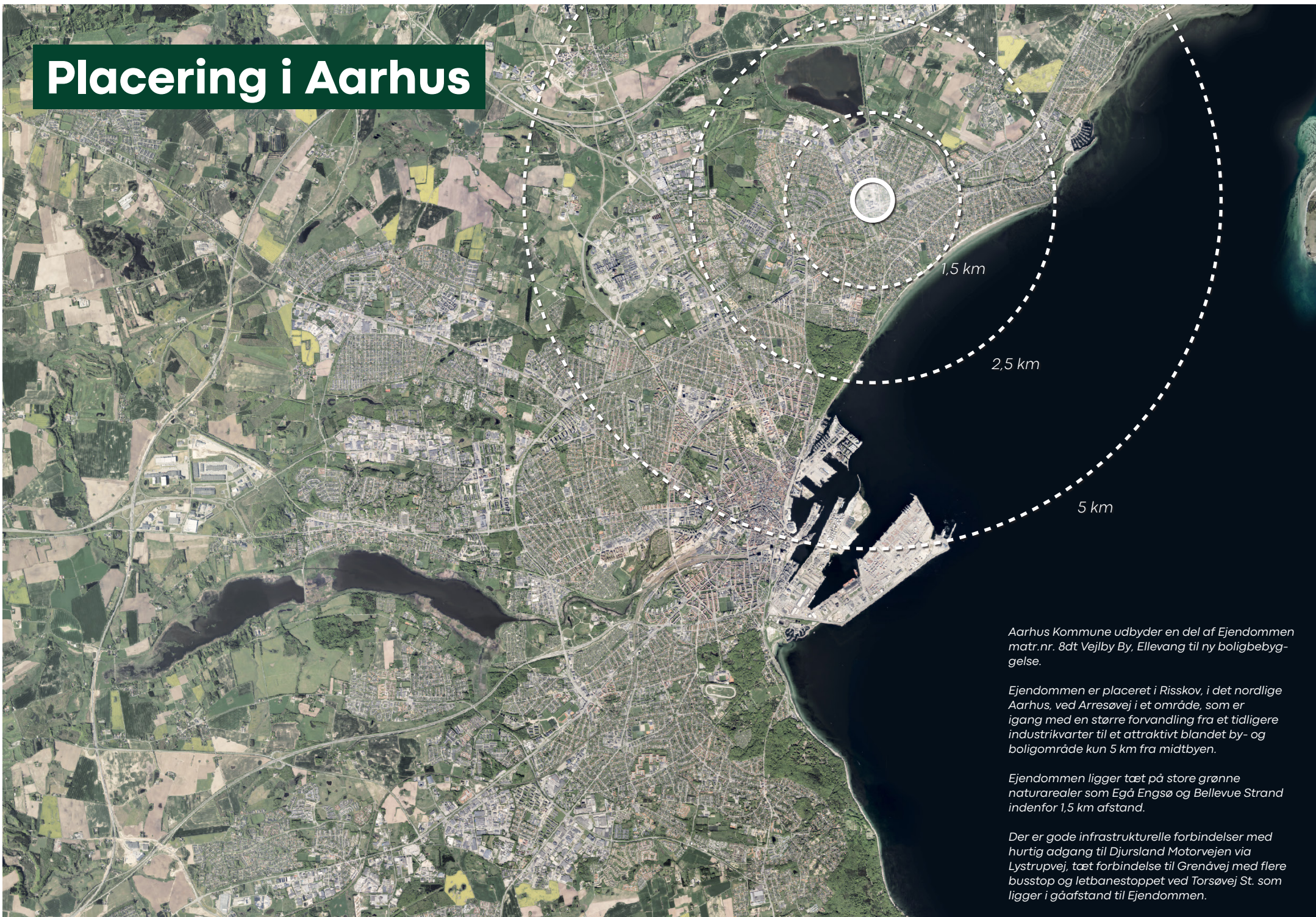


Mulighedsstudie

Storparcel 1, Engsøvej

Aarhus Kommune udbud af Storparcel 1, del af *Lokalplan 1083 - Risskov Engby - bolig- og erhvervsområde ved Arresøvej og Lystrupvej i Risskov på Engsøvej.*

Placering i Aarhus



Aarhus Kommune udbyder en del af Ejendommen matr.nr. 8dt Vejlbj By, Ellevang til ny boligbebyggelse.

Ejendommen er placeret i Risskov, i det nordlige Aarhus, ved Arresøvej i et område, som er igang med en større forvandling fra et tidligere industrikrvarter til et attraktivt blandet by- og boligområde kun 5 km fra midtbyen.

Ejendommen ligger tæt på store grønne naturarealer som Egå Engsø og Bellevue Strand indenfor 1,5 km afstand.

Der er gode infrastrukturelle forbindelser med hurtig adgang til Djursland Motorvejen via Lystrupvej, tæt forbindelse til Grenåvej med flere busstop og letbanestoppet ved Torsøvej St. som ligger i gåafstand til Ejendommen.

Ejendommen

Placering og udbud

Aarhus Kommune udbyder en del af Ejendommen matr.nr. 8dt Vejlbj By, Ellevang, Storparcel 1 i delområde II for Lokalplan 1083 - Risskov Engby - bolig- og erhvervsområde ved Arresøvej og Lystrupvej i Risskov (endelig udstykning forestås ifm. salg).

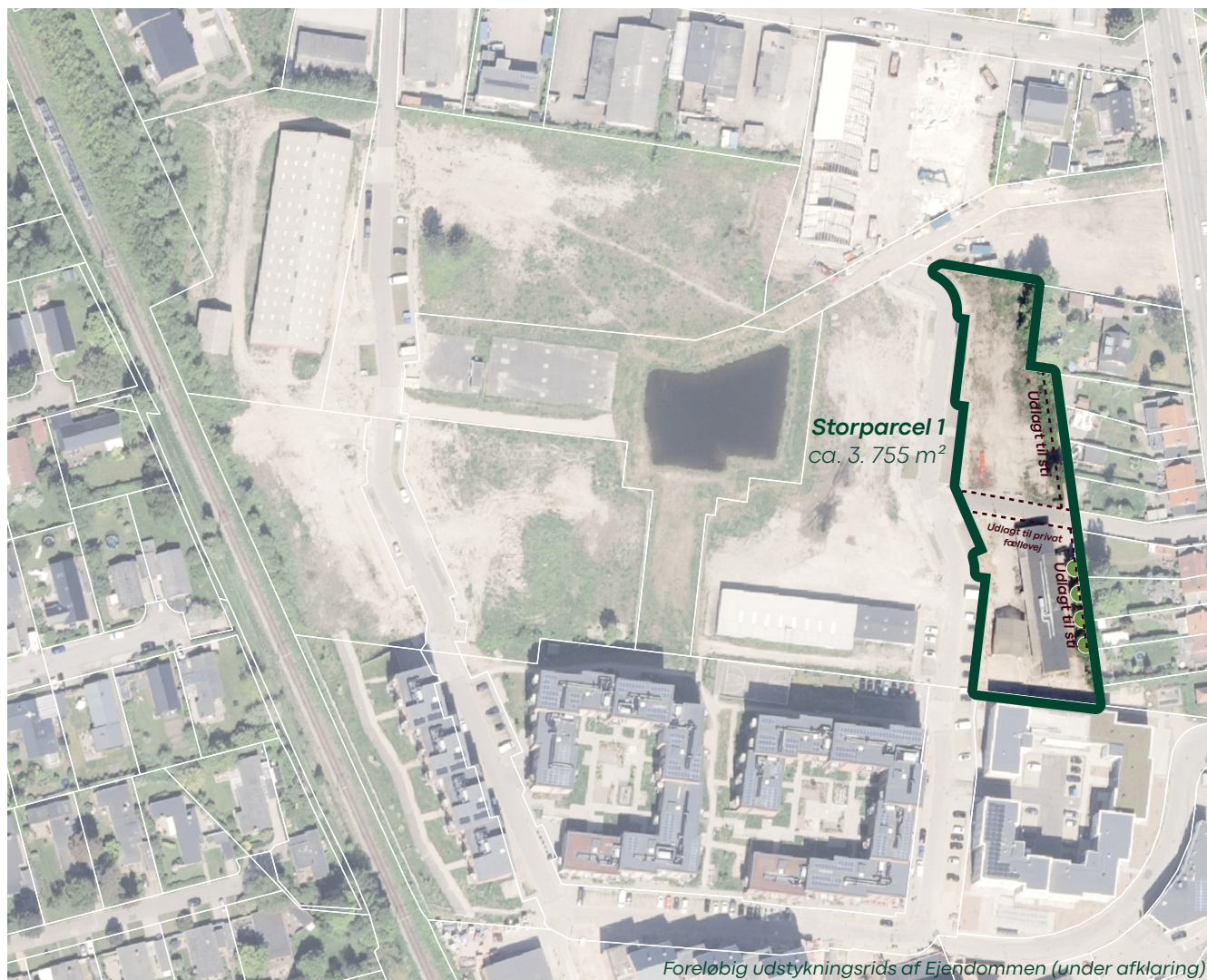
Storparcellen er udlagt til boligformål og sælges med eksisterende bebyggelse til nedrivning. Ny bebyggelse skal overholde Lokalplan 1083's bestemmelser.

På storparcellen er der udlagt sti på tværs af ejendommen. Stien kan udstykkes som en del af vejmatiklen, eller forblive som udlæg på ejendommen, hvis vejmyndighederne godkender det. Det østlige skel er ikke fastlagt. I forbindelse med udstykning forventes en smal stribe deklareret med bl.a. færdselsret for parcellusmatriklerne mod øst, samt fire eksisterende træer.

FAKTA OM EJENDOMMEN

Anvendelse:	Rækkehuse og/eller etageboliger
Grundareal:	ca. 3.755 m²
Byggeret:	Rækkehus: ca. 3.415 m² Etageboliger: 3.975 m²
Antal etager	Maks. 3 etager
P-norm:	3/4 plads pr. bolig
Privat parkering	30 stk. (i vejmatiklen)
Opholdsareal:	min. 40% af etageareal
Skure:	Mulighed for skure*

*Mulighed for skure belyses i scenarier til sidst i mulighedsstudiet.



Forhold

Lokalplan og vejprojekt

Lokalplan 1083 muliggør ny boligbebyggelse på Storparcel 1 i form af enten etageboliger eller rækkehuse ("byhuse") i op til 3 etager. Bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter i lokalplanen, samt overholde bestemmelser vedrørende placering- og omfang og bebyggelsens udformning/arkitektonisk udformning. Der stilles krav om at min. 40% af bebyggelsens etageareal udlægges til opholdsareal på grunden.

Der er vejadgang til Storparcellen via Engsøvej. I forbindelse med byggemodningsprojektet af vejen er der allokeret 30 parkeringspladser i tilknytning til Storparcel 1 på vejmatricken.



Storparcel 1's placering i LP 1083



Storparcel 1 placering ift. vejprojekt og allokerede p-pladser

Mulighed for rækkehuse

Forudsætninger

Lokalplanen muliggør rækkehuse på Ejendommen. Dog er der bestemmelser, som ikke er fordelagtige for denne boligform.

Udvikling af rækkehuse forudsætter derfor dispensationer fra lokalplanens bestemmelser om hhv. omfang og indretning af kantzoner, mulighed for etablering af skure og placering, samt placering og fordeling af private og fælles opholdsarealer.

Der har været en forhåndsdialog med Byggeri om muligheden for at dispensere, og Byggeri har principielt tilkendegivet, at et rækkehusprojekt vil kunne opnå disse, men at den endelige vurdering foretages på baggrund af et konkret projekt

De relevante bestemmelser er oplistet i boksen til højre.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet:

§ 3.25:

En del af lokalplanområdet er udlagt til fællesarealer, herunder en rekreativ forbindelse igennem området, samt arealer til regnvandshåndtering.

Det fælles opholdsareal skal være opholdsejnet og udgøre mindst 15 % af lokalplanområdets areal. [LP 1083 s. 58].

15% fælles opholdsarealer er indeholdt i det øvrige lokalplanområdet. Opholdsarealer på grunden kan derfor indrettes som private til de enkelte boliger.

Opholdsarealer:

§ 10.1:

Fælles opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på lokalplankort 3 og skal udgøre min. 15 % af lokalplanområdets areal. [LP 1083 s. 83]

Areal på grunden, der er betegnet 'Fælles grønt opholdsareal' på lokalplankort 3, kan indrettes som privat opholdsareal, da de 15% fælles opholdsarealer er indeholdt i det øvrige lokalplanområde. Øvrige forhold i § 10.1 skal overholdes.

Kantzoner:

§ 10.18:

I kantzonerne må der ikke placeres skure, affaldsstationer og lign. [LP 1083 s. 86]

Det er muligt at søge dispensation vedr. overstående bestemmelse, så der kan placeres skure i kantzonen mellem vej og bebyggelse. Der vil blive stillet krav til udformning og placering af skure.

Generelt om bestemmelser vedr. kantzoner:

Kantzone kan etableres både indenfor Byggefelt og/eller Flexzone og kan indrettes som privat areal. Det forudsættes, at vejudlæg og approbation respekteres.

Forbehold:

Den endelige vurdering af dispensationer vil være baseret på et egentlig projekt. Der er således ikke taget stilling til antal boliger, grundstørrelser mv. i forhåndsdialogen med Byggeri.

Der tages forbehold for øvrige dispensationsbehov, som har indvirkning på et egentlig projekt.

Mulige dispensationer i lokalplan 1083

Scenarier

Mulig indretning af rækkehus-
bebyggelse og etageboliger

Scenarie 0

Baseline model

Scenariet viser 'baseline modellen' fra Lokalplanen med rækkehusbebyggelse. I modellen bibeholdes både "Torve-, opholds- og flexzoner" og de "fælles opholdsarealer" uden indpasning af skure.

De efterfølgende scenarier viser mulige disponeringer til indretning af kantzone, skure og opholdsarealer på Storparcellen med rækkehusbebyggelse, samt et scenarie med etageboliger.



Baseline model med rækkehusbebyggelse (princip)

- Storparcel
- Fælles grønt opholdsareal
- Torve- og flexzone
- Private opholdsarealer
- Private parkeringspladser (i vejmatriklen)

Scenarie 1

Skure mod vej

Scenarie 1 viser muligheden for at indrette kantzonen mellem bebyggelse og vej med skure i bagkant fortov. Skure vil være med til at afskærme de private opholdsarealer ved boligen fra vejmatriklen.

Scenariet illustrerer en indretning med fælles opholdsarealer på østsiden af bebyggelsen, men kan også indrettes med private opholdsarealer til den enkelte bolig (se scenarie 3).



Placeringen af skure er principiel og skal konkretiseres ifm. projektet






Scenarie 2

Fælles skure på bagsiden

Scenarie 2 viser muligheden for at placere skure samlet på østsiden af bebyggelsen i skel mod nabomatrikler. Skurene danner en naturlig afgrænsning mod parcelhusene, som kan bidrage til private opholdsarealer til Storparcel 1.

Scenariet illustrerer en indretning med fælles opholdsarealer på østsiden af bebyggelsen, men kan også indrettes med private opholdsarealer til den enkelte bolig (se scenarie 3).



-  Storparcel
-  Fælles grønt opholdsareal
-  Torve- og flexzone
-  Private opholdsarealer
-  Private parkeringspladser (i vejmatriklen)

Placeringen af skure er principiel og skal konkretiseres ifm. projektet






Scenarie 3

Private skel med skure

Scenarie 3 viser muligheden for indretning af private grunde med tilhørende privat opholdsareal på begge sider af bebyggelsen. Skure kan indrettes på egen grund, enten på øst- eller vestside af bebyggelsen.

Opholdsarealer overgår i dette scenarie fra fælles til private til gavn for de enkelte boliger.



-  Storparcel
-  Fælles grønt opholdsareal
-  Torve- og flexzone
-  Private opholdsarealer
-  Private parkeringspladser (i vejmatriklen)





Placeringen af skure er principiel og skal konkretiseres ifm. projektet

Scenarie 4

Etageboliger

Scenarie 4 viser muligheden for disponering af Ejendommen med etageboliger i maksimalt 3 etager. Opholdsarealer udgøres af både private og fælles opholdsarealer.



-  Storparcel
-  Fælles grønt opholdsareal
-  Torve- og flexzone
-  Private opholdsarealer
-  Private parkeringspladser (i vejmatriklen)

Eksempel på disponering med etageboliger på Ejendommen (princip)

Princip visualisering



AI genereret visualisering af, hvordan en rækkehusbebyggelses kantzonen mod vejnet kan udnyttes til placering af skure.

Her bruges skure til skabe en privat buffer mod rækkehusbebyggelse.