



Forslag til nyt byområde ved **Havkærvej**, Tilst

 **EG DANMARK**  
EJENDOMSGRUPPEN DANMARK AS

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER  
Erfaring. Indslgt. Kreativitet.

24. marts 2015

### **Vision for bydelen**

Ønsket er at skabe en ny levende bydel i Tilst. En bydel med et mangfoldigt boligudbud og attraktive byrum. Den 8,7 ha. store bydel vil kunne understøtte handelsmulighederne og byomdannelsen i Tilst, samt være et godt tilskud til boligudbuddet i Aarhus-området.

### **Baggrund for planen**

Der er et ønske om at omdanne erhvervsområdet, beliggende Havkærvej 79-83, til et nyt blandet byområde. Området huser i dag en distributionscentral for GASA. De gældende lokalplaner for området, giver kun mulighed for erhvervsbyggeri, og der ønskes derfor igangsat en ny planlægning for området - en planlægning med hovedfokus på boligbyggeri.

### **Eksisterende planlægning**

Området er i dag omfattet af to lokalplaner; nr. 211 for langt størstedelen, samt nr. 351 for den allernordligste del. Disse lokalplaner rummer ikke mulighed for boligbebyggelse, så derfor vil der skulle udarbejdes en ny samlet lokalplan til at afløse disse to lokalplaner for området. Hertil kommer, at den gældende kommuneplanramme for området, 2503030ER ligeledes fastlægger anvendelsen til erhverv. Derfor vil der også skulle udarbejdes et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.

### **Ønske om fremadrettet proces**

Det er ønsket, at arbejde videre med en udvikling- og planlægning for området, hvori der primært indgår ny boligbebyggelse med en forholdsvis tæt karakter, samt mulighed for etablering af enkelte butikker.



Oversigtskort 1:4.000

### Principperne i planen

For bedst at favne områdets forholdsvist regulære form, arbejdes der med en enkel og fleksibel opdeling af området. Der etableres en ny gennemgående vej der har overkørsel til både Havkærvej og Blomstervej via de eksisterende overkørsler til området. Vinkelret på denne, knytter der sig en række boligveje, der dannes en række storparceller. For at skabe et varieret boligudbud, udbygges disse storparceller med tæt-lav- og etagebebyggelser, samt punkthuse mod områdets nordlige afgrænsning. Ved at etablere denne regulære opdeling, skabes en plan der er fleksibel for en etapevis udbygning, ligesom storparcellerne benyttes til at skabe nogle indre gårdrum i hver karré.

Til at runde området af mod syd, er det ønsket at benytte sig af dette områdes attraktive beliggenhed til at etablere en daglig-

varebutik, samt evt. en restaurant. Disse knyttes sammen med bydelen gennem et gennemgående torveareal, som samtidig indeholder et stiforbindelse der binder området sammen og videre mod boligområdet nord for projektområdet.

Der arbejdes med forskellige tætheder i planen. Længst mod vest arbejdes der med en tæt-lav struktur i form af rækkehuse. Mod nord etableres punkthuse op imod søen og det grønne område hos nabobebyggelsen. Resten af området udlægges til en karréstruktur for at etablere en mere urban karakter.

## Arealopgørelse

<b>Grundareal</b>	<b>ca. 86.780 m<sup>2</sup></b>
<b>Karréer (4 etager)</b>	<b>ca. 49.445 m<sup>2</sup></b>
Karré A	ca. 5.950 m <sup>2</sup>
Karré B	ca. 5.450 m <sup>2</sup>
Karré C	ca. 5.230 m <sup>2</sup>
Karré D	ca. 6.015 m <sup>2</sup>
Karré E	ca. 6.175 m <sup>2</sup>
Karré F	ca. 6.110 m <sup>2</sup>
Karré G	ca. 4.690 m <sup>2</sup>
Karré H	ca. 5.040 m <sup>2</sup>
Karré I	ca. 4.785 m <sup>2</sup>
<b>Tæt-lav (2 etager)</b>	<b>ca. 4.840 m<sup>2</sup></b>
<b>Punkthuse (4-7 etager)</b>	<b>ca. 10.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Ungdomsboliger</b>	<b>ca. 2.400 m<sup>2</sup></b>
<b>I alt boliger</b>	<b>ca. 66.685 m<sup>2</sup></b>
Kontor	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
Butikker	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelse i alt	ca. 69.885 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsesprocent</b>	<b>ca. 80</b>
<b>Parkering på terræn</b>	
Tæt-lav på egen grund	44 stk.
Fællesparkering	685 stk.
<b>Parkering i alt:</b>	<b>729 stk.</b>
<b>Estimeret p-krav</b>	
Karréer (ca. 110 m <sup>2</sup> pr. bolig) <i>Krav (1 pr. bolig)</i>	ca. 449 boliger <i>ca. 449 stk.</i>
Tæt-lav <i>Krav (1½ pr. bolig ved fællesparkering)</i>	44 boliger <i>66 stk.</i>
Punkthuse (ca. 100 m <sup>2</sup> pr. bolig) <i>Krav (1 pr. bolig)</i>	ca. 100 boliger <i>ca. 100 stk.</i>
Ungdomsboliger (ca. 40 m <sup>2</sup> pr. bolig) <i>Krav (½ pr. bolig under 50 m<sup>2</sup>)</i>	ca. 60 boliger <i>ca. 30 stk.</i>
Kontor <i>Krav (1 pr. 50 m<sup>2</sup>)</i>	<i>ca. 44 stk.</i>
Butikker <i>Krav (1 pr. 25 m<sup>2</sup> dagligvarebutik)</i>	<i>ca. 40 stk.</i>
<b>Estimeret P-krav i alt:</b>	<b>ca. 729 stk.</b>



RÆKKEHUSE

RÆKKEHUSE

RÆKKEHUSE

KARRÉ G

KARRÉ H

DAGLIGVAREBUTIK

UNGDOMSBOLIGER

KONTOR

KARRÉ A

KARRÉ D

TORV

KARRÉ I

PUNKTHUSE

TORV

TORV

KARRÉ B

KARRÉ E

PUNKTHUSE

UNGDOMSBOLIGER

KARRÉ C

KARRÉ F

Blomstervej

Hankervej

Situationsplan 1:1.500

### **Boligsammensætning**

Det er ønsket, at den primære anvendelse i området bliver fastlagt til boligformål fordelt på fire hovedtyper: tæt-lav bebyggelse i 2 etager, punkthuse i 4 etager, karrebebyggelse i 2-4 etager samt ungdomsboliger/små boliger. Denne sammensatte boligmasse er med til at skabe en mere varieret og levende bydel.

### **Øvrige funktioner**

Til at forsyne området såvel som det umiddelbare nærområde, ønskes der i den sydligste del af området, mulighed for at etablere en dagligvarebutik. Denne placering sikrer en optimal tilgængelighed samt god synlighed, og butiksområdet forbindes desuden til boligområdet via det centrale torveareal, således at muligheden for at gå eller cykle til butikken optimeres.

Inden for området er der desuden i dag etableret ca. 2.200 m<sup>2</sup> til kontorformål. Disse kontorarealer ønskes fastholdt i området, men flyttes til en ny bebyggelse ved den vestlige indkørsel til området. Dermed opnås en attraktiv beliggenhed, ligesom bebyggelsen kan være med til at skærme det bagvedliggende boligområde fra trafikstøjen fra Havkærvej.

### **Arkitektur**

Der åbnes mulighed for, at der inden for området kan arbejdes med en forskellighed i arkitekturen, således at der skabes et område der opnår en materiale- og bygningsmæssig variation, og som derved kan bidrage til at løfte områdets arkitektoniske kvalitet.

# INSPIRATION



*Eksempel på punkthusbebyggelse - Rungstedvej, Rungsted*



*Eksempel på karrébebyggelse - Århusgadekvarteret, Kbh.*



*Eksempel på rækkehusbebyggelse - Sydbyen, Silkeborg*

### Trafik

Området vejbetjenes via to eksisterende overkørsler til henholdsvis Blomstervej og Havkærvej, som fastholdes. Den nye gennemgående vej der forbinder disse to vejadgange, bliver definerende for vej- og bebyggelsesstrukturen i hele området. Der etableres herudover en række boligveje i området, langs hvilke der etableres parkering på terræn. Endelig danner et stinet imellem de mange gårdrum - en samlende stistruktur til gavn for områdets beboere.

### Parkering

Alt parkering afvikles på terræn.

Langs den gennemgående vej som parallelparkering og langs de interne gaderum primært som 90 graders parkering.

Til tæt-lav bebyggelsen vil der kunne etableres parkering på egen grund suppleret med fællesparkering langs den gennemgående vej.

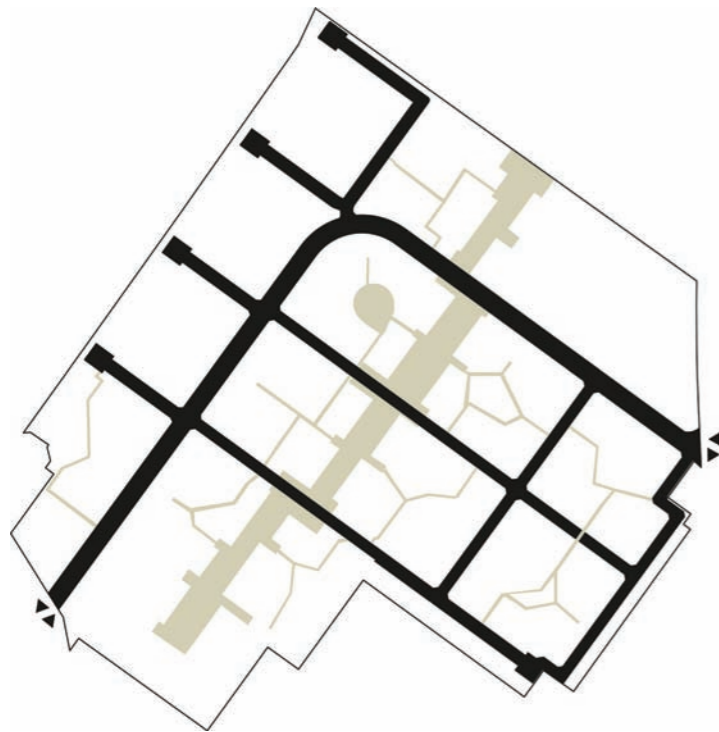
Ved butikken og den nye kontorbebyggelse etableres et fælles parkeringsareal.

### Landskab & kontekst

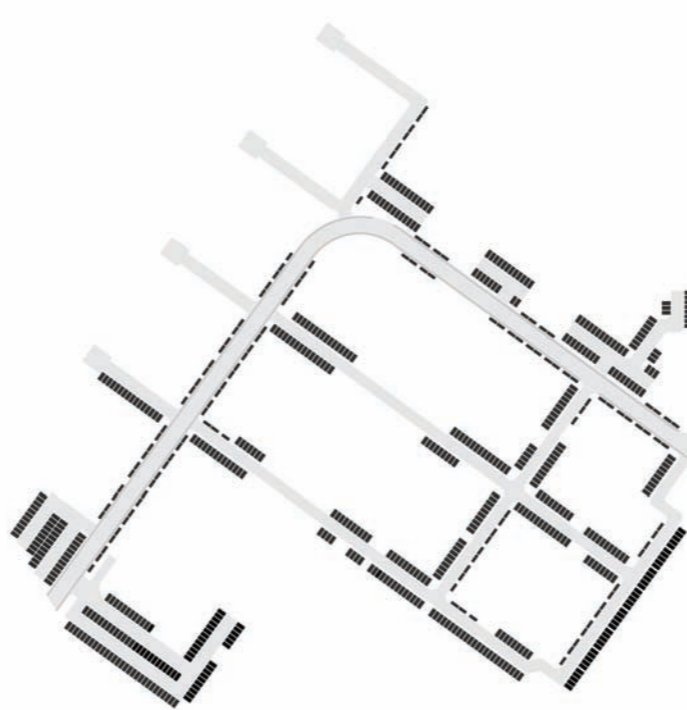
Fælles for de enkelte kvarterer inden for området er, at de hver samler sig om lokale, private opholds- og gårdrum. I rækkehusbebyggelsen sker det i form af en fælleshave som de private matrikler samler sig om. I punkthusbebyggelsen etableres opholdsarealerne som åbne grønne fællesarealer, der knytter sig op mod nabogrundens sø og friareal. I karréerne skaber bebyggelsen fælles gårdrum, som kan udformes med hvert sit landskabelige tema (f.eks. rosegården, æblegården, etc.) for dermed at være med til at skabe en identitet for området. Til beboerne i ungdomsboligerne i den sydvestlige del af området, skabes en fælles tagterrasse.

Området umiddelbart nord for lokalplanområdet er ligeledes under omdannelse til boligområde.

# DIAGRAMMER



Trafik



Parkering



Grøn struktur



**Modelbillede fra nord**







**Modelbillede fra syd**



**Udsnit af torvemiljø 1:200**

### **Fælles torveareal**

Der skabes et fælles torveareal, der binder området sammen. Derved skabes en fysisk forbindelse for gående og der gives samtidigt naturlige samlingspunkter til ophold og leg i området.

Illustrationen her viser, hvordan dette torvemiljø kan udføres med et sammenspil af begrønning med træer og bede, der er med til at zoneopdele arealet i forskellige former for ophold og bevægelse. Ved at arbejde bevidst med det grønne element, kan der skabes et spændende og varieret forløb gennem bebyggelsen.

SAGS NR. 14.5393