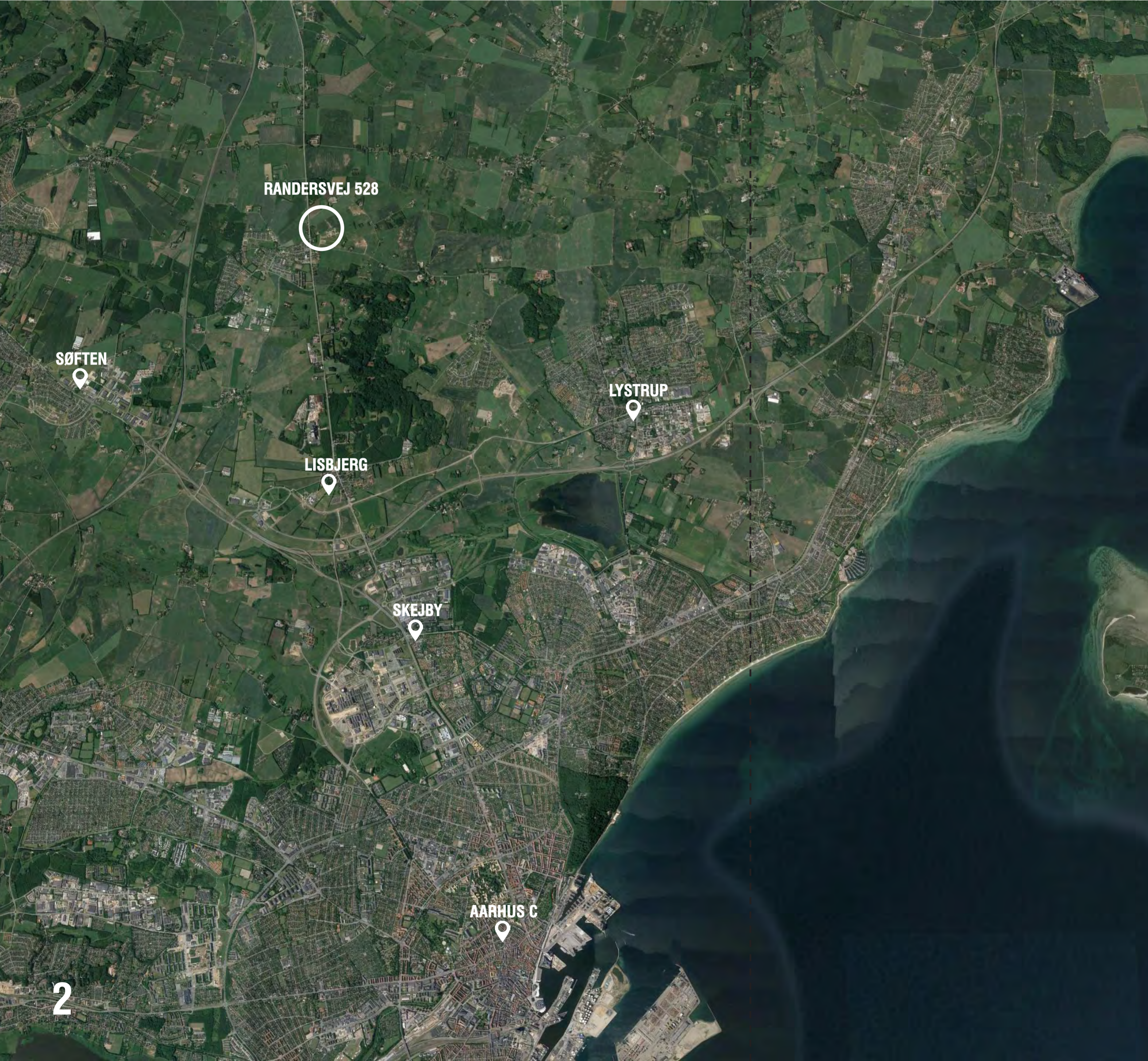




Randersvej

LUPLAU | POULSEN 
ARKITEKTER

12-02-2021



RANDERSVEJ 528

SØFTEN

LISBJERG

SKEJBY

AARHUS C

LYSTRUP

DET NORDVESTLIGE AARHUS

Bebyggelsen er lokaliseret i et attraktivt område beliggende ved Trige, imellem Lystrup og Hinnerup, ca. 11 km. nord-vest for Aarhus C.

Trige er med 3.096 indbyggere, beliggende som satellitby til Aarhus ved sekundærrute 180. Den danner den nord-nordvestlige afgrænsning af Aarhus Kommune (mod Favrskov Kommune) og hører til Region Midtjylland.

Området er har let adgang til naturskønne omgivelser. Omkring 1990 blev Bærmoseskov rejst lige vest for Trige. Det er en statsskov, men hører under De nye Aarhus Skove og udgør i dag et større rekreativt naturområde. Er man til kulturoplevelser, shopping og byliv, er der kun 11 kilometer til Aarhus midtby via Randersvej.

Beliggenheden tæt på E45, gør at man i løbet af få minutter kan koble sig på det store østjyske vejnet. Ideelt hvis man arbejder i f.eks. Randers, Silkeborg, Skanderborg eller Horsens. Bus 117 og 118 med afgang hver halve time, sikrer nem og fleksibel kollektiv trafik mod Aarhus. Beliggenheden er ved Trige, der er et attraktivt, familievenligt område, og byder på skole, daginstitutioner, vuggestuer, sportsbaner, Bakkegårdshallen, indkøb og grønne områder inden for kort afstand.

Et stort eksisterende boligområde grænser op til grunden mod syd. Her kan familiens yngste trygt færdes på stisystemerne i området og lege på legepladserne – og du kan gå dejlige ture.



I LOKALOMRÅDET FINDES:

- SKOLE
- SPISESTEDER
- FRITIDSKLUBER
- SPORTSKLUBER
- BIBLIOTEKER
- FODBOLDBANER
- BUSFORBINDELSER
- LÆGE PRAKSIS
- BUTIKKER
- KIRKE



FAKTA TIL SITUATIONSPLAN

BRUTTO ETAGEAREAL RÆKKEHUSPROJEKT + 3 PARCELHUSE – OPLÆG TIL FORDELING (IKKE BINDENDE)

BOLIG TYPE 1 (VEST, RÆKKEHUSE/HAVEHUSE)	22 BOLIGER	CA. 2.040 M²
BOLIG TYPE 2 (ØST, RÆKKEHUSE)	17 BOLIGER	CA. 1.450 M²
BOLIG TYPE 3 (ØST, ETAGEBOLIGER)	64 BOLIGER	CA. 4.765 M²
BOLIGTYPE 4 (VEST, FRITLIGGENDE FAMILIEBOLIGER)	3 BOLIGER	CA. 245 M²
BOLIG TYPE 5 (PARCELHUSGRUNDE)	3 BOLIGER	CA. 600 M²
BRUTTO ETAGEAREAL IALT:	109 BOLIGER	CA. 9.100 M²

FORDELINGSNØGLE:

UDVIKLER ER BLEVET OPLYST, AT MIN 50% AF ALLE BOLIGERNE SKAL VÆRE OVER 80 M²
PLANGRUNDLAGET SKITSERER: CA. 52 BOLIGER UNDER 80 M² UD AF IALT CA. 109 BOLIGER = 47%
(ENDELIG ANTAL BOLIGER OG BOLIGSTØRRELSER VIL BLIVE AFKLARET I PROJEKTERINGEN UD FRA FASTSATTE
KRITERIER I LOKALPLANEN)

BEBYGGELSESPROCENT:

GRUNDSTØRRELSE I ALT INKL. EKSIST. GÅRD / PACELUDSTYKNINGER 45.448 M²

ETAGEAREAL IALT: CA. 9.100 M²

BEBYGGELSESPROCENT PÅ GRUNDEN: CA. 20 %

ANTAL BIL-PARKERINGSPLADSER:

RÆKKEHUSE: 1,5 P-PLADS PR. BOLIG CA. 63 - P-PLADSER

ETAGEBOLIGER: 1 P-PLADS PR. BOLIG CA. 64 - P-PLADSER

I ALT: CA. 127 P-PLADSER

ANTAL CYKEL-PARKERINGSPLADSER:

(VED RÆKKEHUSE PARKERES CYKLER PÅ BOLIGENS UDENOMSRUM OG I DEPOTER)

ETAGEBOLIGER 4 PR. 100 M² + 2 SPECIALCYKLER PR 1.000 M²: CA. 198 STK.

(50% OVERDÆKKES - I EGNE DEPOTER + I DE TO FÆLLES SKURE, PÅ HVER 17 M² PLACERET VED ENDEN AF BOLIGVEJE I ØST)

DEPOT / OPBEVARING:

5 M² DEPOT / OPBEV. PR. BOLIG UNDER 100 M² CA. 500 M²

8 M² DEPOT / OPBEV. PR. BOLIG OVER 100 M² CA. 48 M²

+ 8 M² PR. 1.000 M²: (ETAGEBOLIGER) CA. 34 M² (FORDELES PÅ 2 STK. FÆLLESSKURE)

VEJANALYSE OG INDSATSMULIGHEDER

Planen er gennemgået af vejingeniør og bearbejdet i forhold til vurderinger af oversigtsforhold ved ud- og indkørsler. Den er ligeledes vurderet i forhold til kørekurver og svingradier for 12m lastbil, hvilket også rummer brandbil ved brandteknisk indsats. Vendepladser m.m. er gennemgået i forhold til gældende vejregler. Det er således vurderet, at den viste udformning ved kommende projektering kan opfylde gældende krav.

I forhold til brand og redning er situationsplanen bearbejdet mht. indsatstaktiske forhold. Det vil sige tilkørselsmuligheder, manøvremligheder og afstande fra kørbare områder til bebyggelserne vist på planen.

AFFALDSHÅNTERING

Affaldsøerne er placeret med maksimalt afstand på 75 meter til hver bolig.

Ved hver aflads ø findes restaffald.

Dvs. der bliver min. en nedgravet container hvert sted.

Et samlet sted i bebyggelsen placeres, glas, plast og metal samt papir og småt pap.

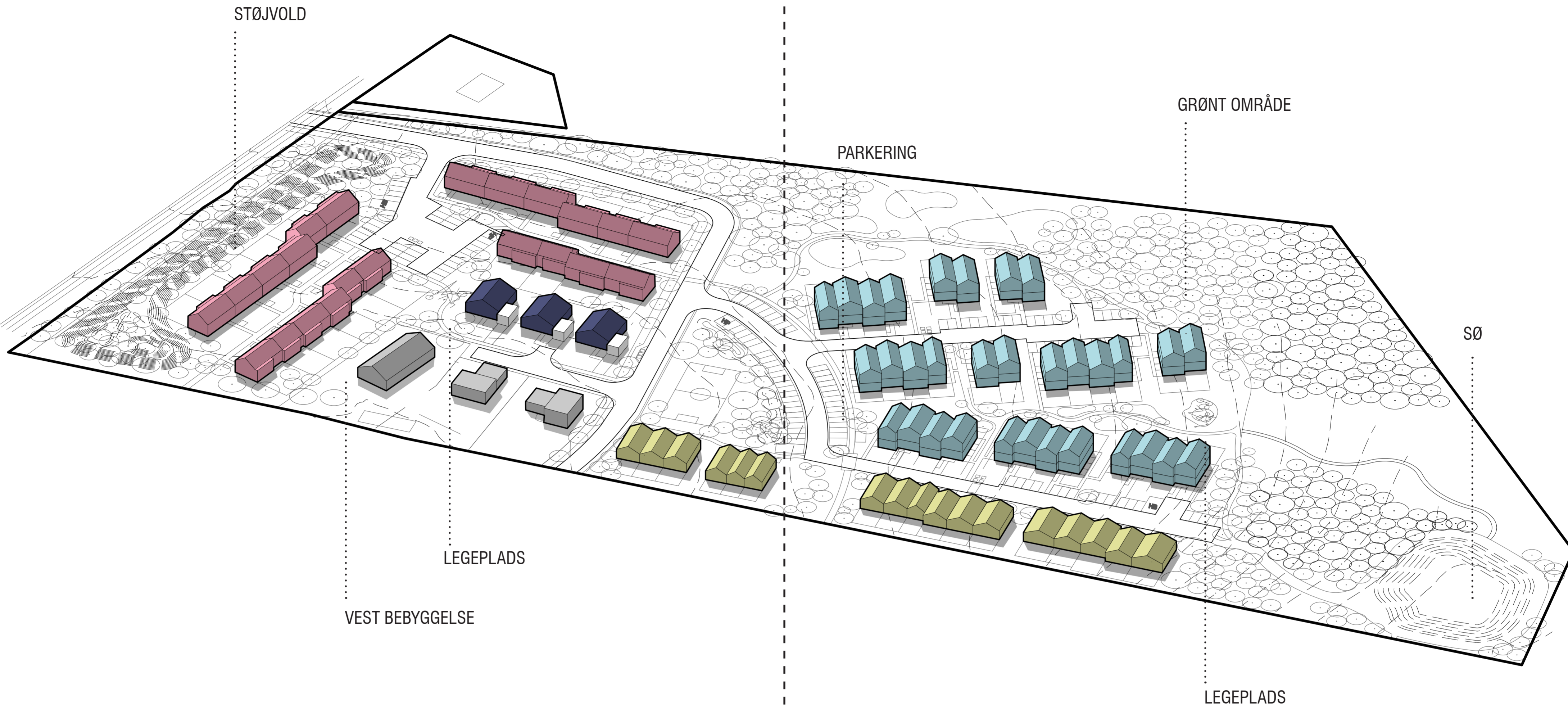
Det kunne være ved hovedvejen.

Alle veje hvor der er affaldscontainer er der mulighed for vendeareal for 12m lastbiler.

Den ene stikvej ind mod eksisterende gård, har vendeareal på 10m, da der ikke er affaldshåndtering her.

Der er et nationalt affaldsregelsæt under udarbejdelse, det kan få indflydelse på antal af fraktioner m.m.

Så affaldsstederne skal ses som øer, der kan tilpasses den fremtidige situation, som vil blive revurderet ifm. projektering sagen.



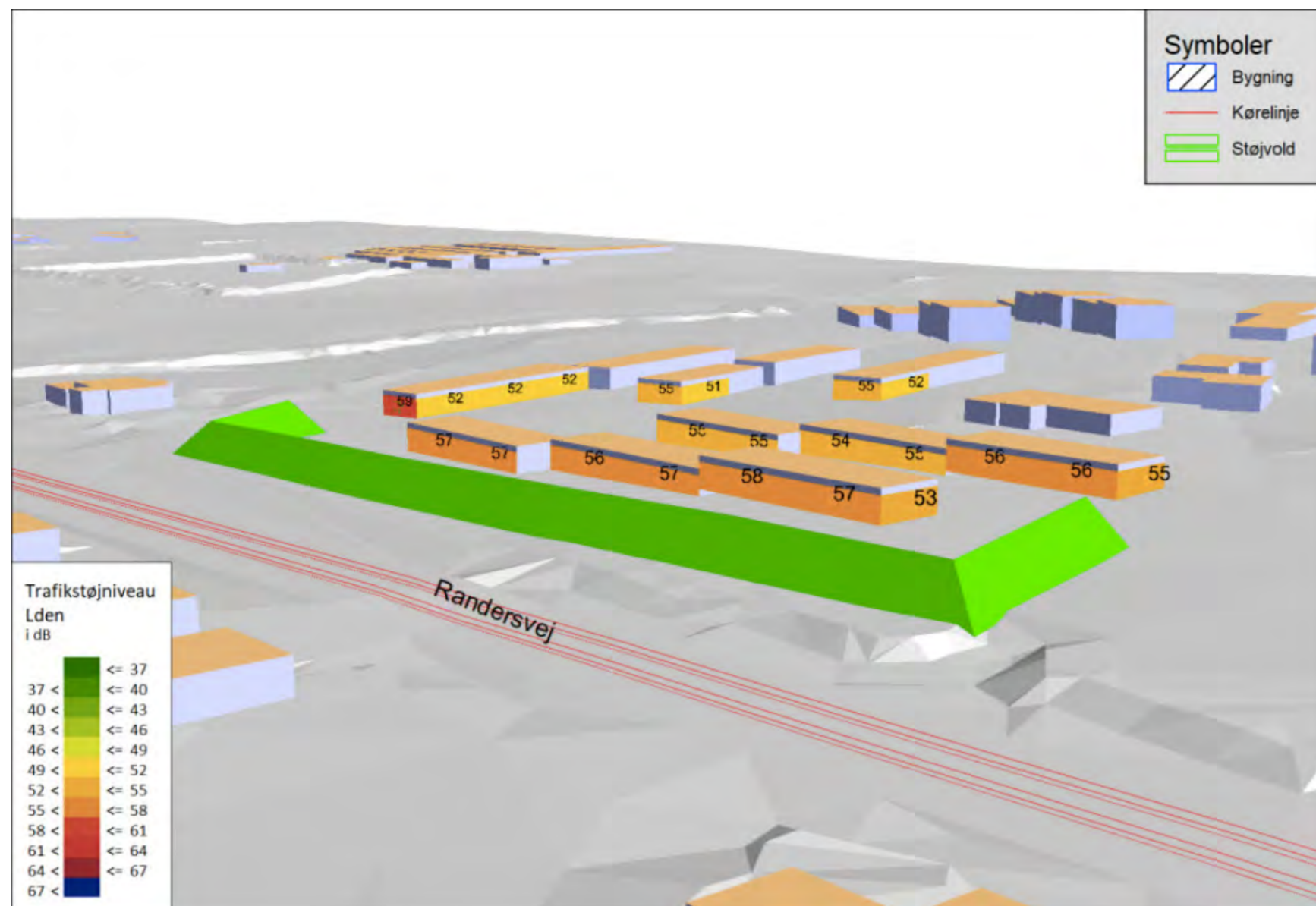
RÆKKEHUSE VEST:
BOLIG TYPE 1 22 STK = CA. 2.040 M²
 Ingen boliger under 80 m²

RÆKKEHUSE ØST:
BOLIG TYPE 2 17 STK = CA. 1.450 M²
 Ingen boliger under 80 m²

ETAGEBOLIGER ØST:
BOLIG TYPE 3 64 STK = CA. 4.765 M²
 heraf 52 boliger under 80 m²

FRITLIGGENDE FAMILIEBOLIGER:
BOLIG TYPE 4 3 STK = CA. 345 M²

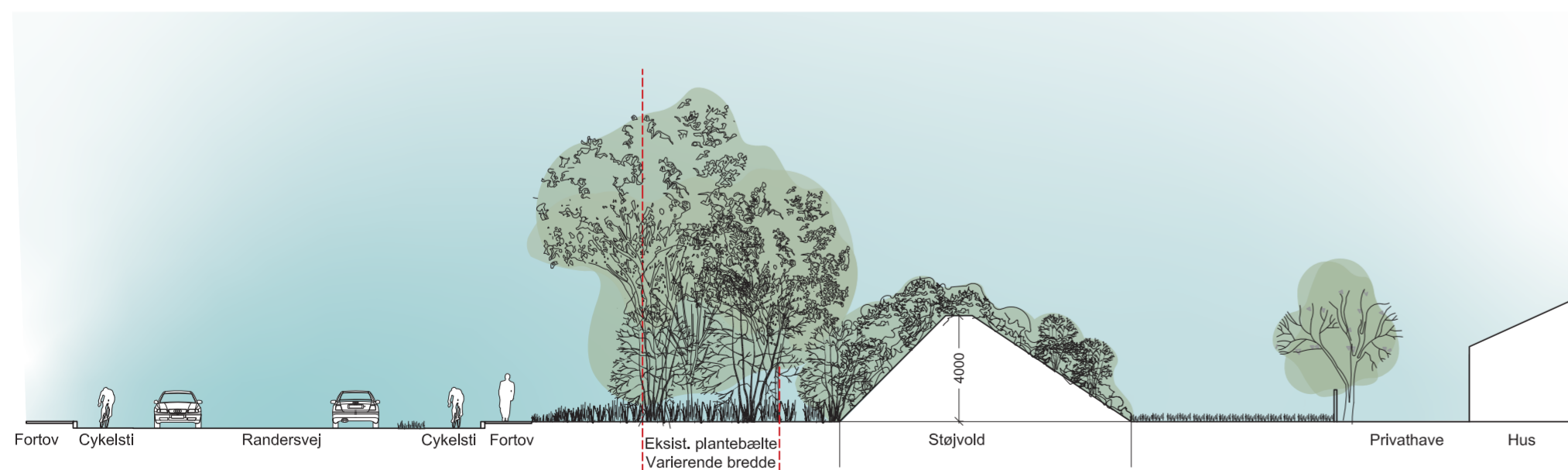
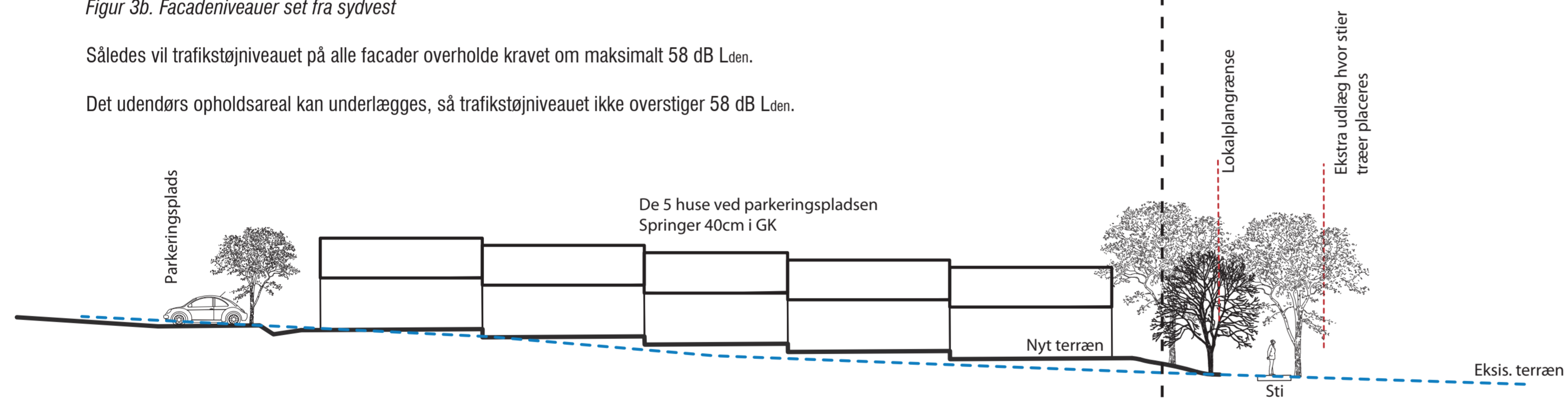
PARCELHUSGRUNDE
BOLIG TYPE 5 3 STK = CA. 600 M²



Figur 3b. Facadeniveauer set fra sydvest

Således vil trafikstøjniveauet på alle facader overholde kravet om maksimalt 58 dB Lden.

Det udendørs opholdsareal kan underlægges, så trafikstøjniveauet ikke overstiger 58 dB Lden.



Plan 1:200
Snit ved parkering
og de 5 boliger.

FORTÆTNING MED KVALITET

Med projektet omdannes en landbrugsejendom til boligformål. Projektet vil bidrage til en bredere boligudvalg i området samt fremme bylivet ved Trige gennem øget tilflytning. Området er udelukkende boligområde og fortættes i henhold til RAMME 360402BO

Ved udformning af opholdsarealerne inden for området, åbnes således at nabolærens øvrige beboere får adgang til dette område. Herved vil arealet kunne danne rammen for lokale arrangementer, og samvær på tværs af boligområderne.

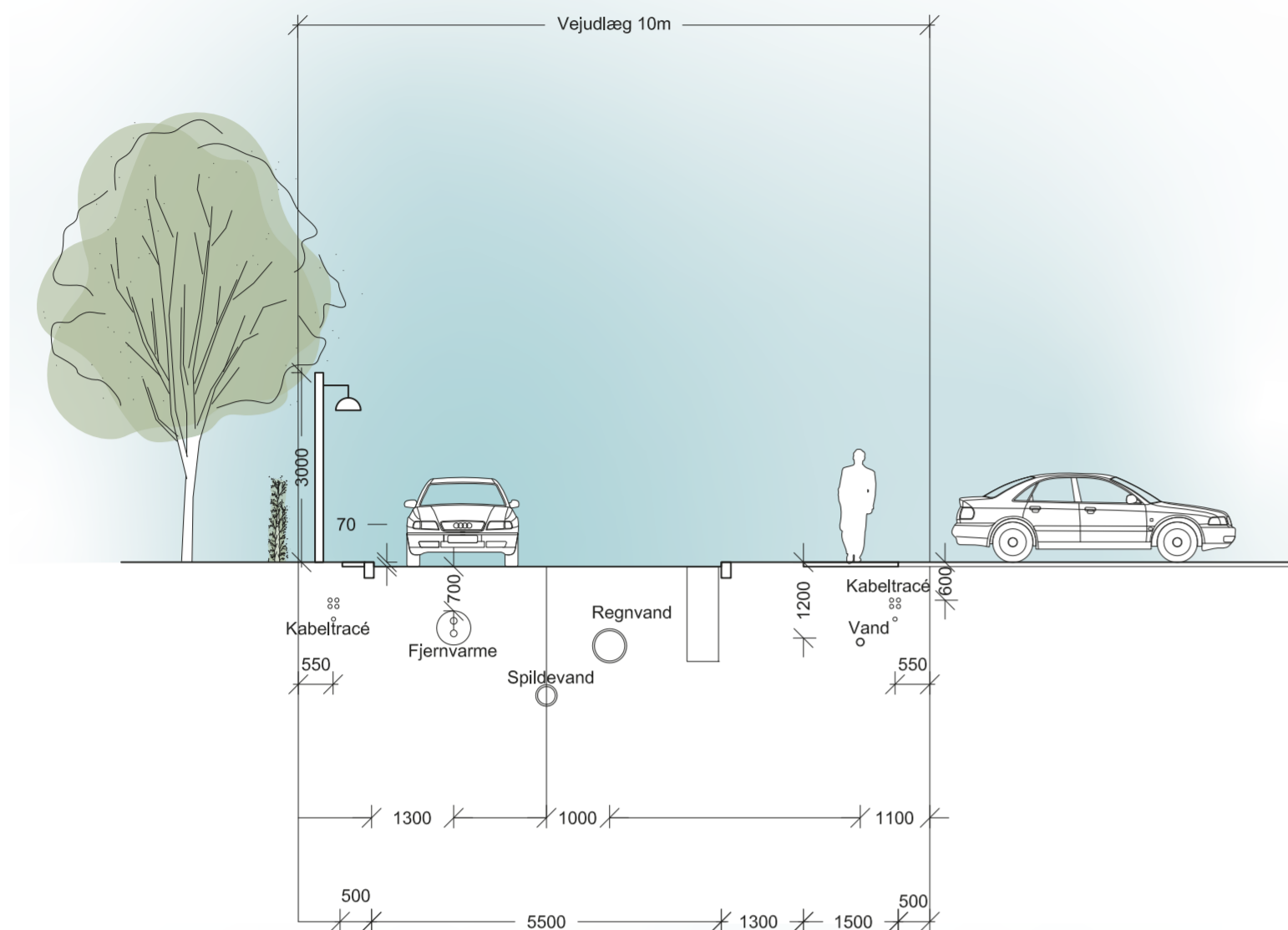
Rekreative forbindelser sikres i forhold til og i samarbejde med Aarhus Kommunes tiltag på de nærliggende områder og skoleveje og stier etableres i nødvendigt omfang med fokus på tilgængelighed og sikkerhed.

Projektet disponeres efter at der opnås fartnedsettelse på vejstrækning fra Kolt til ny rundkørsel, dermed kan projektet åbne sig op mod øvrig bebyggelse i området, og derved skabe en naturlig sammenhæng til Kolt by.

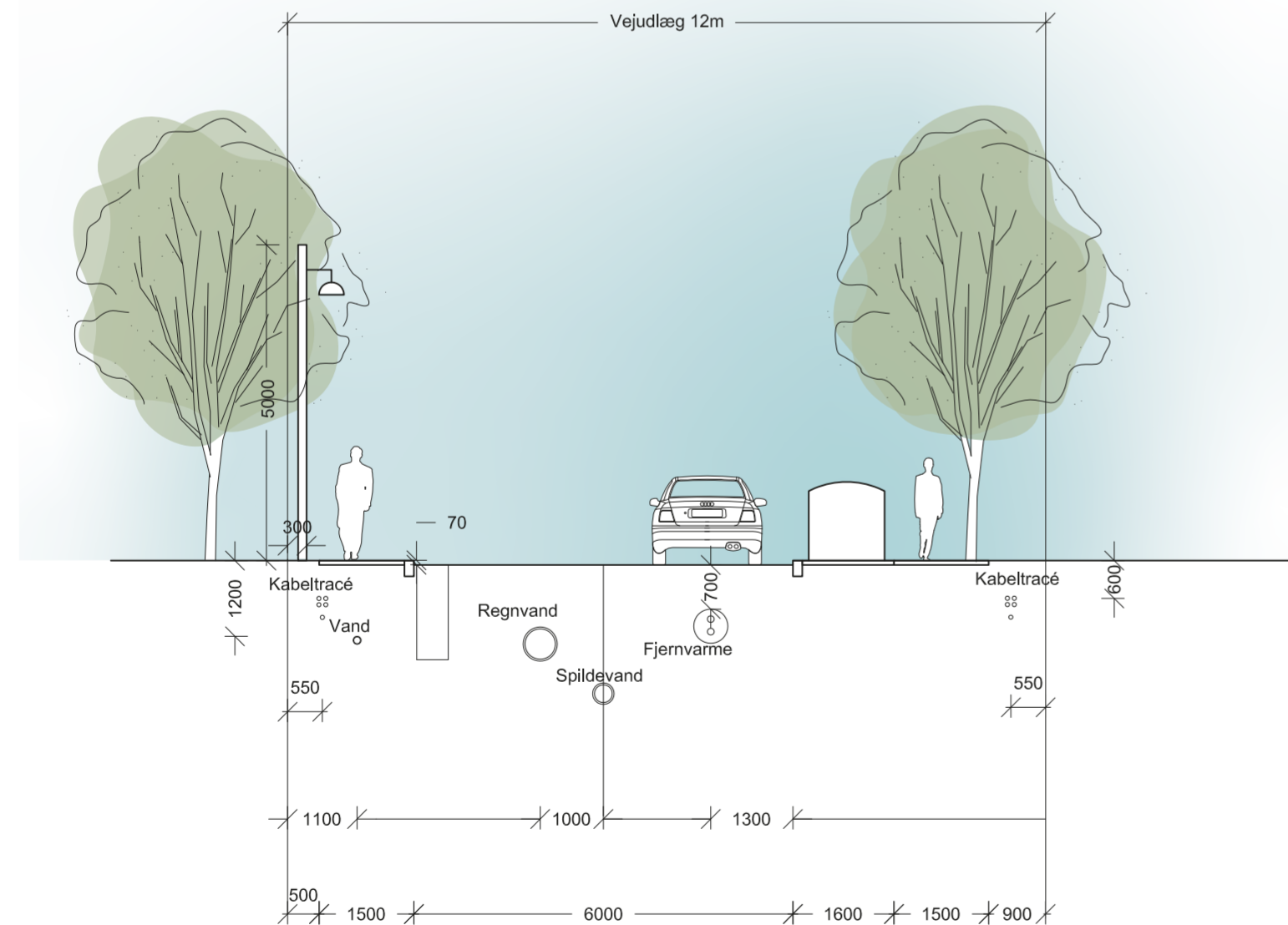
Projektet disponeres således ingen af de primære fælles opholdsarealer, private opholdsarealer eller facader eksponeres for lyd over 58 dB.

De naturlige terrænfald respekteres i stor udstrækning igennem bebyggelsens udformning og placering. Projektets infrastruktur og adgangsveje vil blive tilpasset terrænet, dog uden at gå på kompromis ønsket om en fornuftig og naturlig, tilgængelighed for alle.

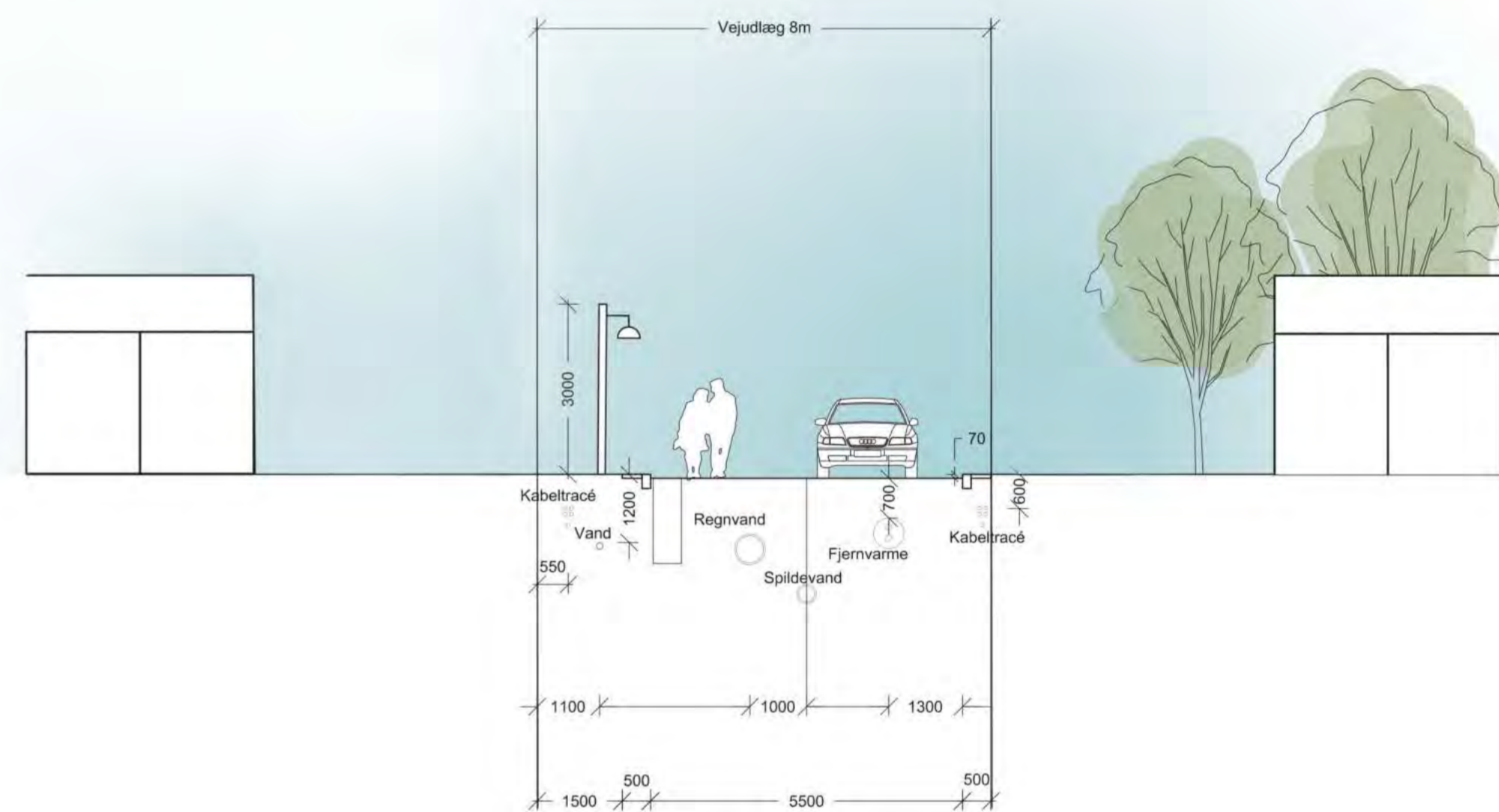
Snit C
1:100



Snit B
1:100



Snit A
1:100



Delt vejrum

De to lange stikveje udføres i en bredde af 5,5 m vej uden fortov med et udlæg på 8 m. Fodgængere vil dele vejarealet med cyklister og bilister. Arealet vil derfor blive betragtet som et rum for mennesker med en prioritering af det sociale liv, interaktionen mellem mennesker og fremme ophold og byliv i området.

En ændring i belægningen sammen med skiltningen giver en god indikation til bilisterne til at sænke farten, som øger trafikssikkerheden. Ved at sænke den kørende trafikshastighed gøres vejudlægget mere trygt og attraktivt for fodgængere at færdes på langs og på tværs af rummet i hele dets bredde. Den lave hastighed vil være til gavn for de legende børn.



Reference/inspirationsbilleder

OMRÅDETS POTENTIALE

Arealet er afgrænset af Randersvej mod vest, boligområdet mod syd og marker / skovrejsning mod øst. Bebyggelsen betjenes med indkørsel fra Randersvej og via stikvej fra boligområdet mod syd.

Mod Randersvej etableres tilplantet støjvold på 4m., volden formes organisk. Volden vil respektere de eksist. vejtræer langs Randersvej.

Bebyggelsen vil fremstå som to typologier, for give området en variation. I vest etableres et rækkehusbyggeri med fællesparkering og dermed gode store private haver. I øst etableres en blanding af rækkehuse og etagebyggeri, omkring små intime "siveveje" i vifteform, denne form optimerer udsigten mod omkringliggende marker og natur.

En fordelingsvej centralt placeret på grunden giver adgang til klyngerne. Hver klynge er karakteriseret ved at være udformet individuelt, gennem differentieringen af bebyggelse, gennem beplantning og udformning af tilhørende fællesarealer "de sociale rum"

Bebyggelsen ligger i et skrånende landskab mod øst. Bebyggelsen designses så det følger landskabet med passende spring horisontalt og vertikalt i landskabet, – således indlejrer hele bebyggelsen sig i grundens naturlige forløb - og det smukke skrånende terræn, har givet inspiration til udformning af ude områderne, stiforløb og opholds- og legeområder.

Bebyggelsen er disponeret med en fælles sti, som giver adgang for alle, til alle ude områderne, samt regnvandsøen mod øst.

Opholdsarealer og stiforløbene i grønne arealer, ønskes indrettet som et bilfrit område, som et trygt mødested for områdets beboere – med mulighed for leg, spil, afslapning mv. Der etableres flere legeområder, med legeplads og "naturlige" udfordringer som opfordrer til fysisk udfoldelse og leg. Der etableres afbalanceret beplantning og træer i områdets grønne fællesarealer. Endvidere er der et ønske om etablering, skovrejsning uden for området i det omfang det er muligt.



Reference/inspirationsbilleder



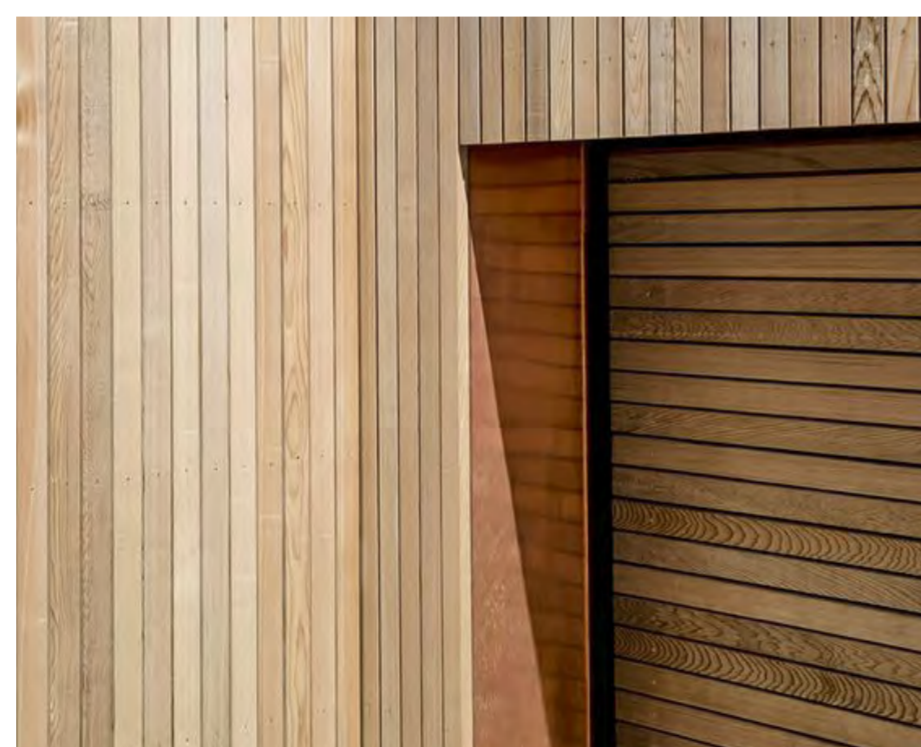
Reference/inspirationsbilleder

VÆKST, BÆREDYGTIGHED OG SAMMENHÆNGSKRAFT

Projektet, åbner mulighed for opførelse af op til 110 boliger. Et hastigt stigende antal børnefamilier ønsker en mere fleksibel boligstruktur med minimale forpligtelser. Den planlagte bebyggelse dækker den moderne families behov for en velindrettet, rummelig bolig med adgang til både private og store fælles friarealer uden støjbelastning. Projektet indbyder til fælles stordriftsfordele, og de planlagte fællesarealer indbyder til leg og samvær.

Med udgangspunkt i områdets struktur, skabes de fysiske rammer for det fremtidige område, som tager hensyn til den økonomiske og miljømæssige bæredygtighed gennem reduceret materialeforbrug samt social bæredygtighed. Projektet understøtter tilflytningen til Aarhus, og udbyder boliger i tæt nærhed til motorvejen.

Ny bebyggelse planlægges opført med afsæt i et moderne udtryk med klynger af boliger fordelt i områderne øst og vest. Projektet skal bidrage med attraktive boliger for familier, unge og ældre mennesker, til udlejning. Boligerne er tænkt varieret i størrelse fra ca. 75 – 115 m². Projektet sætter fokus på mødet mellem mennesker, og udlægger centrale opholdsarealer, som indbyder til samvær og leg.



Reference/inspirationsbilleder



Reference/inspirationsbilleder

ARKITEKTUR OG MATERIALER

Der vælges enkle og robuste materialer, der har kvalitet, varme og sjæl. Det er afgørende for udvikler at gøre brug af sunde, vedligeholdelseslette byggematerialer.

Materialevalget skal sikre det bedst mulige indeklima kombineret med hensynet til ressource- og miljømæssig bæredygtighed.

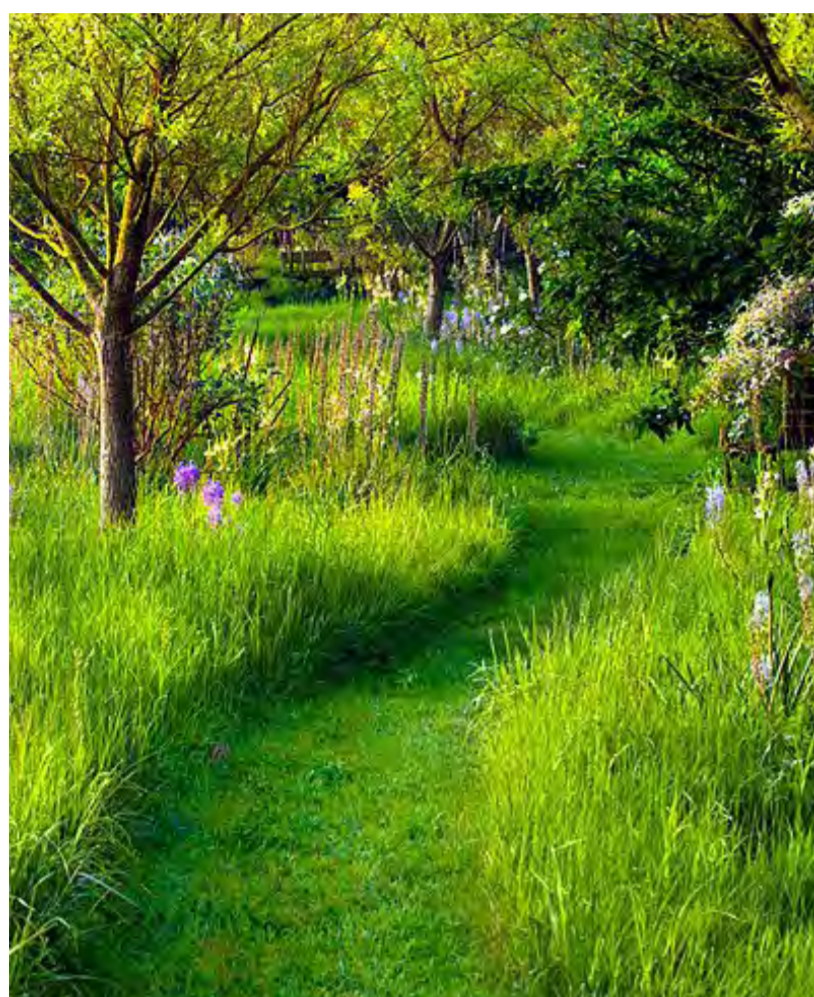
Målsætningen er at byggeriet opnår svanemærke. Kravene til svanemærket byggeri bygger på en tilgang til livscyklus, hvor der tænkes i cirkulære kredsløb. – De høje krav til kemikalier i byggematerialer, reducerer både miljøbelastningen under produktion og kemieksposeringen i brugsfasen. <https://www.ecolabel.dk/da/virksomheder/svanemaerket-byggeri>

For at skabe diversitet og forskellig identitet til områderne, arbejdes der med forskellige typologier og teglfarver. Således har rækkehusene i vestlig bebyggelse, en smal dybde, og sadeltag med høj taghældning. Rækkehuse i østlig bebyggelse, arbejdes med en dybere bygningskrop, og sadeltag høj taghældning med gavlmotiver mod gaden.

Etageboligernes udvendige adgang, løses med tilbagetrukne adgangsreposer, som maksimalt betjener 2 boliger hver. Alle husenes udtryk er enkle og skarpskårne og tager udgangspunkt i stedets karakteristika med tegl, sadeltage. Der skabes et sammenhængende område, hvor vi med enkle virkemidler, varierer udtrykket ved at bruge forskellige fugefarver, bearbejdning af murværket fx med reses-murværk samt variere de enkelte huse formmæssigt. Bygningskroppe i den østlige bebyggelse nedbrydes med markante skift i teglfarven lodret fra bolig til bolig.

Teglfladerne brydes af glaspartier i træ/alu, bearbejdet ift. dagslysforholdene. Alle terrasser på havesider, udføres som træterrasser i miljø certificeret træ, fx lærk eller thermowood.

Se også referencefotos og reference visualiseringer på de følgende sider.



"Vild med vilje"

"Vild med vilje" er en bevægelse for alle dem, der ønsker at gøre en forskel for naturens mangfoldighed lokalt såvel som på landsplan. Det handler om at skabe en rig og vild natur der, hvor mennesker bor, arbejder og leger; at skabe levesteder for planter, svampe og dyr, samt øge kendskabet til den danske natur.

Emnet handler om at styrke biodiversiteten i området og derved gøre naturen rigere for planter og insekter. Udsigten til grønne miljøer og det at færdes i dem har påviste fordele for menneskers helbred og trivsel, som mindsker stressniveauet og øger velværet. Områderne, hvor "Vild med vilje" etableres, kræver langt mindre pleje samtidig med, at det skaber en viderefremidling af naturens foranderlighed ved at se mangfoldigheden udspille sig.







LUPLAU | POULSEN
ARKITEKTER

