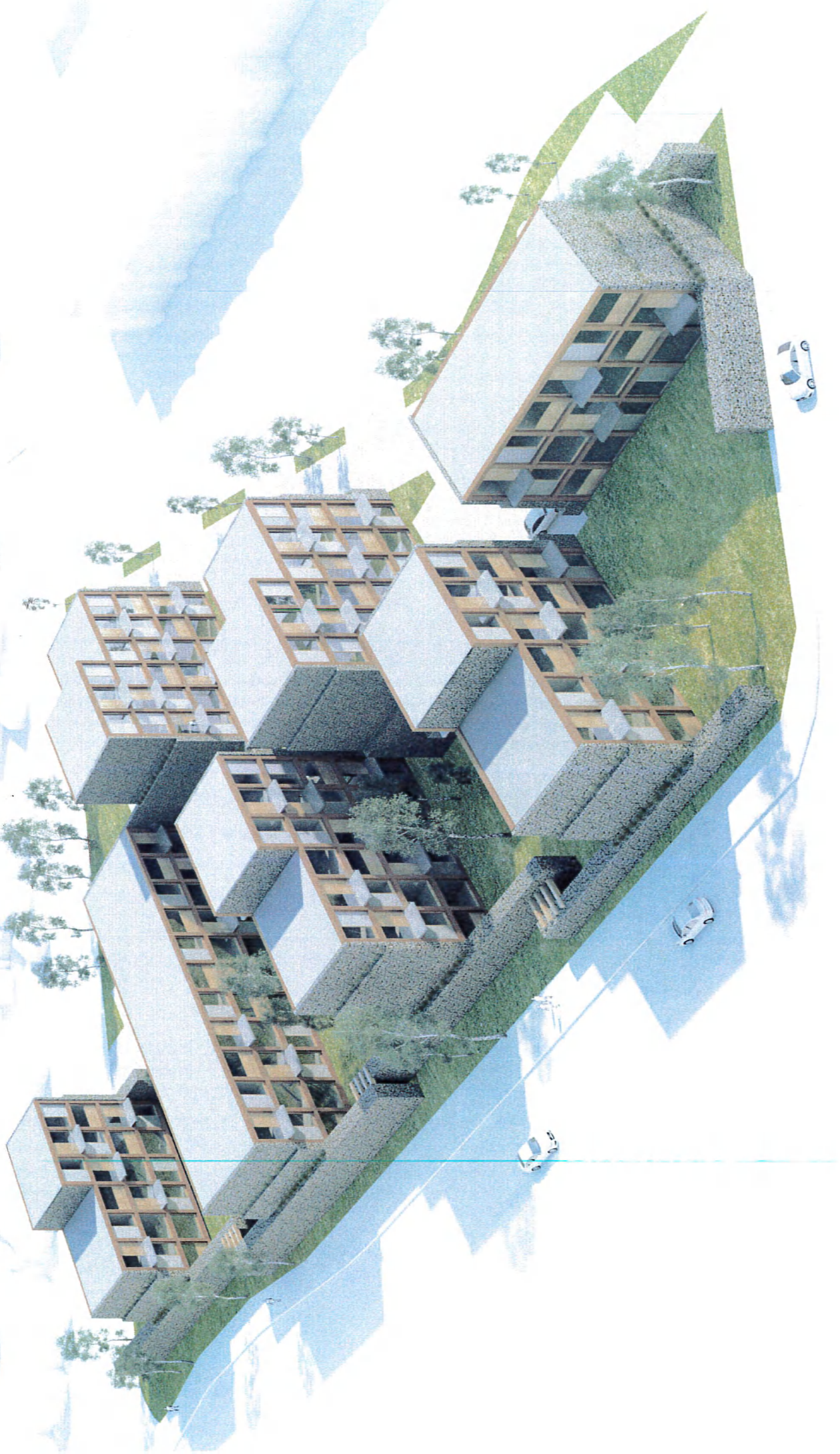


LYSTRUPVEJ 46-50

KONCEPTUELT STUDIE  MTHøjgaard  



PROJEKTGRUNDLAG

Projektet tager afsæt i ønsket om en konvertering fra let erhverv (kontorbyggeri) til boliger på grunden Lystrupvej 46-50.

Hele området omkring Lystrupvej er inde i en positiv forandring, hvor de eksisterende erhvervsgrunde konverteres til en blanding af moderne boliger og let erhverv samt butikker. Denne blanding af funktioner, vil skabe et område med en god synergi mellem beboere og brugere i grænsefladen mellem den tætte by og det mere åbne land.

Med udgangspunkt i den nærliggende lokalplan nr. 911 foreslås en bebyggelsesprocent på 85% udlagt til boliger.

Projektet følger den tidligere lokalplan nr. 821s ønske om adgang fra øst og udearealer mod vest.

Skiftet til boliger følger også lokalplanens ønske om et byggeri, der ikke vil være til støj- og lugtgener for de nærliggende boligområder.



LOKALITET

Projektet balancerer på kanten af den tætte Aarhus-zone og det mere åbne opland, med kort afstand til Aarhus bymidte.

Den korte afstand til Djurslandmotorvejen, giver gode forbindelser ud af byen, og de offentlige forbindelser er let tilgængelige. Er man på cykel, kan man vælge en smut rute, der går forbi Risskov langs vandet.

Den nære kontekst er et mix af boliger - primært villaeer og parcelleer - samt erhverv. Få hundrede meter fra grunden ligger Egå Engsø, der er et dejligt naturområde med gode, rekreative stiftorløb.

Placeringen er oplagt for dem, der vil bo tæt på Aarhus bycentrum, men stadig vægter kontakten til den åbne natur højt.

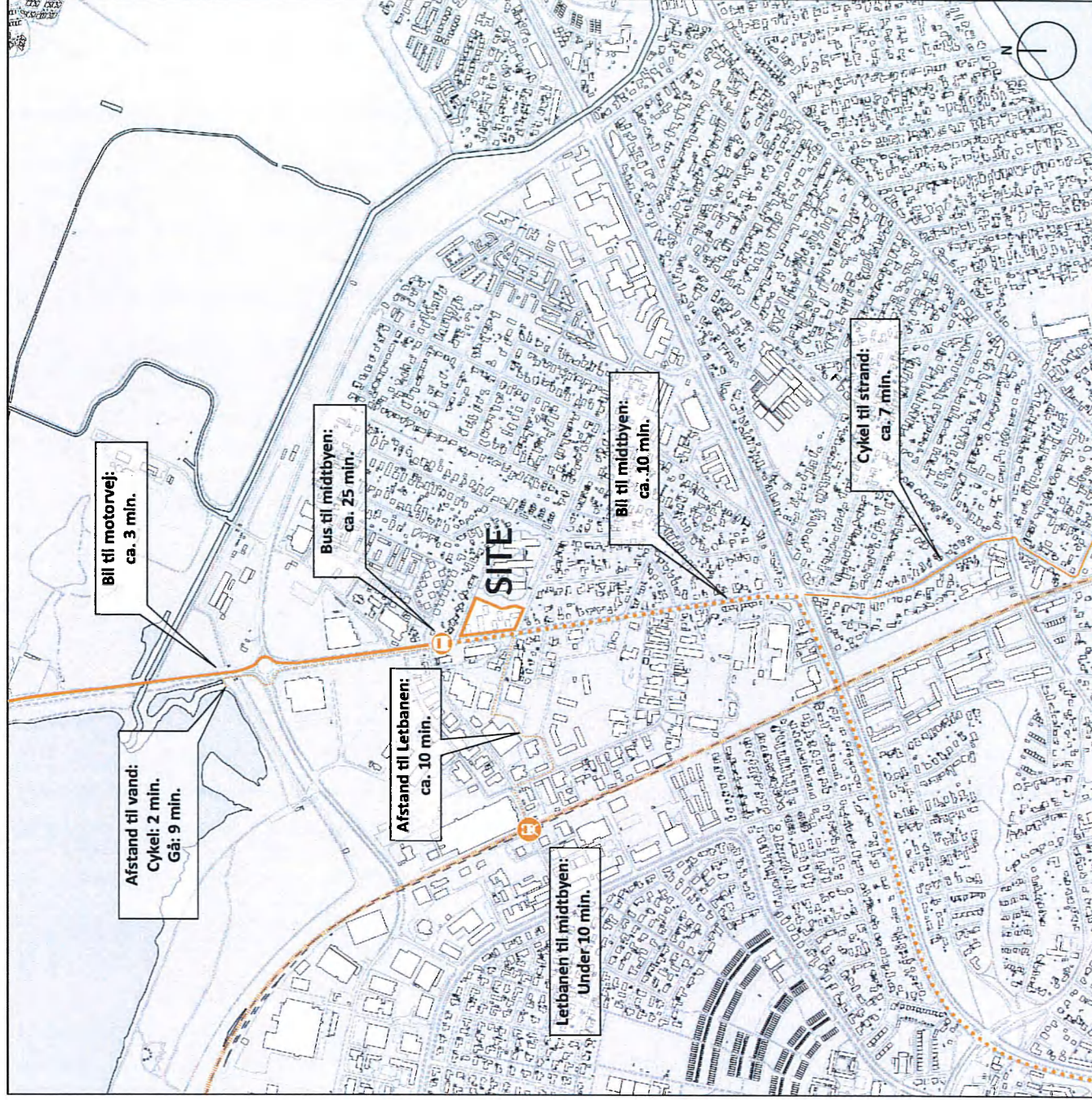


NÆRE FORBINDELSER

Der er rigtig gode offentlige forbindelser tæt på grunden i form af busstop (under 100 meter væk) og letbanestation (650 meter væk)

Der er flere naturområder i nærheden, som er let tilgængelige på cykel. Både Engsåen, Risskov og Bellevue Strand ligger indenfor 10 minutters rækkevidde.

Nærmeste skole - Strandskolen - ligger en kilometer væk, og man kan komme derhen fra grunden, uden at skulle krydse større trafikerede veje (via tunnel under Grenåvej)



LOKALE FACILITETER

Med det fremtidige butiksområde på op til 4.000 m² handel tæt ved Torsøvejletbanestation, vil der komme flere handelsmuligheder inden for 5 min. gåafstand.

Inden for 10 minutters gang, er der allerede et større udvalg med spisesteder, supermarkeder og anden detailhandel.

To skoler ligger inden for 15 min. gang. Den nærmeste skole, strandskolen, er kun en kilometer væk.



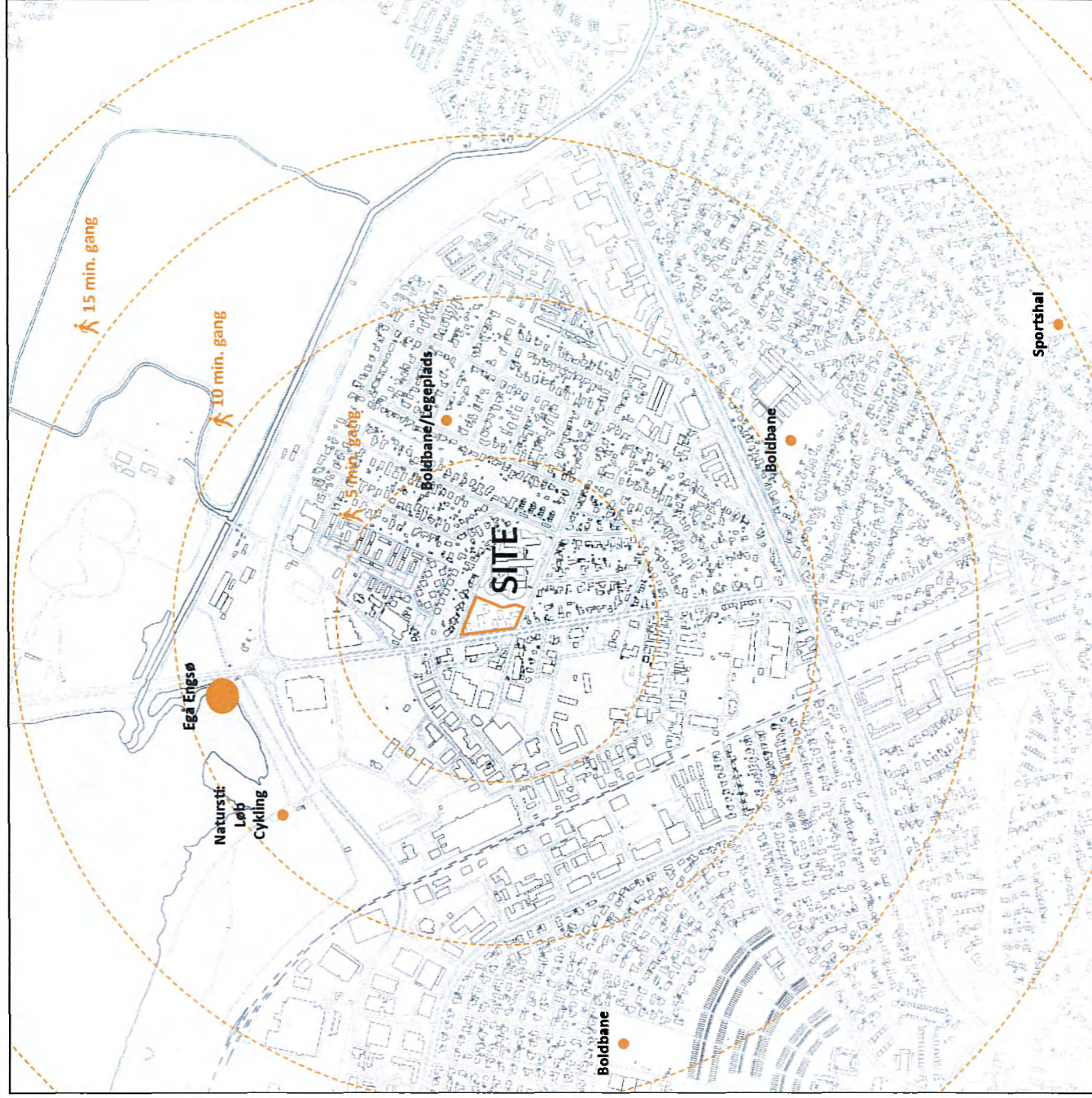
FRTIDSMULIGHEDER

Ud over de fælles faciliteter som vil etableres på selve grunden, er der flere gode fritidsmuligheder under 10 min. væk fra bebyggelsen.

Størst af disse må være Engsøen, der med sin natur, stisystemer og mange shelterpladser giver en bred palette af aktiviteter, fra afslapning ved vandet og i skoven til en løbetur omkring Engsøen.

Den nærmeste boldbane og legeplads er under 10 minutters gang fra boligerne, og de lukkede gårde har kunne inkludere små aktivitetszoner helt tæt på.

Ved Bellevuehallerne (7 min. på cykel) er der et udvalg af sportsmuligheder, inklusiv Risskov Tennisklub.



SITEPLAN

Seks nye og én transformeret bygning danner rammen for projektet. Bygningerne er placeret vinkelret på Lystrupvej, så gavlene kan bruges til en del af afskærmningen for trafikstøj.

Med parkeringen trukket ud mod øst, dannes der små gårdrum mellem husene der med sin vestvendte placering giver maksimal soltid om eftermiddagen og aftenen.

Grundareal: 8.788 m²

Fodaftryk for eksisterende byggeri: 571 m²

Fodaftryk for nybyg: 1.452 m²

Samlet fodaftryk: 2.023 m²

Total etagemeter; eksisterende: 1.757 m²

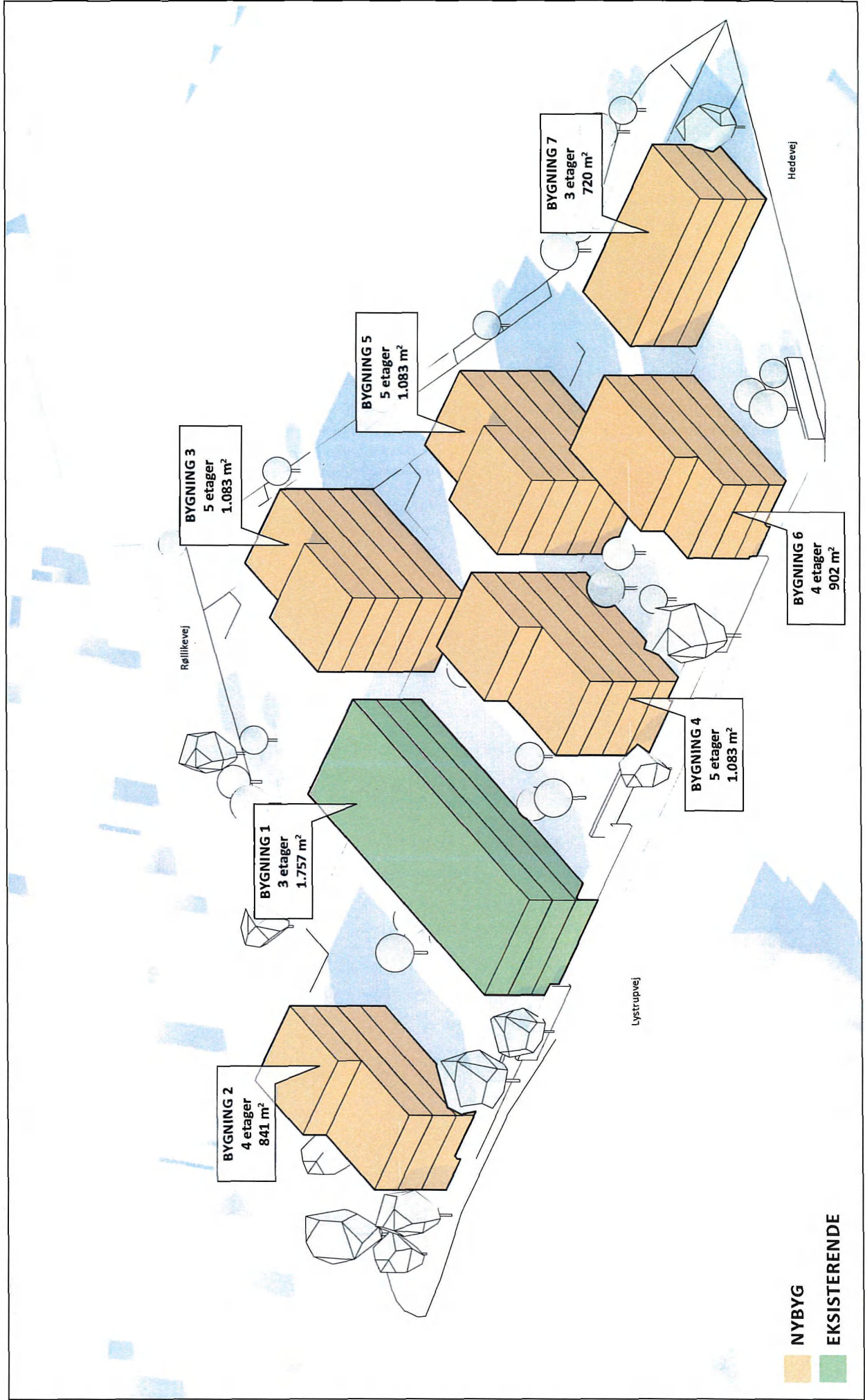
Total etagemeter; nybyg: 5.712 m²

Bebyggelsesprocent: 85%

Samlet parkeringskapacitet: 89 pladser



BYGNINGSHØJDER

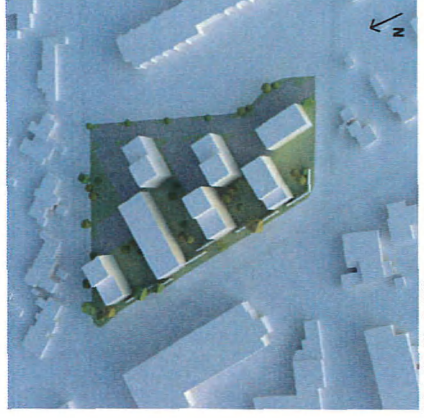
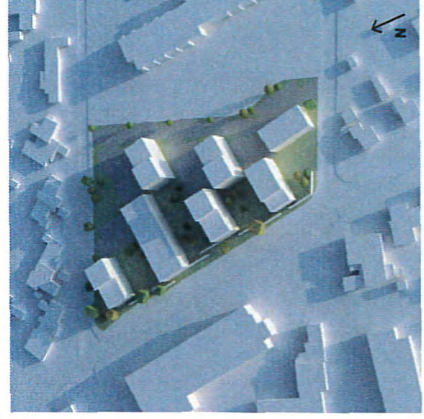
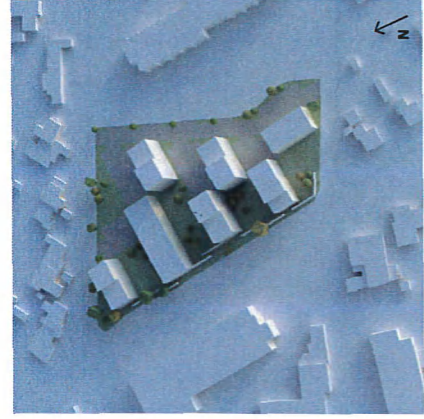
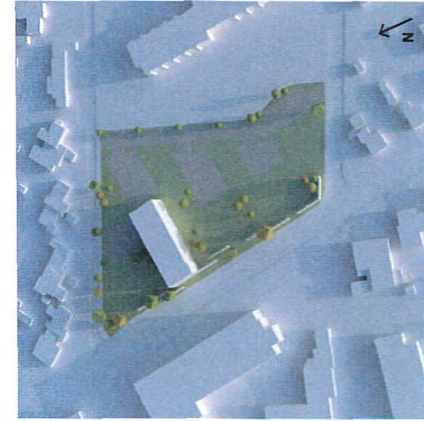
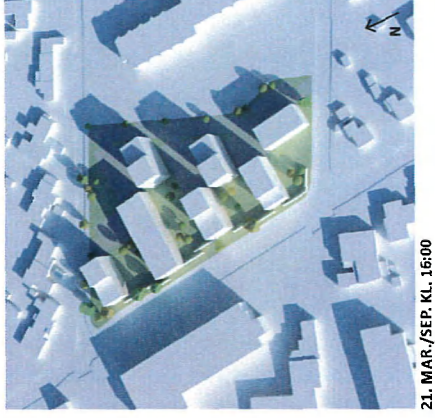
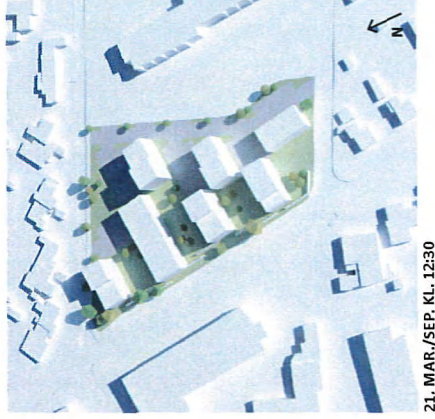
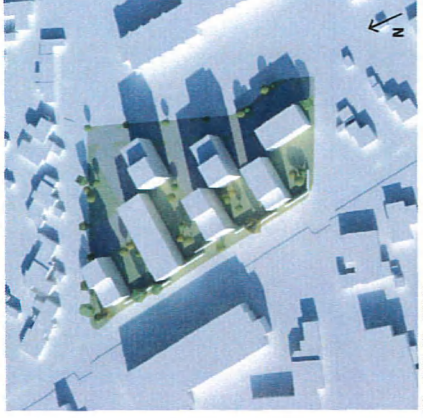
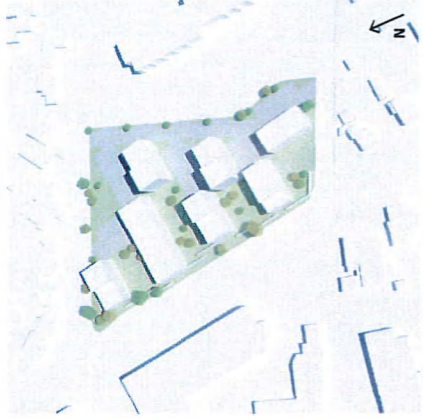
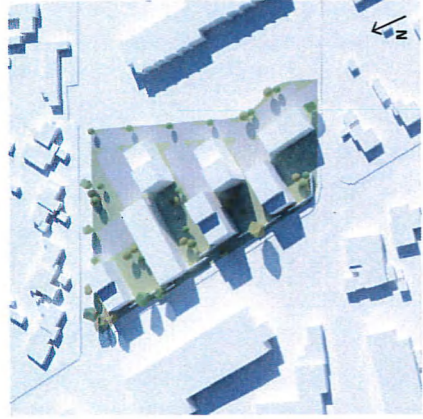


KONCEPTSKITSE - SET FRA LYSTRUPVEJ



SOLSTUDIER

Størstedelen af parkeringen er lagt ud mod nordøst og øst, hvilket sikrer at de nærmeste naboer ikke får betydeligt forøgede skyggegener, når man sammenligner med de eksisterende forhold.

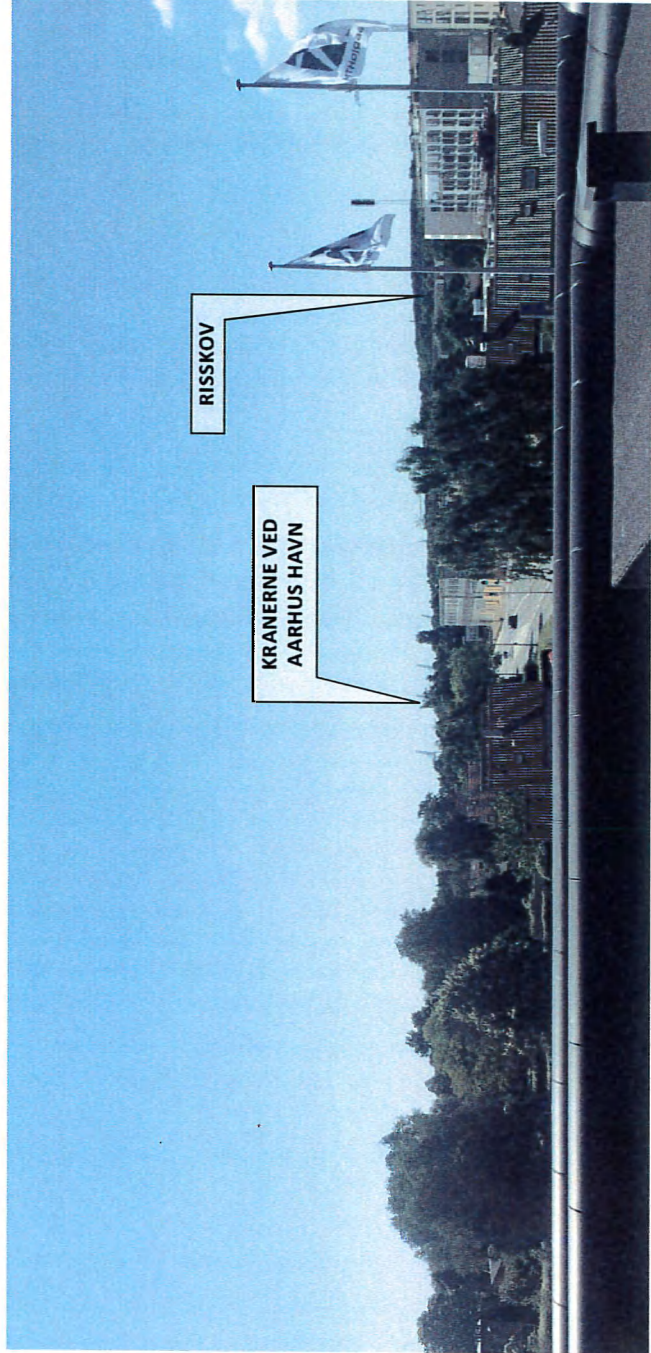
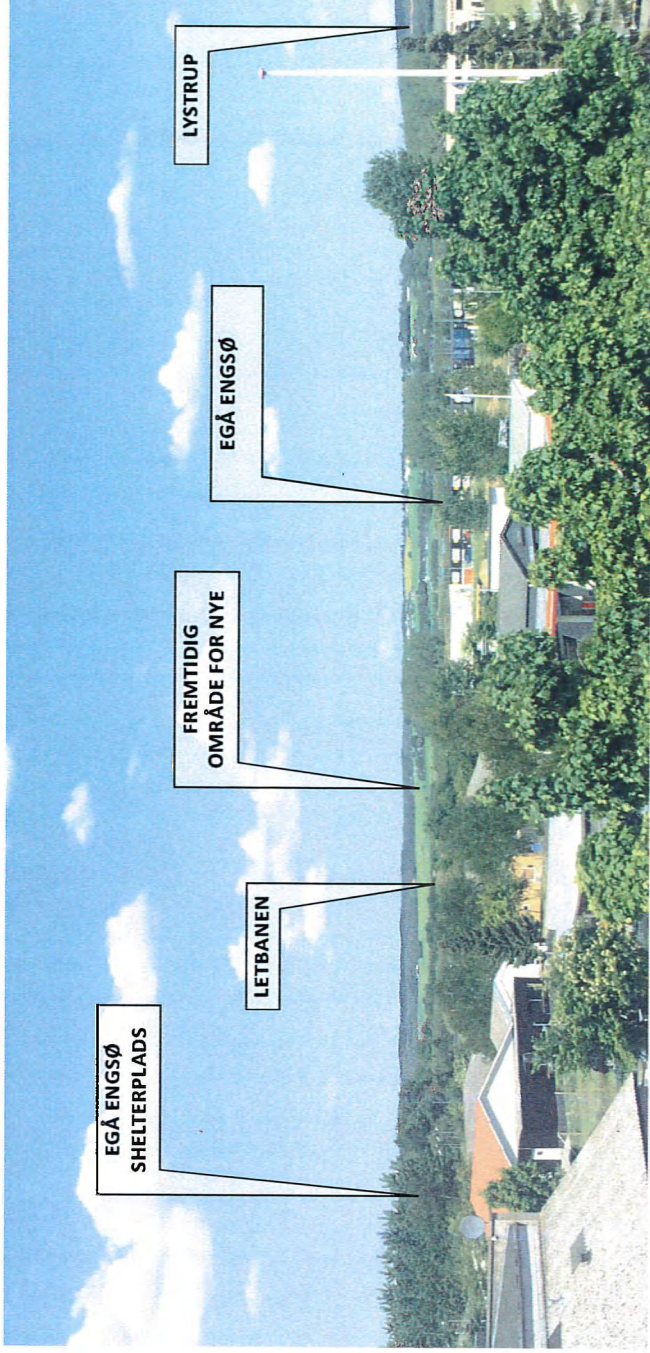


DET LANGE KIG

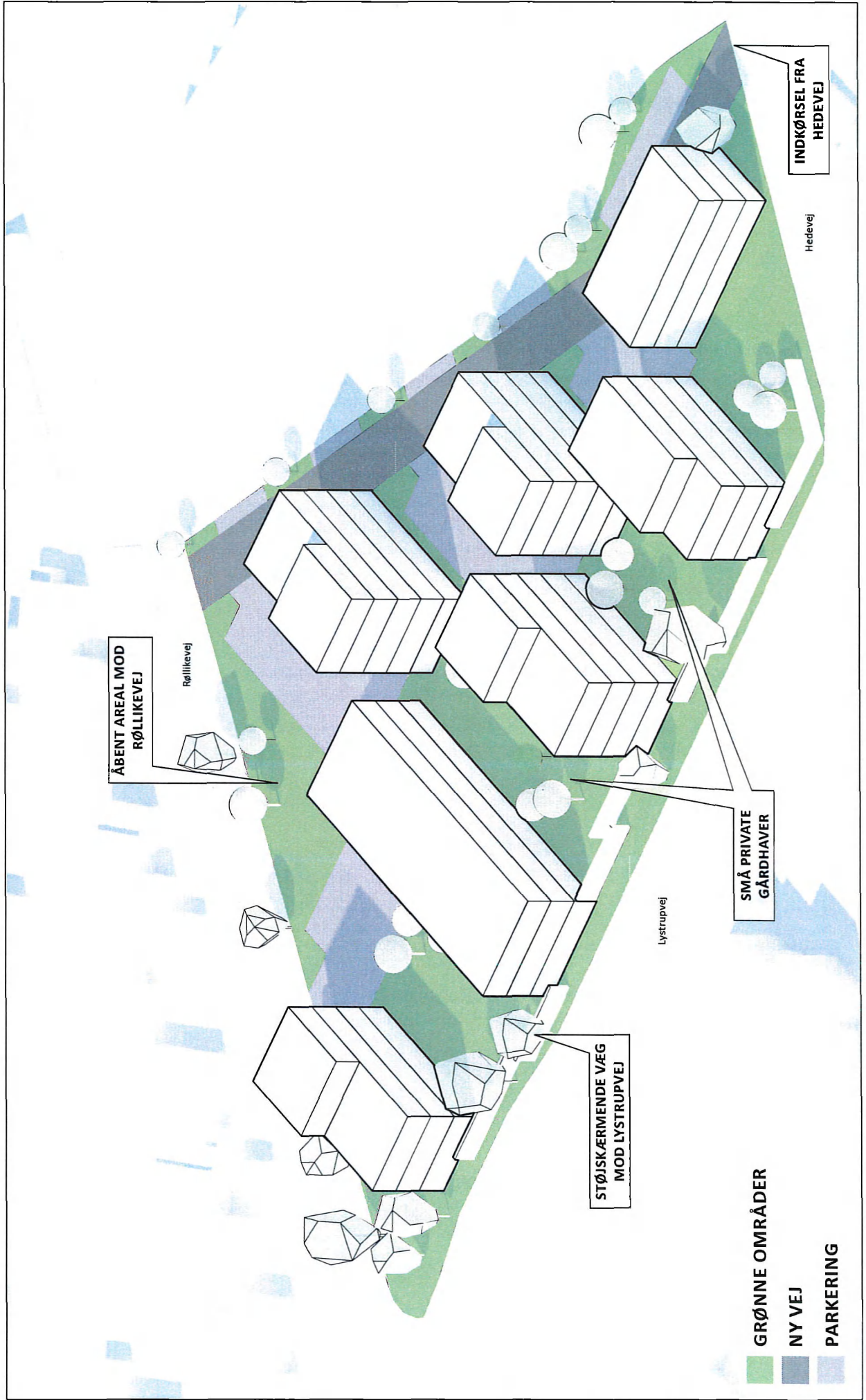
De lavere bygningshøjder på det nordvestlige industriområde, giver mulighed for visuel kontakt til både Engsøen og det bakkede landskab op mod Nye og Lystrup.

Mod syd har man visuel kontakt til både Aarhus havn (kranerne) og til Risskov.

Som vist i eksemplet nedenfor er skalaen i de enkelte volumener brudt ned, så flest muligt kan få glæde af de lange kig.



UDEAREALER



MATERIALEOVERVEJELSER



CORTENSTALSRAMMER



TRÆBEKLÆDNING VED ALTANER



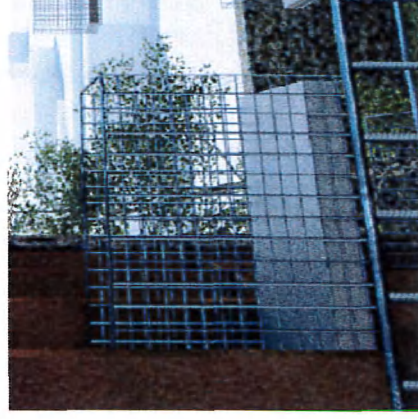
SAMMENSTILLING AF CORTEN OG GABIONER



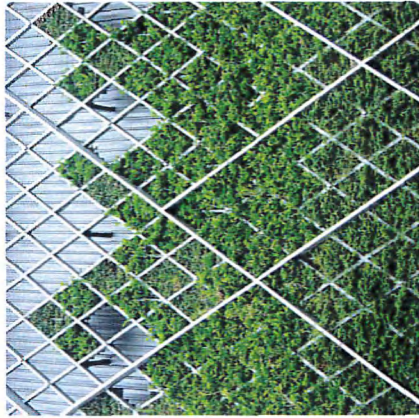
GABIONER MED MÅRKSTEN



BETON ALTANGULVE



ARMERINGSJERN SOM VÆRN



GRØNNE VÆGGE SOM EN DEL AF STØJTÆTSKERMINING

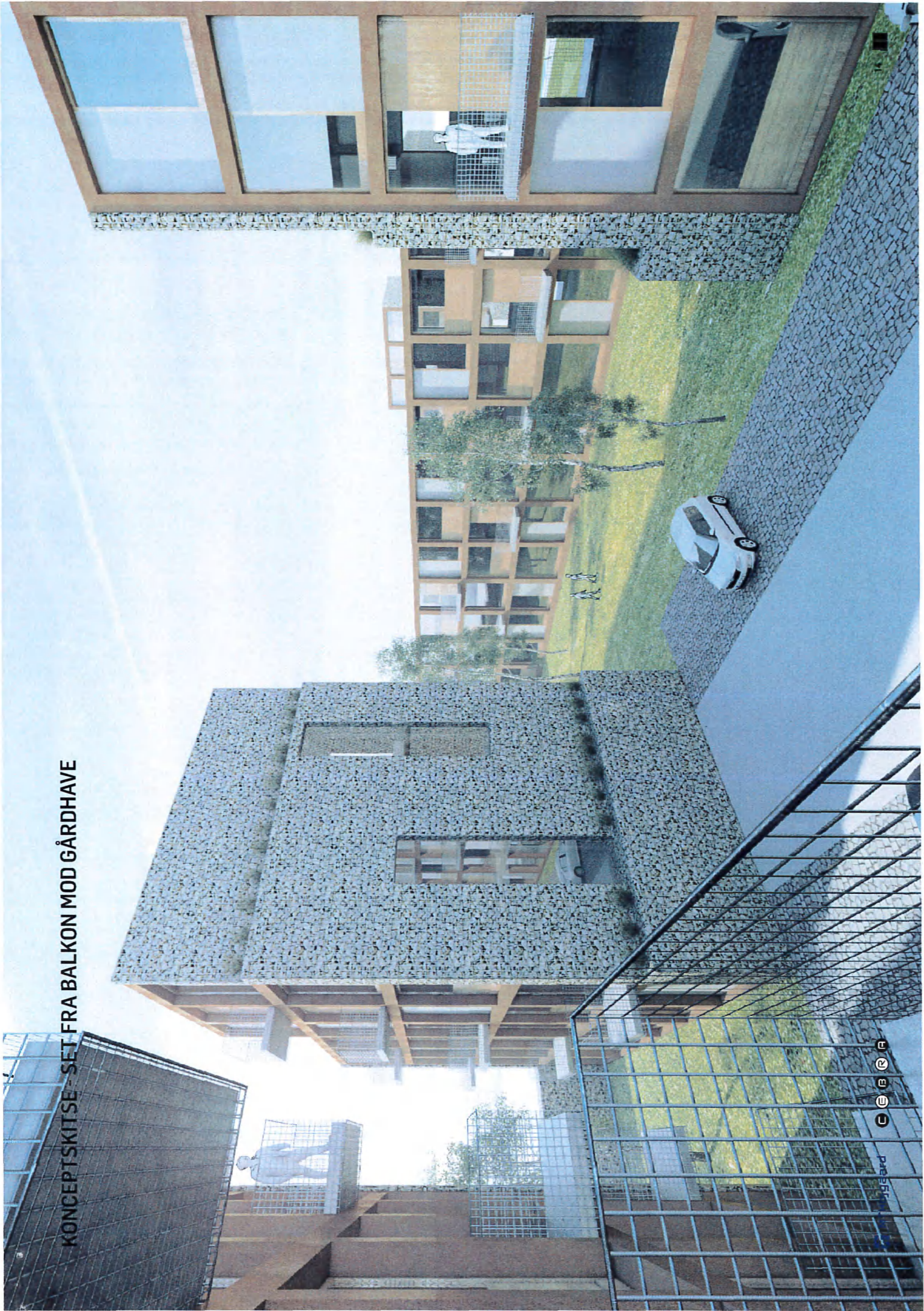


FIBERBETON RAMMER



TRÆDRAGERE SOM PERGOLA VED ÅBNINGER

KONCEPTSKITSE - SET FRA BALKON MOD GÅRDHAVE



SNIT A



