



HØRINGSSVAR FRA OFFICELAB A/S IDEER OG FORSLAG TIL TEMAPLANLÆGNING FOR ERHVERVSAREALER 2019

Baggrund

Virksomheden Officelab tilbyder kontorfællesskaber med tilhørende fælles faciliteter i form af mødelokaler, kantine, bibliotek mv. til såvel enkeltmandsvirksomheder som virksomheder med op til ca. 70 ansatte. Kontorfællesskabet er vokset markant inden for de seneste år, og Officelab oplever en stadigt stigende efterspørgsel på kontorer fra forskellige typer af virksomheder. Kontorfællesskabet bidrager til videndelingen og til at skabe innovative netværk virksomhederne imellem – netværk som er medvirkende til at skabe gensidig vækst og synergi til gavn for de enkelte virksomheder og for erhvervslivet i Aarhus Kommune som helhed.

Af Aarhus Kommunes debatoplæg fremgår det, at hvis udbyggede erhvervsområder "skal fornyes, kræver det et ændret plangrundlag, der kan gøre det mere attraktivt at investere i renovering eller omdannelse," samt det er "vigtigt, at ændringer i plangrundlaget primært sker i de områder, der vurderes at have et stort, uudnyttet potentiale for at blive et visionært og attraktivt erhvervsområde, f.eks. fordi der er de grundlæggende kvaliteter til stede, der kan tiltrække nye virksomheder.". Officelab, som er placeret, i den sydlige del af Lystrup, ligger i netop sådan et erhvervsområde. Officelab ligger blot få hundrede meter fra Djurslandsmotorvejen samt tæt på Lystrup St.

Forslag til ændring af plangrundlaget

Officelab omfatter i dag Lyshøjen 2-14 og Skæringvej 88-100 samt Skæringvej 110 i Lystrup og er i Kommuneplan 2017 beliggende i kommuneplanramme 270504ER.

Den eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for erhverv inden for virksomhedsklasse 1-4 og mulighed for bebyggelse i maks. 2 etager, med en bygningshøjde på maks. 10 m og en bebyggelsesprocent på maks. 60. Området er endvidere omfattet af lokalplan 171 og 304.

Med følgende hørings svar fremsendes et forslag til at ændre kommuneplanrammen for området, så kontorfællesskabets fremtidige udviklingsmuligheder sikres. Herunder ønskes det, at der gives mulighed for indarbejdelsen af flere anvendelsestyper, end hvad den nuværende kommuneplan giver mulighed for, i området. Her tænkes specifikt på anvendelser, som kan understøtte kontorfællesskabet som klinik (lægehus, fysioterapeut o.lign.), daginstitutioner, overnatningsmuligheder (hotel), conferencefaciliteter, restaurant, café mv.

Rammeområdet grænser mod vest delvist op til centerrammen 270513CE, som giver mulighed for kontor- og serviceerhverv, hvorfor det vil være nærliggende at ændre hele eller en del af den nuværende erhvervsramme til en centerramme, så udviklingen mod at skabe et kontormiljø i international klasse understøttes.

En fremtidig ramme for området bør tillige give mulighed for på udvalgte placeringer at opføre bebyggelse i op til 4 etager eller mere.

Kontorfællesskabets nærhed til letbanen vil med fordel kunne tænkes ind i en kommende planlægning for området ved at give mulighed for etableringen af en stiforbindelse mellem Officelab og Lystrup St.

Sideløbende med nærværende hørings svar har Officelab a/s fremsendt anmodning til Aarhus Kommune om udarbejdelse af ny lokalplan.

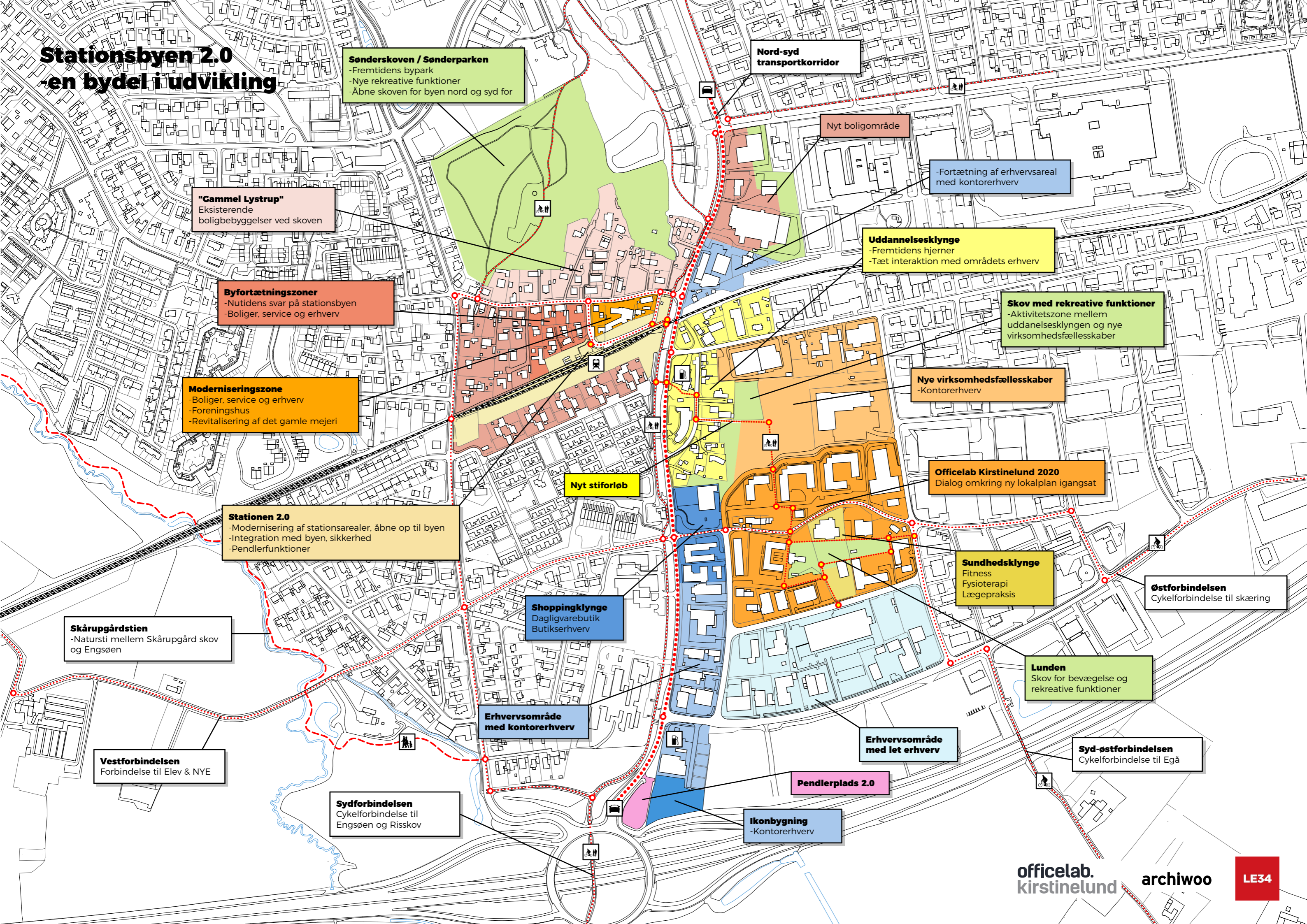
Det er essentielt for Officelab, at en ændret planlægning for området sker i samspil og med respekt for omkringliggende eksisterende erhverv, og at en ændring af områdets overordnede rammer sker med hensigten om en helhedsorienteret udvikling af bysamfundet i Lystrup.

Med venlig hilsen

Christoffer Broberg Flintholm

Direktør, stifter
Officelab a/s

Stationsbyen 2.0 -en bydel i udvikling



Sønderskoven / Sønderparken
-Fremtidens bypark
-Nye rekreative funktioner
-Åbne skoven for byen nord og syd for

Nord-syd transportkorridor

Nyt boligområde

Fortætning af erhvervsareal med kontorerhverv

"Gammel Lystrup"
Eksisterende boligbebyggelser ved skoven

Uddannelsesklynge
-Fremtidens hjerner
-Tæt interaktion med områdets erhverv

Byfortætningszoner
-Nutidens svar på stationsbyen
-Boliger, service og erhverv

Skov med rekreative funktioner
-Aktivitetssone mellem uddannelsesklyngen og nye virksomhedsfællesskaber

Moderniseringszone
-Boliger, service og erhverv
-Foreningshus
-Revitalisering af det gamle mejeri

Nye virksomhedsfællesskaber
-Kontorerhverv

Nyt stiforløb

Officelab Kirstinelund 2020
Dialog omkring ny lokalplan igangsæt

Stationen 2.0
-Modernisering af stationsarealer, åbne op til byen
-Integration med byen, sikkerhed
-Pendlerfunktioner

Sundhedsklynge
Fitness
Fysioterapi
Lægepraksis

Østforbindelsen
Cykelforbindelse til skæring

Shoppingklynge
Dagligvarebutik
Butikerhverv

Skårupgårdstien
-Natursti mellem Skårupgård skov og Engsøen

Lunden
Skov for bevægelse og rekreative funktioner

Erhvervsområde med kontorerhverv

Erhvervsområde med let erhverv

Vestforbindelsen
Forbindelse til Elev & NYE

Sydforbindelsen
Cykelforbindelse til Engsøen og Risskov

Syd-østforbindelsen
Cykelforbindelse til Egå

Pendlerplads 2.0

Ikonbygning
-Kontorerhverv