



Luftfoto

OMDANNELSE AF ERHVERVSOMRÅDE TIL BOLIG OG ERHVERV - BJØDSTRUPVEJ HØJBJERG Skitseforslag 22. marts 2017

Dansk  
Supermarked  
Group

LUPLAU | POULSEN  
ARKITEKTER

COWI





1. Hjørnet af Axel Gruhnsvej og Ringvej Syd



2. Axel Gruhnsvej mod øst



3. Axel Gruhnsvej mod vest



4. Hjørnet af Bjødstrupvej og Axel Gruhnsvej



5. Bjødstrupvej mod syd



6. Ringvej Syd mod øst

**Fotos fra stedet**





Luftfoto / Afgrænsning af området

OMDANNELSE AF ERHVERVSOMRÅDE TIL BOLIG OG ERHVERV - BJØDSTRUPVEJ HØJBJERG Skitseforslag 22. marts 2017

Dansk  
Supermarked  
Group

LUPLAU | POULSEN  
ARKITEKTER

COWI

## **OMDANNELSE AF ERHVERVSOMRÅDE TIL BOLIG OG ERHVERV BJØDSTRUPVEJ HØJBJERG**

Området omkring Bjødstrupvej / Axel Gruhns vej / Ringvej Syd er i dag udlagt til erhvervsområde. Dansk supermarked ejer hovedparten af området, hvor de blandt andet har lager.

Området ligger i umiddelbar nærhed af flere boligområder og Holme bydelscenter og det er derfor oplagt at ligge området ud til bolig samt erhverv. Der er 6 km til Aarhus centrum og let adgang til transport muligheder. Indkøb, skoler og institutioner ligger i umiddelbar nærhed og der er ikke langt til skov og strand.

Hele området er ca. 165.000 m<sup>2</sup>. I det sydøstlige hjørne af grunden har Dansk Super marked et ønske om at etablere en større dagligvarebutik på i alt 5000 m<sup>2</sup> med 200 p-pladser. resten af området opdeles i flere mindre områder, så man får et alsidigt boligområde med flere forskellige bolig typer/ former. Således har man en høj bebyggelse mod Ringvej Syd i op til 5 etager. herefter trapper boligerne ned, så de tilpasser sig skalaen i området. I den nordøstlige del af området placeres fx 2 plans boliger, da man her har et boligområde på den anden side af vejen og Holme by i umiddelbar nærhed.

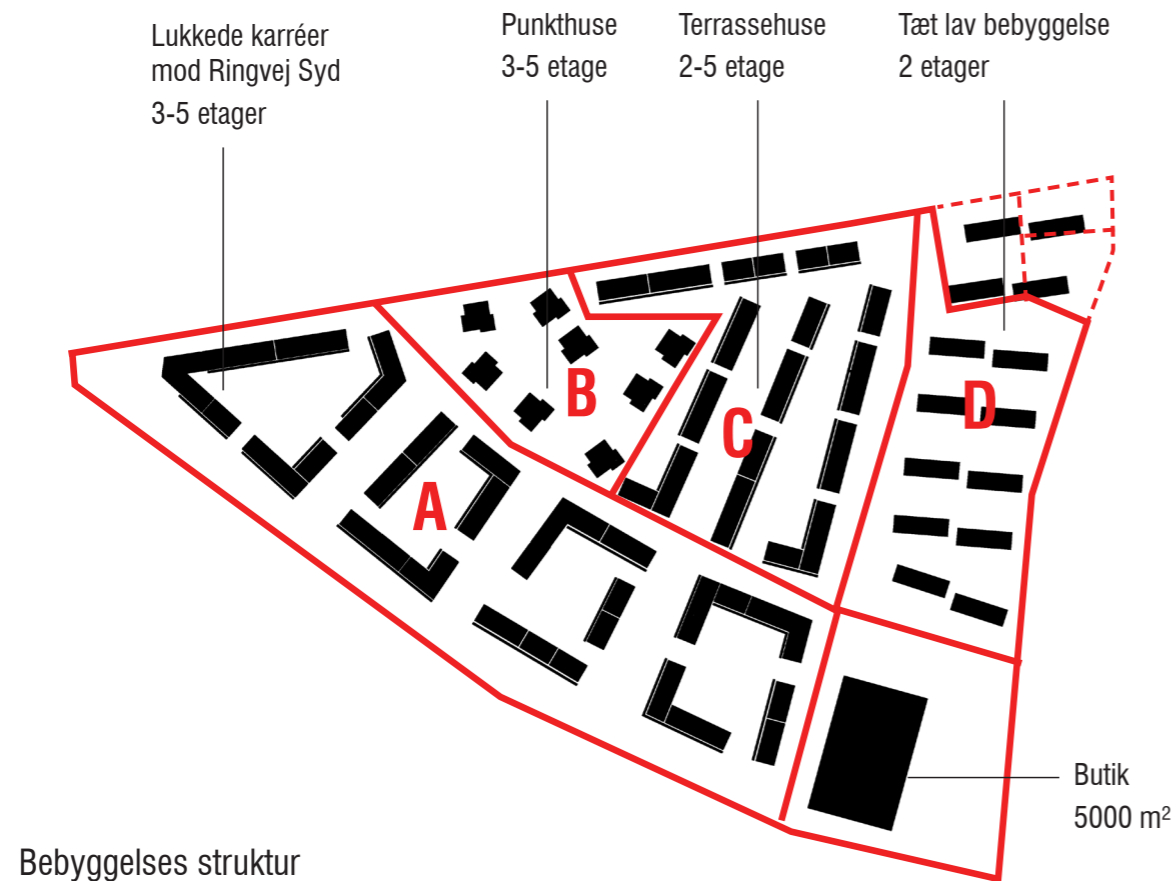
Området gennemskæres af en boligvej med adgang fra Bjødstrupvej og Axel Gruhnsvej. Herfra man kan komme til de forskellige delom-

råder. Området lukkes af mod Ringvej Syd i forhold til lyd og trafik med en form for grøn vold el skærm. Boligernes trækkes tilbage på grunden med et grønt bælte foran og en p-zone. Der ligeledes parkering mellem de udlagte karréer. På den måde fritholdes boligernes udeareal fra parkering. Der etableres 1 p-plads pr. bolig.

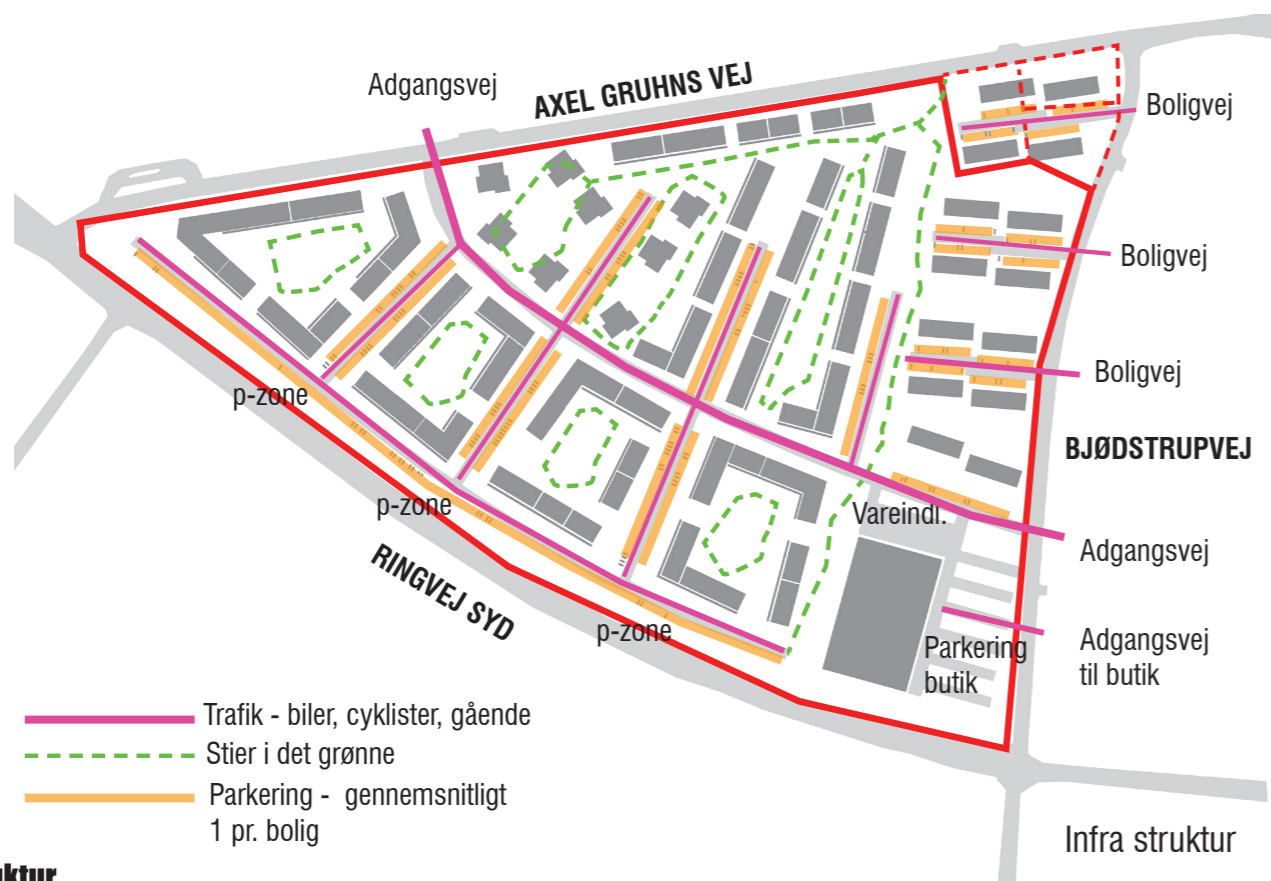
Karré bebyggelsen bliver 3-5 etager og der er mulighed for at etablere tagterrasser / grønne tage samt altaner mod syd og vest. På den anden side af boligvejen ligger punkthuse og terrassehuse i 2-5 etager. Imellem husene etableres grønne rekreative områder med mulighed for leg og ophold samt stiforløb til skole og rundt i området. Med direkte adgang fra Bjødstrupvej etableres 2 plans rækkehuse.

Ambitionen for boligområdet er en bebyggelsesprocent på 80 % med parkering på terræn og 40 % opholdsareal med plads til leg, ophold aktiviteteter. En grøn kile skærer sig ned igennem området med sti til skole, dagligvarebutik mm. I den grønne struktur er der lagt op til udlægning af regnvandsbassiner og forsænkninger - fx. i form af multibaner, amfiscener eller lignende, der kan bruges til opsamling af regnvand.

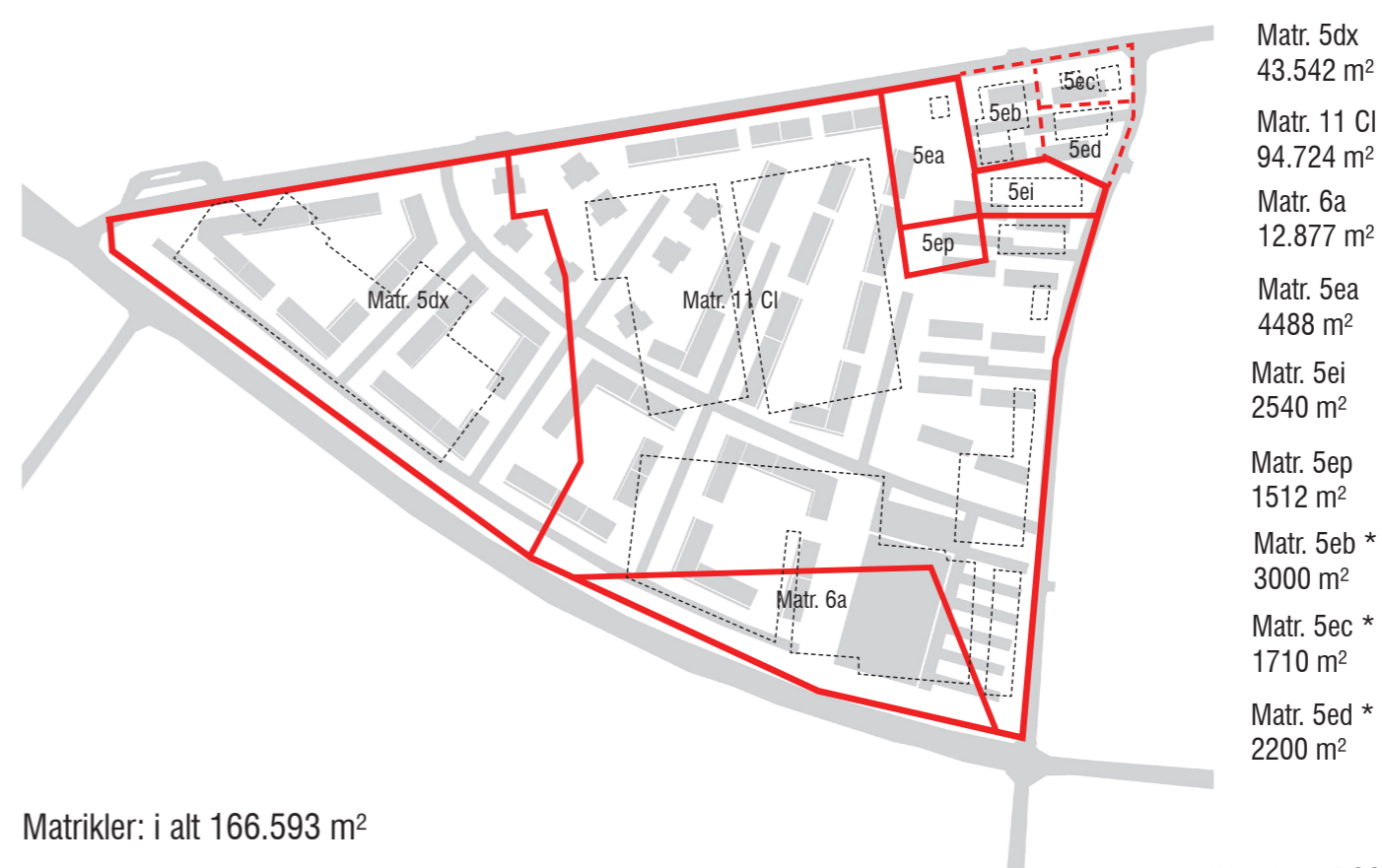




Bebyggelses struktur



Infra struktur

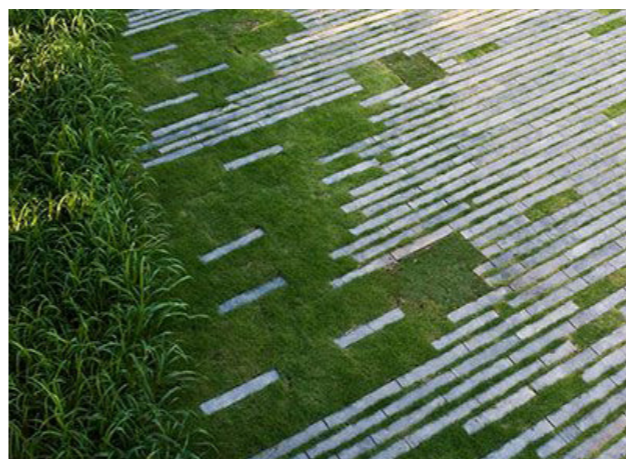


Matrikler: i alt 166.593 m<sup>2</sup>

\* er ikke ejet af DSG

stedets struktur





**Referencer - Leg, ophold, belægninger, håndtering af vand og boligtyper**

**OMDANNELSE AF ERHVERVSOMRÅDE TIL BOLIG OG ERHVERV - BJØDSTRUPVEJ HØJBJERG** Skitseforslag 22. marts 2017





Helhedsplan 1:2000



Matrikel	m <sup>2</sup>
Matrikel 11 cl	94724
Matrikel 5dx	43542
Matrikel 6a	12877
Matrikel 5 ea	4488
Matrikel 5 eb *	3000
Matrikel 5 ec *	1710
matrikel 5ed *	2200
Matrikel 5 ep	1512
matrikel 5 ei	2540
<b>I alt</b>	<b>166593</b>
minus butiksareal - ca. 18.550 m <sup>2</sup>	148043
butik : 5000 m <sup>2</sup>	
bebyggelsesprocent på ca 80 %	
115928 / 120 = 966 boliger	

\* ikke ejet af DSG

Bebyggelse	m <sup>2</sup>
Karrébebyggelse område A	63992
Punkthuse område B	14280
Tæt lav bebyggelse - område D	12096
Terrassehuse - område C	25560
<b>I alt</b>	<b>115928</b>

Parkering - 1 p-plads pr bolig  
Opholdsarealer: 40 % af bruttoetagearealet  
ca. 46.000 m<sup>2</sup>

#### Areal opgørelse