

EGÅ MOSEVEJ

FORSLAG TIL BYUDVIKLING PÅ MATRIKEL NR. 21P, EGÅ BY, EGÅ

15.08.2019

INDHOLD

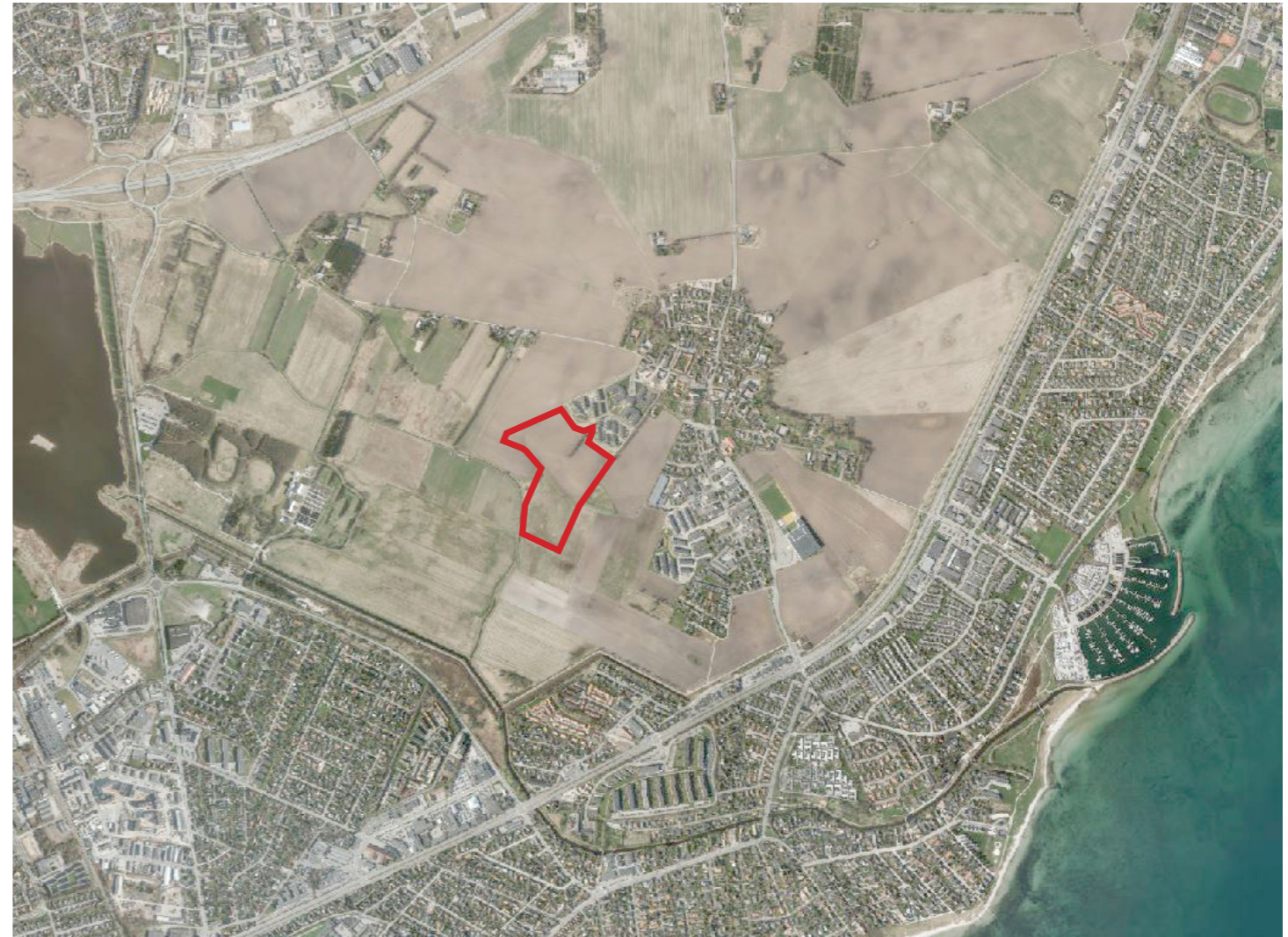
INPUT TIL AARHUS KOMMUNES PLANSTRATEGI 2019	2
BELIGGENHED	3
NÆRMILJØ	4
LANDSBYSTRUKTUR	5
KOMBINERET BOLIGOMRÅDE OG NATUR	6
SITUATIONSPLAN	7
BESKYTTELSESINTERESSER	8

INPUT TIL AARHUS KOMMUNES PLANSTRATEGI 2019

Forslag til byudvikling på matrikel nr. 21p, Egå by, Egå

På vegne af grundejer Henrik Herløv Harmsen fremsendes hermed ønske om at få ændret rammerne for det angivne areal beliggende ved Egå Mosevej i Gl. Egå. Det pågældende areal har matrikel nr. 21p, Egå By, Egå.

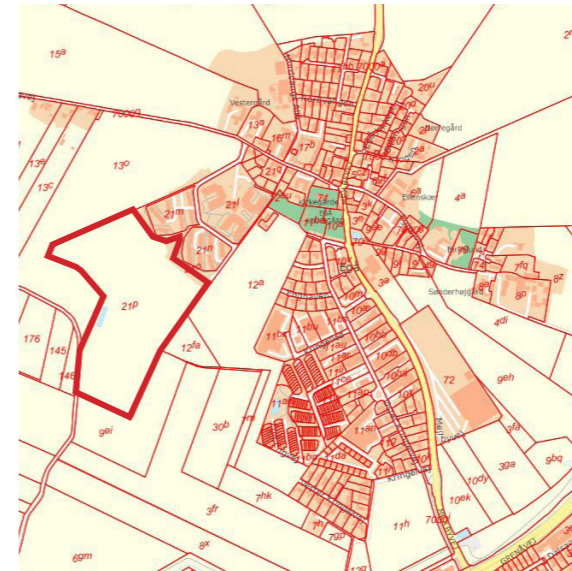
Området ønskes udlagt som kommuneplanramme til boligområde med mulighed for tæt-lave almene boliger samt fritliggende enfamiliehuse med grundstørrelser på ca. 700 kvm, begge dele i op til to etager og med en bebyggelsesprocent på maks. 30.



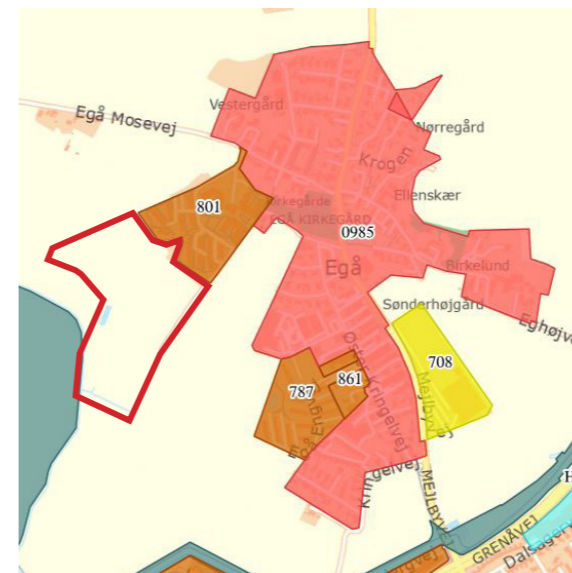
Luftfoto af området

BELIGGENHED

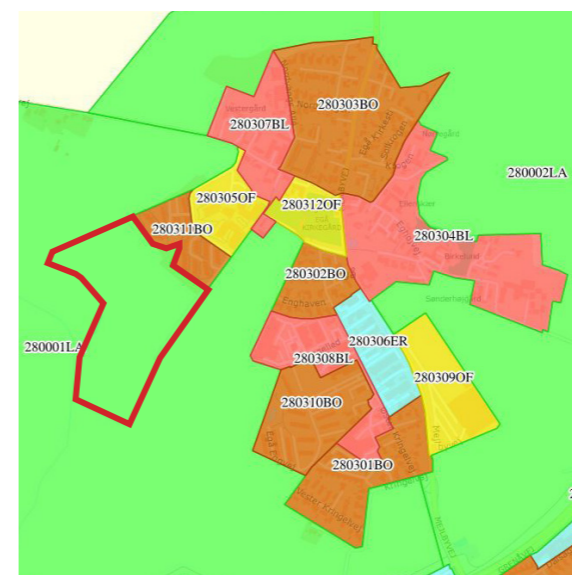
Grunden med matrikel nr. 21p, Egå By, Egå grænser op til landsbyen Gl. Egå og hører under eksisterende kommuneplanramme 280001LA, som i dag er betegnet som landzone fastlagt til rekreative formål og jordbrugsformål. Grunden har et areal på ca. 100.000 kvm og anvendes i dag som landbrugsjord. I en ændring af rammerne ønskes ca. 64.000 kvm anvendt til boligområde og ca. 36.000 kvm anvendt som rekreativt naturområde for bebyggelsen. Naturområdet foreslås under hensyntagen til udpegelse af naturbeskyttelse i gældende kommuneplan.



Matrikelkort



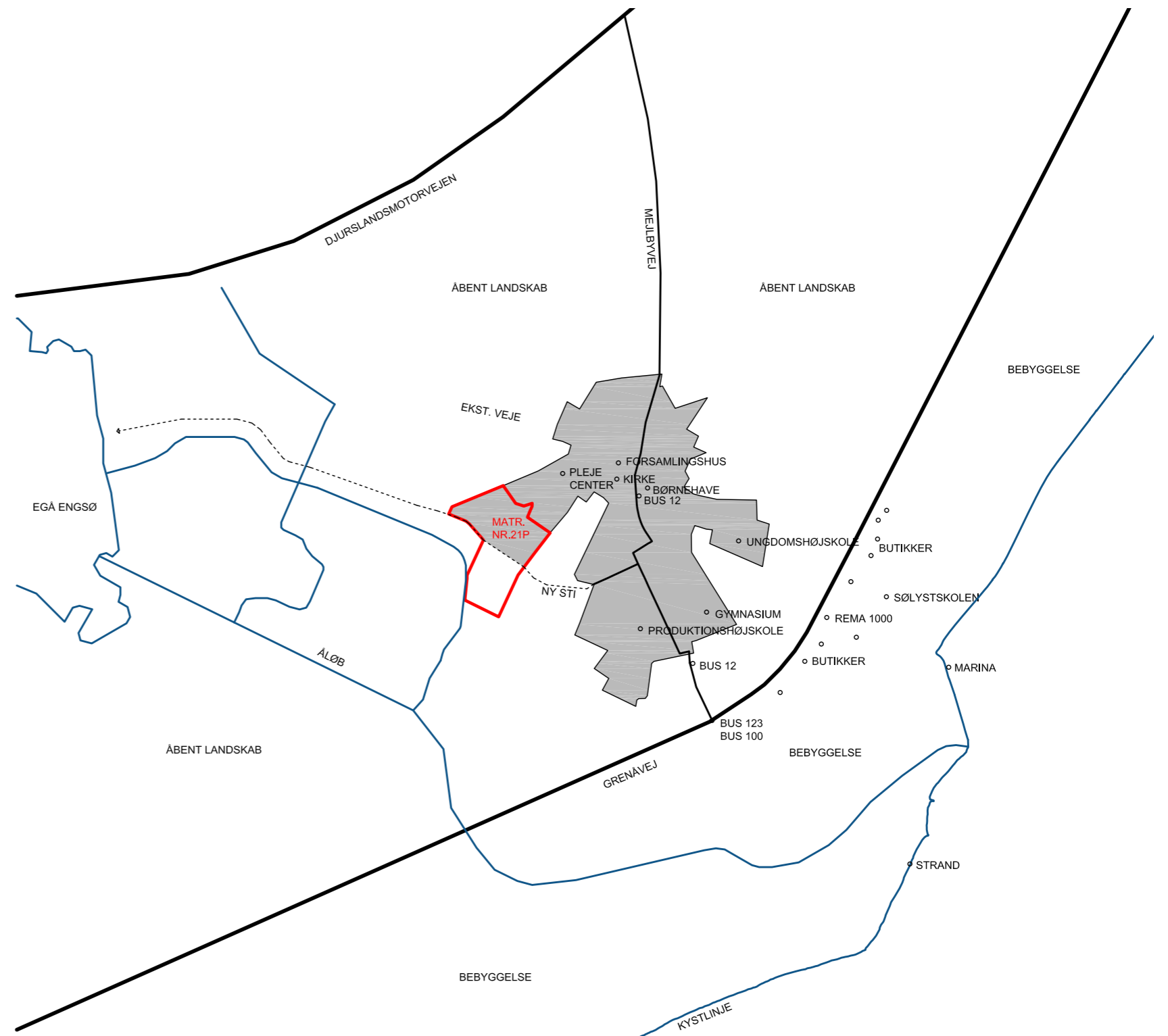
Gældende lokalplaner



Gældende kommuneplanramme

NÆRMILJØ

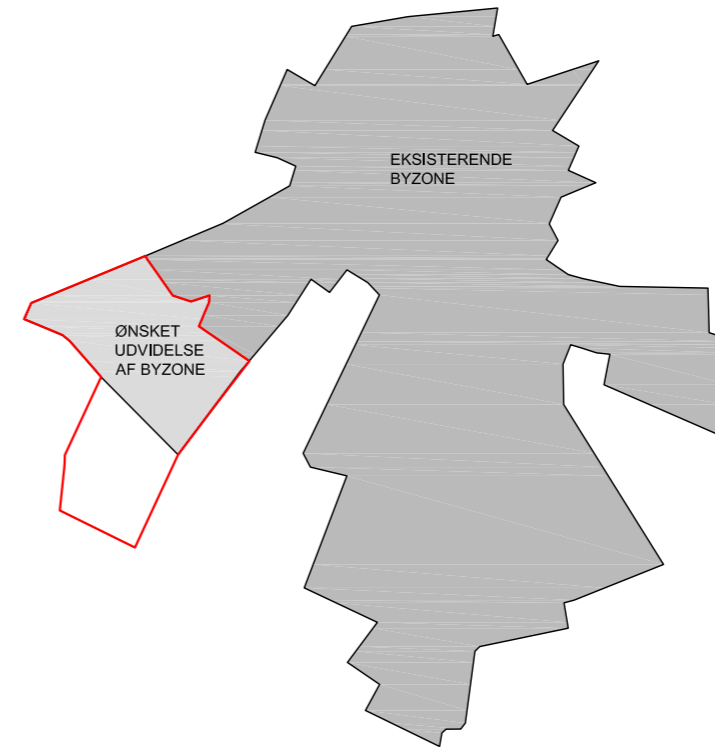
Grundens afstand til Gl. Egå bymidte er 500 m, og skole og indkøb ligger blot 2 km herfra. Adgang til kollektiv trafik via eksisterende og ny stiforbindelse er ca. 1 km. Hermed vil grunden kunne indgå som en naturlig del af det eksisterende nærmiljø. Det foreslås at skabe en direkte forbindelse til landskabet og nærmiljøet med en cykel- og motionssti fra Egå Gymnasium til Egå Engsø, som grænser op til matriklen. Desuden vil ældre beboere i området kunne tilgå servicemuligheder ved det nærliggende plejecenter OK Huset - heriblandt træning, frisør og mad. Med blot 2 km til både Grenåvej mod syd og motorvejsnettet mod nord er området også yderst velbeliggende i forhold til de omkringliggende større byer. Området er med sin beliggenhed derfor oplagt til byudvikling.



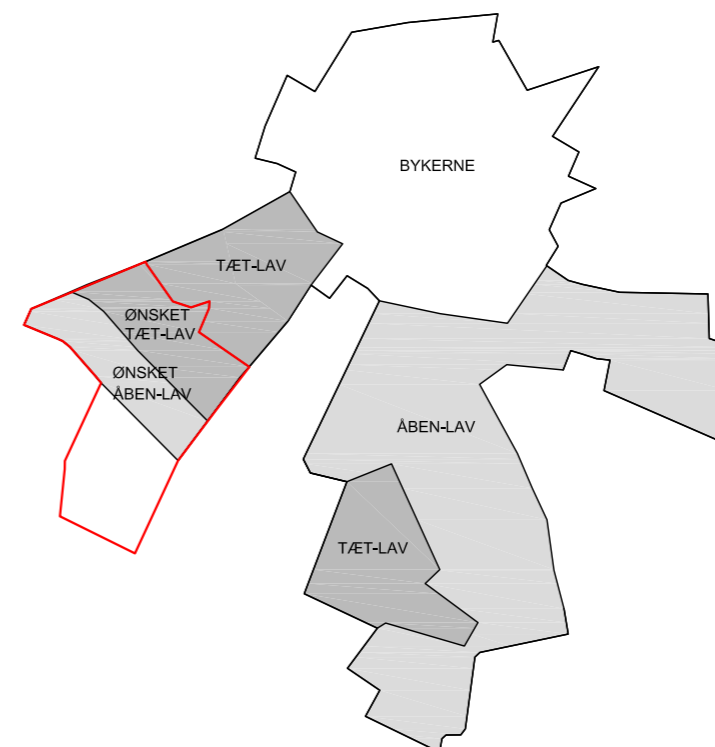
LANDSBYSTRUKTUR

Strukturen for landsbyen Gl. Egå er kendetegnet ved en stjernestruktur ud fra landsbykernen med landskabskiler ind imellem. I dag er landsbyen udvidet overvejende mod sydøst. Med den foreslåede udvidelse mod sydvest vil landsbyens afgrænsning afbalanceres i kraft af en mere ligelig udstrækning af stjernestrukturens arme.

Derudover vil forslaget fungere som en naturlig fortsættelse af det eksisterende boligområde i landsbyens sydvestlige del - bestående af seniorboliger nærmest landsbyen og almene boliger i forlængelse heraf. Med indeværende forslag fortsættes den eksisterende typologi med et område med tæt-lave boliger nærmest landsbyen og et område med åben-lave enfamiliehuse yderst mod landskabet. Hermed foreslås en byudvikling som i høj grad foretages indefra og ud, og som giver en naturlig overgang til landskabet.



Landsbyens afgrænsning afbalanceres med nyt byudviklingsområde



Landsbyens typologiske struktur fortsættes indefra og ud

KOMBINERET BOLIGOMRÅDE OG NATUR

Med sin beliggenhed på grænsen mellem både storby og opland og mellem landsby og natur har området en attraktiv beliggenhed med unikke bosætningskvaliteter. Med et skrånende terræn, som åbner op mod Egådalen, er der på grunden mulighed for at skabe unikke udsigtsmuligheder for den enkelte beboer. Området vil kunne danne overgang fra by til natur ved at være et kombineret bolig- og naturområde, hvor beboerne får glæde af grundens særlige kvaliteter på tærsklen til naturen.

Boligområdet består dels af langsgående veje, som leder ned gennem terrænet, og som bebyggelsen orienterer sig mod, og dels af grønne kiler, hvor englandskabet flettes ind mellem bebyggelsen. Den langsgående struktur skaber lange kig ud over landskabet, og både linjerne af bebyggelse samt de grønne kiler gives hver sin identitet i kraft af beplantning. I de grønne kiler etableres spiselige planter og frugttræer til fælles glæde for beboerne. Mindre, blomstrende træer danner levende hegn, som markerer boligområdets veje, som på denne måde får landsbykarakter. Samme type træer anvendes til at markere skellet mellem området og den omkringliggende natur.

Det 36.000 kvm store rekreative område på den del af grunden, som ligger nærmest Egåen, udlægges til fælled for beboerne. Her etableres økologisk dyrkningsfællesskab, naturpleje i kraft af mindre dyrehold samt et fælleshus, som kan bidrage til at forlænge sæsonen for anvendelse af fælleden. Med offentlig adgang og tilgængelighed vil fælleden komme til gavn for hele landsbyen som et rekreativt naturområde.

SITUATIONSPLAN

Matrikel nr. 21p: 100.980 kvm

Heraf boligområde: 64.250 kvm

Tæt-lav bebyggelse: 11.700 kvm bebyggelse

Åben-lav bebyggelse: 7450 kvm bebyggelse


Bebyggelsesprocent: 30 %

Heraf landsbyfælled: 36.730 kvm

Fælleshus: ca. 300 kvm

Ingen boligbebyggelse

Signaturforklaring

 Bevaringsværdigt landskab


 Frugttræer

 Vejtræer

 Matrikelskel

 Vandløb

 Bygning

 0.5 m koter



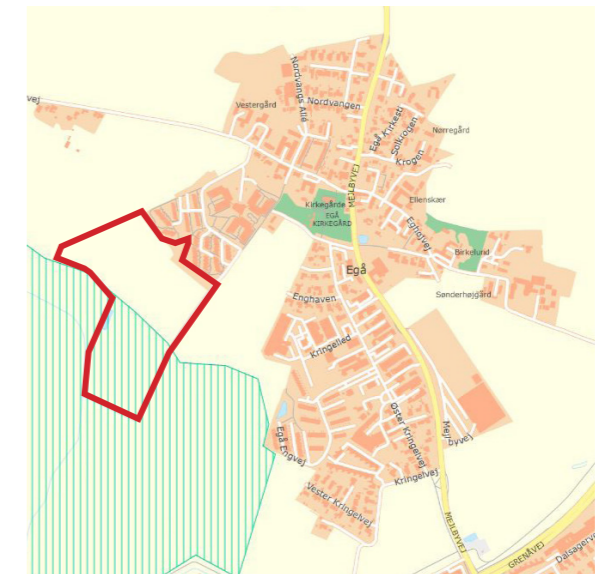
1: 2000

BESKYTTELSSESINTERESSER

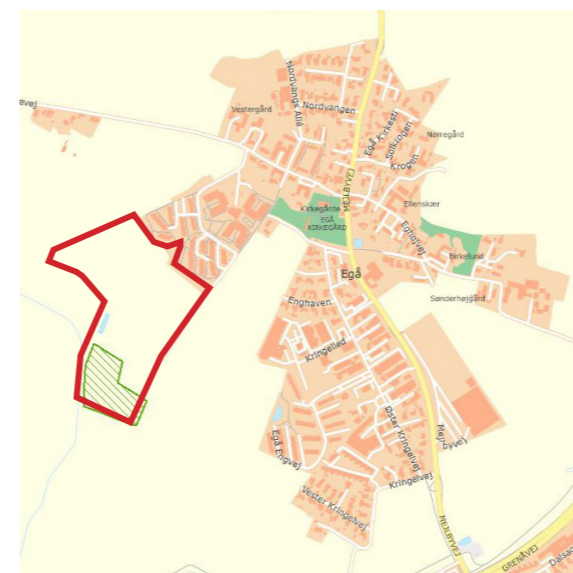
Etableringen af en fælled vil betyde en ændring fra eksisterende landbrugsjord til rekreativt naturområde. Udover at give værdi til det pågældende boligområde samt resten af landsbyen Gl. Egå, vil en sådan omlægning være hensyntagende til den gældende kommuneplans beskyttelsesinteresser for netop den del af grunden. Både udpegelse som bevaringsværdigt landskab, et område med økologiske forbindelser, beskyttede naturtyper samt naturbeskyttelsesinteresser taler for en omlægning, som ud over den stærke lokale værdi også vil skabe værdi i et større perspektiv.



Bevaringsværdigt landskab



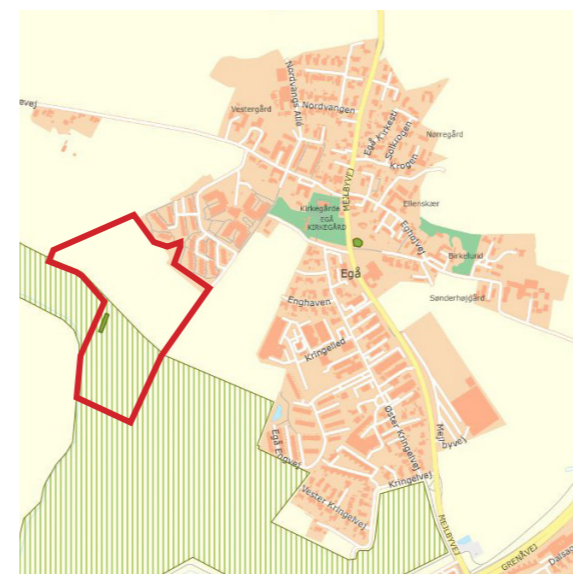
Lavbundsarealer



Beskyttede naturtyper



Økologiske forbindelser



Naturbeskyttelsesområde



Åbeskyttelseslinje
- der foreligger ingen på matriklen

**Gjøde & Partnere
Arkitekter**

Høegh-Guldbergs Gade 65
8000 Aarhus C – DK

+45 28 97 65 38

www.gpark.dk