



Lokalsamfundsbeskrivelse for Lystrup, Elsted og Elev

**Diskussionsoplæg
December 2016**



Bidrag til Kommuneplan 2017

Lokalsamfundsbeskrivelse

for Lystrup, Elsted og Elev

SAMMENDRAG

Fællesrådet for Lystrup- Elsted-Elev ønsker udvikling og fornyelse i såvel Lystrup-Elsted som i Nye-Elev.

For Lystrup-Elsted skal fornyelsen ske gennem byomdannelse og fortætning.

Fællesrådet har som et højt prioriteret område en markant byomdannelse og udvidelse (i både højde og omfang) af centerområdet ved Lystrup Centervej. Ligeledes står en byomdannelse af de stationsnære arealer ved og i nærheden af Lystrup Station højt på dagsordenen. En 1. etape kunne rumme strækningen langs den sydlige del af Bygaden.

Som fortætningsmuligheder peges der på de eksisterende boligblokke langs med Sønderskovvej ved at tilføje en ekstra etage, hvor det konstruktionsmæssigt er muligt. Endvidere kan det tidligere handelscenter ved Bystævnet fortættes og omdannes til f. eks. boligbebyggelse.

De landskabelige kvaliteter – den åbne by med lys og luft og plads til udfoldelse – skal bevares og udbygges i den videre planlægning med henblik på, at områderne også fremover af mange opleves som attraktive.

Udbygningen af Nye-Elev forventes at ske over en periode på 20-25 år, løbende styret via kommuneplantillæg og baseret på Helhedsplanen fra 2011. Fuldt udbygget vil byområdet sandsynligvis have et indbyggertal, der svarer til Lystrup og Elsted.

Såvel på det kortere som mellemlange og lange sigt vil der være et krav til Byrådet om en koordineret og samordnet udvikling mellem Lystrup-Elsted og Nye-Elev især omkring institutioner, service og infrastruktur.

Elsted landsby ønskes bevaret med den nuværende afgrænsning af bebyggelsen.

Indledning

For Lystrup-Elsted-Elev området er det forventningen til Byrådet, at Kommuneplan 2017 og efterfølgende revisioner vil lægge rammerne for en udvikling med to hovedspor: Udbygningen af Nye-Elev til et nyt stort byområde og en fortsat udvikling af Lystrup-Elsted. På det lange sigt er perspektivet to byområder af nogenlunde samme størrelsesorden, medens der på det kortere og mellemlange sigt vil være krav til Byrådet om en koordineret udvikling ikke mindst omkring institutioner, service og infrastruktur. Også på det lange sigt forudses behov for en samordning mellem de to byområder.

Medens Helhedsplanen fra 2011 for Nye med revisioner via kommuneplantillæg giver de overordnede planmæssige rammer for Nye og Elev, er der for Lystrup og Elsted behov for en revision af Kommuneplan 2009 for at sikre rammerne for en fortsat udvikling og fornyelse, hvis dette byområde skal bevare sin attraktion som bolig- og erhvervsområde.

Holdningen og indstillingen fra Lystrup-Elsted-Elev Fællesråd viderefører tankerne fra dets udtalelse af 22. januar 2016 til Kommuneplansstrategi 2016 og koncentrerer sig på denne baggrund om følgende temaer:

- Områdets hovedstruktur
- Udpegning af udviklingsområder i Lystrup gennem byomdannelse og fortætning, specielt i bymidten og de stationsnære områder.
- Bevaring af landsbypræget i Elsted landsby.
- Koordinering mellem Nye-Elev og Lystrup-Elsted.

Byområdets hovedstruktur

I det bakkede morænelandskab nord for Egå dalen ligger Lystrup og Elsted og adskilt fra disse med en stor grøn kile, Elev. Tilsammen udgør bysamfundene en stor og voksende forstad til Aarhus.



Elev og Elsted fik i middelalderen deres kirker, og her kan man stadig ane den gamle landsbystruktur. I moderne tid og særligt fra midten af 1960- og 1970-erne tog udviklingen omkring stationsbyen Lystrup fart med industri og udstykning til boligområder. I Elev skete der en mindre udbygning med parcelhuse sidst i

1960-erne. I de senere år er der foregået en yderligere udvidelse af Elev, også med andre boligtyper end parcelhuse. På det seneste har kommuneplanen fastlagt, at der kan bygges en ny by - kaldet Nye – med et indbyggertal i et omfang, der sandsynligvis svarer til Lystrup og Elsted. Lokalplan for første etape, der rummer ca. 650 boliger er godkendt. Formentlig bliver der overvejende tale om tættere boligbebyggelse. En fuldt udbygget Nye vil realistisk set først være en realitet om 20-25 år. I en overgangsperiode er det i kommuneplanen forudsat, at der kan trækkes på servicefaciliteter i Lystrup – især butikker og idræts- og fritidstilbud. Som nævnt vil der også på det lange sigt være brug for en vis arbejdsdeling mellem byområderne.

Lystrup-Elsteds fysiske hovedstruktur er fastlagt på grundlag af en byplankonkurrence, der blev afholdt af det tidligere Elsted Sogneråd i 1964. Et element i den første byplan er bl.a. de tiltag, hvor man i byplanlægningen søger at adskille biler og bløde trafikanter og dermed også søger at etablere sikre og trygge skoleveje.

Hovedstrukturen præges af en zone, der centralt i Elsted og Lystrup strækker sig fra nord mod syd. I zonen er samlet en række offentlige institutioner: skoler, daginstitutioner, idrætshaller, svømmehal, forsamlingsplads og et butikcenter (det nuværende bydelscenter). Zonen indeholder også store grønne arealer, f.eks. Æblehaven og Sønderskoven. Hertil kommer Lystrup Station, der i de kommende år bliver et væsentligt knudepunkt i letbaneudbygningen i Aarhus. Byområdets boliger ligger øst og vest for den centrale zone, og de store erhvervsområder er placeret øst herfor i den sydlige del af Lystrup.



Illustration fra Fællesrådets høringsvar til Planstrategien.

Hovedstrukturen har imidlertid ikke kunnet forhindre, at der knopvist skete en udvikling over tid præget af ad hoc-planlægning. Som følge heraf ligger en række funktioner spredt uden synderlig mulighed for gensidig synergiskabelse og dermed for den samlende identitet, der prægede de oprindelige bysamfund. Eksempelvis er detailhandlen blevet spredt placeret og der er ikke opstået et egentligt centrum i byområdet.

Gennem tiden er det selv med den store udbygning i Lystrup-Elsted af parcelhuse og andre boligtyper lykkedes at opretholde en balance mellem boliger og antal beskæftigede i industri, kontorer, håndværk og øvrige erhverv. Tilstedeværelsen af både store og små erhvervsvirksomheder er med til at tilføre i området bymæssige kvaliteter. Selv om et vist antal beboere i området også har deres erhvervsmæssige virke i lokale virksomheder, må det konstateres, at der er en betydelig daglig pendling både til og fra Aarhus.

Spredningen af boligtyperne i Lystrup-Elsted, dog med en overvægt af parcelhuse, bidrager til en vis varieret befolkningssammensætning.

Placeringen på morænelandskabets sydvendte skråninger oven for Egå dalen og Egå Engsø giver sammen med det omgivende åbne land, skovpartierne og bysamfundenes mange og kommende grønne strøg, byområderne deres karakter og udgør deres basale værdier. Der er således næppe tvivl om, at de landskabelige kvaliteter, den åbne by med lys og luft og plads til udfoldelse er væsentlige elementer, der har stor betydning for, at områderne også fremover af mange opleves som attraktive.

Det er disse værdier og hensyn, der bør lægges til grund for udviklingen af fremtidens Lystrup, Elsted og Nye-Elev.



Udviklingsperspektiver - Rammer

LYSTRUP:

Lystrup har behov og potentiale for en udvikling baseret på byomdannelse og fortætning, der kan imødekomme en vækst i og bredere sammensætning af befolkningen og en vækst i arbejdspladser indenfor lettere erhverv, kontorer og lign..

Lystrupområdet blev udbygget med boliger over en meget kort periode i 70-er og 80-erne, og mange unge familier bosatte sig her. I dag kan det imidlertid konstateres, at der ikke i tilstrækkelig grad sker en udskiftning i disse "gamle" boliger. Imidlertid ønsker mange i den modne eller sene alder at blive boende i lokalområdet. Manglen på et tilstrækkeligt varieret attraktivt boligudbud får dog mange til at blive boende i deres række- og parcelhuse, hvilket hæmmer tilflytningen af unge børnefamilier. Hertil kommer behov for boliger til defamilier, der ønsker at bevare tilknytningen til området og dets skoler samt behov for boliger til nyetablerede familier, singler og unge.

Alt i alt tegner der sig et behov for et varieret boligtilbud specielt med boligtyper på 90-110 m², men også et antal mindre og noget større boliger.

Den demografiske udvikling har på det mellemlange sigt som konsekvens et faldende børnetal (se Aarhus Kommune s egne prognoser) og dermed også isoleret set konsekvenser for de lokale skoler og daginstitutioner og for forenings- og idrætsliv. Kort sagt skal den dynamik, som er med til at skabe et levende og inspirerende miljø støttes og udbygges.



Det formodes, at en del af det beskrevne behov for boliger i hvert fald på det kortere sigt vil kunne imødekommes med udbygningen af Nye-Elev, som indebærer, at der for Lystrup-områdets institutioner og detailhandel utvivlsomt i første omgang vil blive tale om en stigende efterspørgsel, indtil udbygningen af institutioner, service mv. er gennemført i Nye.

Af hensyn til en afbalanceret og koordineret udvikling på såvel det mellemlange sigt og lange sigt er det imidlertid afgørende, at den kommunale planlægning skaber rammer og vilkår for en fortsat udvikling af Lystrup-området sideløbende med udbygningen af Nye.

Kommuneplanstrategiens anvisninger giver lokalt i Lystrup-området mulighed for at bevare de særlige værdier i lokalsamfundet - en åben by med lys og luft samt let adgang til den omliggende natur, et tæt og trafiksikkert stisystem, en varieret befolknings sammensætning og flere steder en storladen udsigt - samtidig med ønsket om og behovet for udvikling af den kollektive trafik samt koncentration og større sammenhæng i de bymæssige funktioner.

Den kommende kommuneplanlægning skal derfor indeholde rammer, hvor de relativt velfungerende områder styrkes, hvor områdets særlige karakter fastholdes og videreudvikles, og hvor der skabes plads og rum for en udvikling, som kan være med til at sikre dynamik og fastholdelse/udbygning af det erhvervs mæssige og servicemæssige niveau - og en befolkningsmæssig udvikling. Væksten skal balanceres med de øvrige hensyn, men en tilvækst på f. eks. 1.000 boligenheder vurderes at kunne rummes i lokalområdet, uden at områdets særlige karakter lider skade.

Nedenfor peges på en række områder, hvor der i en kommende planlægning foreslås rammer eller perspektiveringer for en udbygning og udvikling:

- Nuværende Bydelscenter (gerne på sigt kombineret med en letbaneudbygning) ved Lystrup Centervej
- Boligkarreer langs Sønderskovvej
- Bystævnet - Tidligere handelscenter
- Stationsbyen - stationsnære industriarealer
- Landskabelige kvaliteter og værdier

Nuværende Bydelscenter (Bymidte)- ved Lystrup Centervej

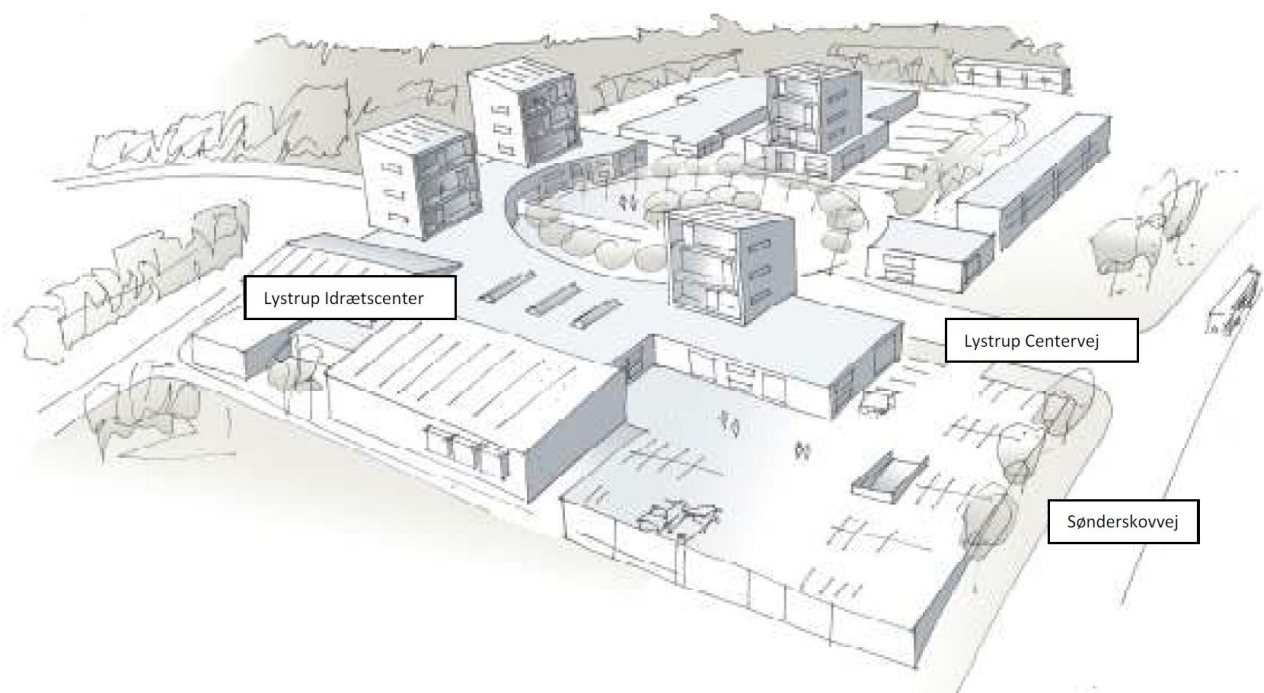
Det nuværende bydelscenter ved Lystrup Centervej bør og kan udvikles - specielt med flere boliger af varieret type, som der er mangel på i Lystrup. Der er behov for lejligheder både i boligforeningsbyggeri og ejerlejligheder af forskellige størrelser - fra beskedne ungdomsboliger til noget større lejligheder til singler og defamilier. Der skal tillige være et udbud af boliger af en størrelse og standard, der kan betyde at modne og ældre borgere kan forlade deres villaer, fordi de fortsat kan finde attraktive boliger i lokalområdet.

Også forskellige typer erhverv kan indpasses i centerområdet, såsom cafeer, restauranter og lignende mødesteder. Og kontorer, der har behov for en central placering, kan finde plads her.

Udbygningen af bydelscenteret ved Lystrup Centervej skal samtidig skabe mulighed for etablering af et bytorv, som et identitetsskabende byrum, fælles mødested og ramme for markeder – event m.v.



Det forudsættes således, at de nuværende rammer forøges både arealmæssigt og med hensyn til udnyttelsesgraden, herunder ved byggeri i højden. Det forventes, at byrådet klart og entydigt i forbindelse med kommuneplanen udtrykker villighed til at ville bidrage med relevant planlægning og støtte til potentielle investorer i centerområdet. Aarhus Kommune opfordres til at flytte forskellige funktioner, institutioner og f.eks. biblioteket med borgerservice til centerområdet i overensstemmelse med kommuneplanstrategiens anbefaling, *jf. strategi side 17 "Styrke centerstrukturen ved byfortætning og koncentrere institutioner, butikker, legepladser, idrætstilbud og service i bydelscentre som løftestang for et aktivt, kvalitativt byliv"*. Sikring af centerudviklingen på sigt må ske ved at inddrage de omliggende arealer, institutioner m. v. i kommuneplanens centerområde.



Området ønskes endvidere styrket ved, at benytte arealerne langs Sønderskovvej til at føre letbanen op ad Sønderskovvej til det udbyggede bydelscenter. Herved vil området også få den stationsnære beliggenhed, der i planstrategien anvises som ønskelig for bydelscentre.

Boligkarreer langs Sønderskovvej

En udbygning, så letbanen bringes tættere på de største boligområder vil bidrage til letbanens kundeunderlag og vil flytte biltrafik over i den kollektive trafik. Et potentiale, der kan øges, hvis man samtidig fortætter området ved at tillade en forøgelse af etagerne i det eksisterende byggeri (Elstedhøj) samt for hele randbebyggelsen langs Sønderskovvej, hvor dette økonomisk og konstruktionsmæssigt er muligt.

En fortætning på disse strækninger er dog under alle omstændigheder nogle muligheder, der bør undersøges.

Det tidligere handelscenter ved Bystævnet

I konsekvens af en byomdannelse ved Lystrup Centervej vil også det gamle handelscenter ved Bystævnet kunne fornys, fortættes og omdannes til andre formål, f.eks. i form af boligbyggeri, der højdemæssigt må afpasses i forhold til udsigtskilen.

Stationsbyen – stationsnære industriarealer

Området ved Lystrup Station bør åbnes for en byomdannelse – både nord og syd for banen og såvel for det sydlige område ved Bygaden som området på den østlige side af Sønderskovvej. Her kan blandt andet dele af Møgelgårdsvej, som helt åbenbart trænger til et løft, udpeges til byomdannelse til lettere erhverv og boliger ovenpå erhvervsdelen. Kort sagt er det et ønske, at Byrådet på forhånd erklærer sig villig til at fastsætte vide rammer for, hvordan en omdannelse af bolig- og erhvervsarealerne i nærheden af Lystrup Station kan udnyttes, til et tæt multifunktionelt område, så omdannelsen kommer lokalområdet til gavn og kan opfylde behovene for stationsnært fortættet blandet bolig- og erhvervsbyggeri. *Jf. strategi side 11.*

"Primært sikre udvikling af tætte, multifunktionelle områder ved stationer og trafikale krydsningspunkter

ved at fremme omdannelse og fortætning i områder i tilknytning til letbanen og trafikale krydsningspunkter, herunder udpege områder til høje huse”.

Disse områder indeholder betydelige kapacitetsmæssige muligheder for en væsentlig udbygning af såvel bolig- som erhvervsarealer. Området bør opdeles i delområder, der hver for sig kan helhedsplanlægges med henblik på udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner. Eksempelvis en helhedsplan for stationsområdet inklusive Bygaden med tilhørende sideveje (som en mulig 1. etape), et område dækkende den vestlige del af Møgelgårdsvej, samt et område dækkende den østlige side af Sønderkovvej nord for letbanen. Den nugældende bevarende lokalplan for stationsområdet må tilpasses den ønskede fremtidige udvikling.



1. *Bydelscenter – udvikles til egentlig Bymidte og centralt mødested med butikker, institutioner, erhverv, idræt og boliger.*
2. *2. Stationsområde – omdannelse og fortætning med boliger og erhverv.*
3. *3. Stationsnært industriområde – omdannelse og fortætning med erhverv, butikker og boliger.*

Muligheden for at udnytte dele af arealet, f.eks. arealet med boligbebyggelsen syd for stationen mere intensivt ved et højere punkthusbyggeri bør undersøges.

Skønsomt vil der her kunne skabes plads til 30.000 m² til ny bebyggelse, herunder indpasning af enkelte højere huse, hvor det kan ske uden at kollidere med hensynet til at bevare udsigter.



Bygaden med det tidligere mejeri.

Landskabelige kvaliteter og værdier

De særlige landskabelige kvaliteter i lokalområdet skal udbygges og gøres mere tilgængelige. Anlæg af stier, der giver mulighed for at bevæge sig rundt i de grønne kiler er et stærkt ønske. Eksempelvis er der i mange år blevet arbejdet for at tilvejebringe en sammenhængende stiforbindelse fra Skårupgård Skov til Egå Engsø. Området rummer en centralt beliggende skov, Sønderskoven. Det er et ønske, at skoven åbnes mere mod nord, så skoven bringes i bedre kontakt med bydelscenteret og markedspladsen både som ramme for fysisk udfoldelse og som et rekreativt element i byen. Det er her helt nødvendigt, at der skabes gode adgangsforhold for gangbesværede medborgere.



Samlet skal det pointeres, at Byrådet og kommunen i den videre detailplanlægning må være garanten for at sikre:

- at der tages hensyn til områdets unikke udsigtskvaliteter.
- at der sikres et varieret boligudbud med mindre og større boliger i form af lavt byggeri og højhuslignende byggeri, hvor det kan indpasses.
- at "forstummede" erhvervsområder kan omdannes til nye funktioner.
- at al nyt byggeri og renovering af bestående gennemføres i en høj kvalitet.
- at naturen medtænkes i planlægningen samt
- at den nødvendige infrastruktur følger med.

ELSTED LANDSBY:

Elsted landsby med kirken som vartegn, der ligger markant som afgrænsning mod det åbne land, indeholder stadig tydelige landsbytræk. Landsbyen ønskes således bevaret med den nuværende afgrænsning af bebyggelsen.



ELEV OG NYE:

Den fortsatte udvikling af Nye skal respektere en arbejdsdeling mellem Nye og Lystrup-Elsted, så begge byområder kan etableres og fornyes i harmoni med hinanden.

I planlægningen og udviklingen skal der tages højde for, at den fortsatte udbygning af Nye sker i en tæt dialog med Fællesrådet og andre væsentlige interessenter i især Lystrup-Elstedområdet, idet der lægges vægt på ligestilling og samarbejde.

Fællesrådet forudsætter, at der i forbindelse med den videre udbygning af Nye sættes en øvre grænse for det kommende indbyggertal.

Fællesrådet forudsætter endvidere, at en ny skole snarest sættes på anlægsprogrammet. Det tilsvarende gælder for en udbygning med servicefaciliteter, herunder samspillet med faciliteterne i Lystrup.

