Oktober 2026

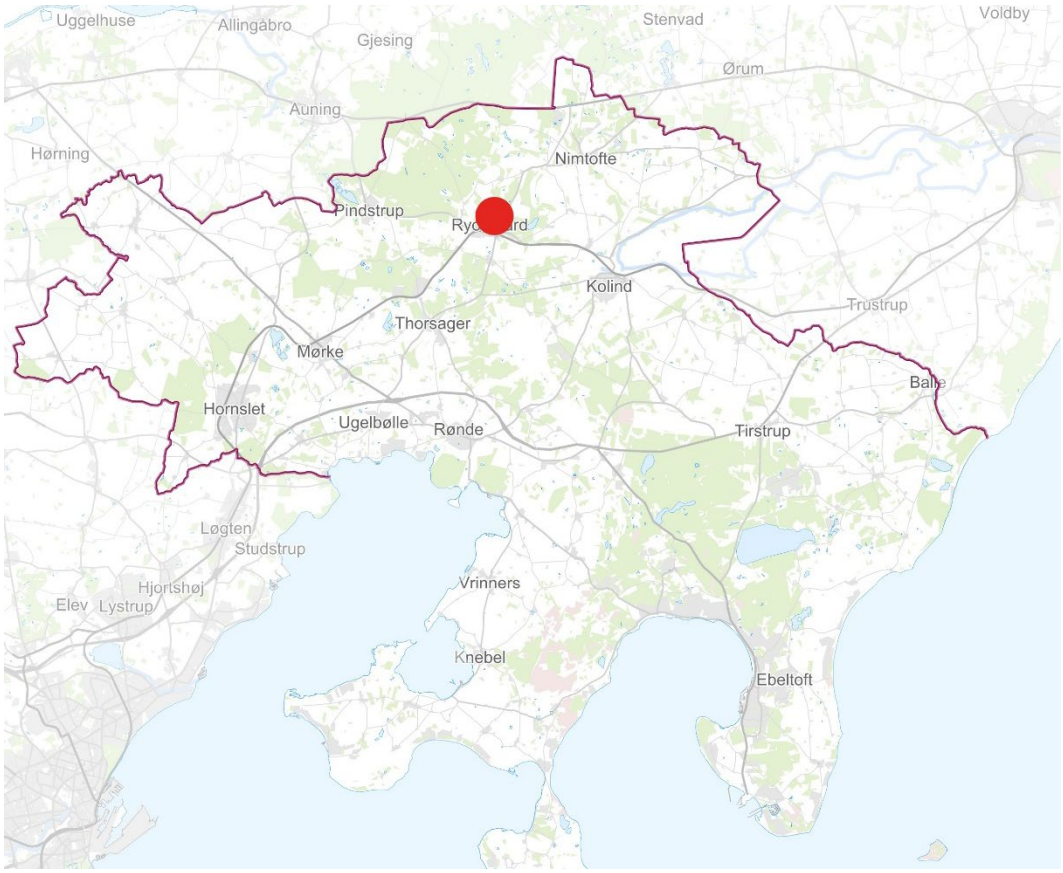
Sagsnummer: 24-13492

Startredegørelse

Vedr. en mulig lokalplan for et offentligt område ved Ringparken i Ryomgård

Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i letbanebyen Ryomgård i Syddjurs Kommune.



Lokalplanområdets placering i Syddjurs Kommune.

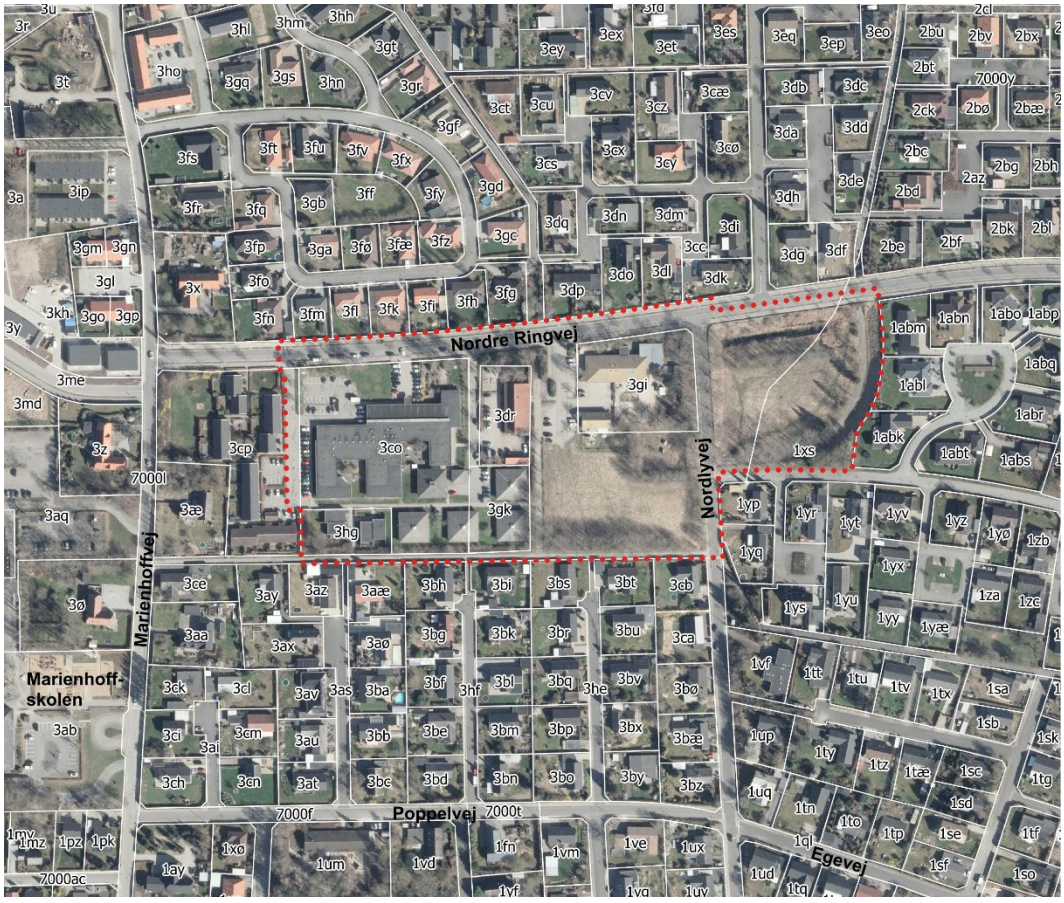
Lokalplanens omfang

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 45.500 kvadratmeter og ligger cirka 700 meter nord for Vestergade, som kan karakteriseres som hovedgaden i Ryomgård, og cirka 200 meter fra den kommunale skole, Marienhoffskolen.

Området indbefatter matriklerne: 3CO, 3dr, 3gk,3gi og dele af 3cc, alle Ryomgård Hgd., Marie Magdalene.

Lokalplanområdet er på alle sider omgivet af klassiske villakvarterer, visse steder afgrænses området af offentlig sti og visse steder af veje.

Den foreløbige afgrænsning af lokalplanområdet ses på kortet herunder.



Lokalplanområdet: Afgrænsning og kontekst.

Lokalplanens baggrund

Planlægningen tager afsæt i kommunens behov for fremtidig plejeboligkapacitet og i ønsket om at skabe værdige, trygge og funktionelle rammer for borgere med omfattende pleje-, omsorgs- og støttebehov.

Projektet skal samtidig understøtte udviklingen af Ringparken som et samlet område.

Lokalplanens formål

Overordnet set skal lokalplanen tage afsæt i og sikre en helhedsorienteret udvikling af Ringparken

Lokalplanen ved Ringparken i Ryomgård skal først og fremmest muliggøre, at der kan etableres plejeboliger med tilhørende servicearealer samt øvrige sundheds-, trænings- og frivilligfunktioner i Ringparken.

Derudover skal lokalplanen sikre areal til en fremtidig udvidelse af den eksisterende børnehave, Børnehuset Ringvejen.

Det er en central intention i projektet at muliggøre en positiv synergi mellem plejeboligerne og børnehaven, så de to institutioner kan drage fordel af hinanden. Forventningen er, at dette kan have såvel økonomiske som sociale fordele.

Dette kan eksempelvis ske ved overlap i funktioner og arealer, både indendørs og udendørs, således at kvadratmeterne så vidt muligt dobbeltudnyttes, og der skabes mulighed for møder og udveksling imellem de forskellige brugergrupper. Dette betyder også, at der i planen vil være fokus på placeringen og udformningen af grønne arealer og eventuelle fælles funktioner samt at eksisterende stiforløb bearbejdes og der tilføjes nye, så der skabes de bedst mulige forbindelser imellem de forskellige aktører.

Endvidere er der et potentiale for en mere effektiv arealanvendelse gennem dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, fælles håndtering af overfladevand og lignende.

En anden central intention med lokalplanen er at styrke den lokale sammenhængskraft og sikre en god sammenhæng med det omkringliggende område.

Dette understøttes af, at lokalmiljøet har udtrykt ønske om, at visse dele af området og eventuelt enkelte funktioner fortsat eller i fornyet form kan fungere som fælles mødesteder. Mulighederne for dette vil blive belyst og i videst mulige omfang implementeret i det videre arbejde.

Eksisterende forhold indenfor lokalplanområdet

Lokalplanens område består i dag af flere underområder med forskellige funktioner og eksisterende bebyggelse.

I lokalplanområdets vestlige del ligger et tidligere plejehjem, der i dag huser to borgerteams, sygeplejeklinik, sundhedsplejeklinik, visiteret træning og aktivitetscenter, drevet af frivillige.

Der ligger fem pyramidehuse på området. Ét indeholder café og de øvrige fire indeholder 16 almene ældreboliger, hvoraf tre udlejes på almindelige vilkår, mens de øvrige, i tillæg til de 24 boliger i den tidligere plejehjemsbygning, anvendes til midlertidig indkvartering af ukrainske flygtninge.

Desuden omfatter området et tidligere posthus der i dag bruges til blandt andet gæstedagpleje og som mødested for foreninger i Ryomgård.

I lokalplanområdets midterste del ligger Børnehuset Ringvejen med en kapacitet på 87 børn. På sigt forventer Administrationen, at denne kapacitet skal øges med to til tre børnegrupper.

Både syd og øst for Børnehuset, er der større grønne arealer. Den østligste del af området er udlagt til rekreative formål og udgøres af en lavning med naturlig græsvegetation. Arealet bidrager til håndtering af regnvand fra det omkringliggende opland og benævnes lokalt som "Gryden". Her ligger blandt andet en sø, der er anlagt som hegnet, teknisk anlæg, men som er udpeget til §3-beskyttet natur.

Det grønne areal syd for børnehaven er ligeledes kendetegnet ved naturlig græsvegetation med mere plan karakter. Dette areal anvendes lejlighedsvis af et turnerende cirkus.

I tilknytning til plejehjemmet er der etableret grønne gårdrum med græsareal og enkeltstående træer. Der er også etableret en prydhave beliggende ved indgangspartiet. I tilknytning til pyramidehusene er der etableret grønt græsareal imellem dem og enkeltstående frugttræer. I hvilken udstrækning disse udearealer benyttes, eller historisk set er blevet benyttet, vides ikke, men de bidrager til den rumlige oplevelse.

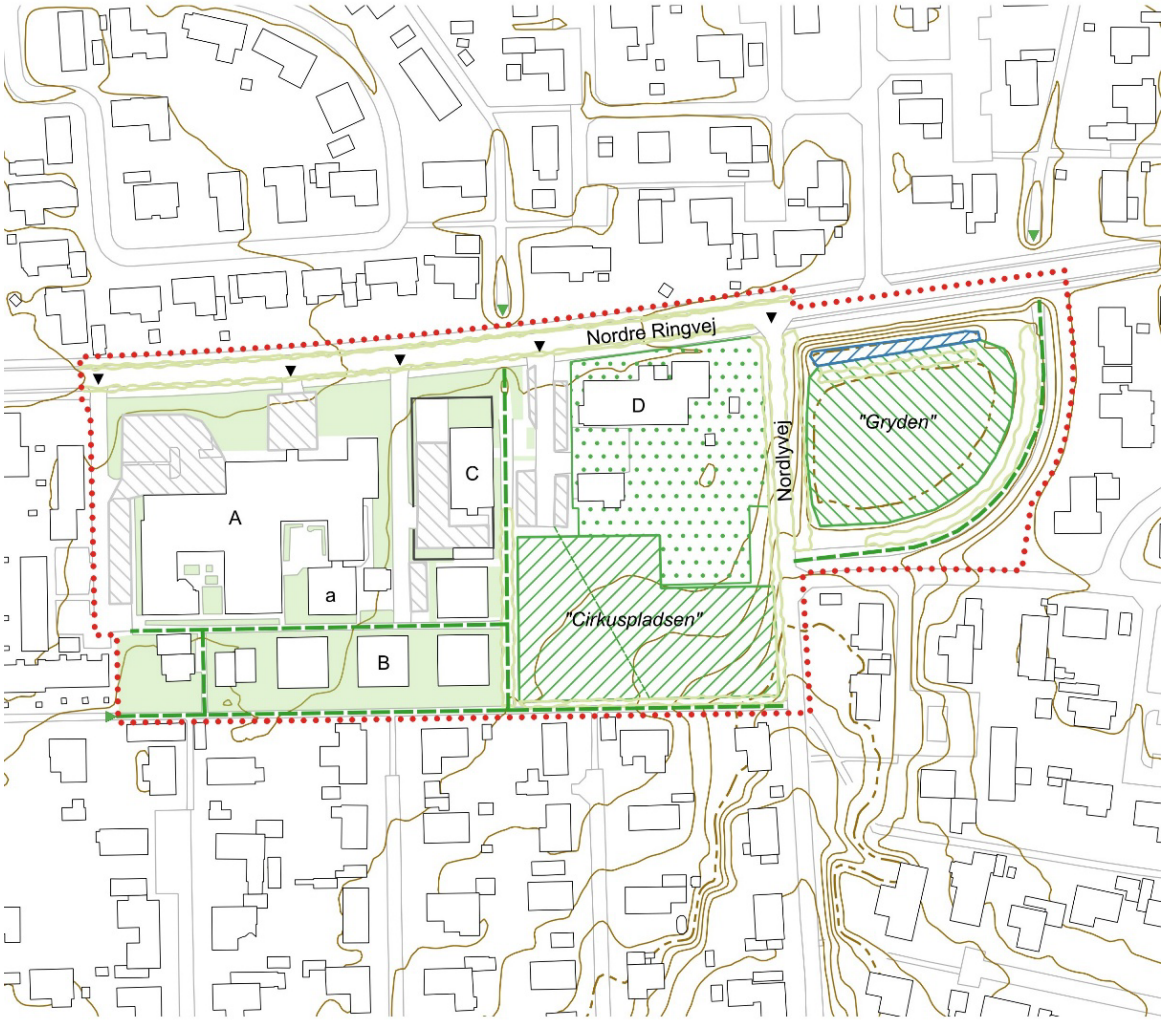
Overordnet set er områdets ubebyggede arealer kendetegnet ved sammenhængende grønne træk og flere større træer, hvoraf nogle indgår i allé strukturer, der bidrager væsentligt til områdets karakter og rumlige oplevelse.

Vejadgang til lokalplanområdet foregår fra Nordre Ringvej. Til eksisterende plejehjem er der etableret tre vejadgange. Til børnehaven er der etableret én vejadgang.

Lokalplanområdets østlige del gennemskæres af den nord-sydgående Nordlyvej, der udgør en væsentlig forbindelsesvej mellem Nordre Ringvej og Vestergade, men i høj grad også opleves som en fysisk og funktionel barriere mellem børnehaven og det grønne areal mod øst.

Der løber både en øst-vestgående og en nord-sydgående stiforbindelse gennem lokalplanområdet. Stierne har betydning for den lokale sammenhæng, da den skaber forbindelse mellem de omkringliggende villaområder og til skolen.

Som følge af de forskellige funktioner er der et betydeligt behov for parkering og lokalplanområdet er derfor præget af større parkeringsarealer med cirka100 udlagte parkeringspladser. Disse er fordelt med cirka 80 parkeringspladser ved plejehjemmet, hvoraf 30-40 pladser er reserveret til hjemmeplejen, og cirka 20 parkeringspladser udlagt i tilknytning til børnehaven.



Signaturforklaring:

Lokalplanafgrænsning:
- Lokalplanafgrænsning foreløbig
- Bebyggelse:
  A: Aktivitetscenter Ringparken a: Cafe.
  B: Pyramidehusene. Plejeboliger.
  Lejes primært ud til anden brugergruppe.
  C: Posthusbygning. Midlertidig dagpleje og mødested for lokalmiljøet.
  D: Børnehuset Ringvejen.
- Murværk cirka 150 cm høj

Ankomster og forbindelser:
- Parkering
- Adkomstvej
- Stiadgang
- Eksisterende offentlige stier
- Trampesti

Udearealer med grønt islæt:
- Udearealer med grøn karakter

- Naturlig græsvegetation. "Cirkuspladsen"
- Udeareal børnehave
- Naturlig græsvegetation. Lavning og vådområde. "Gryden"
- Karaktergivende bytræer

§3 beskyttede naturtyper:
- Sø

Lokalplanområdet: Kortlægning af eksisterende forhold

NATUR



Naturlig græsvegetation, bytræer og krat. Arealet anvendes periodevist som cirkusplads og fungerer i den forbindelse som et socialt samlingspunkt for lokalområdet.



Bytræer plantet i alléstruktur.



Bytræer plantet i alléstruktur.



Grøn niche. Prydhave med karakter af udendørs opholdsrum.



Græs og træer i Aktivitetscentrets gårdrum.



Hækbevoksning.

MOBILITET





Parkeringsarealerne er placeret i tæt tilknytning til områdets funktioner, hvilket bidrager til en høj grad af tilgængelighed. Ved spidsbelastning er parkeringspladserne ofte fuldt udnyttede. Uden for disse perioder fremstår de store asfaltbelagte arealer i højere grad som grå og relativt funktionsfattige flader.



Stiforbindelser der understøtter let adgang til og gennem lokalplanområdet og bidrager til at skabe sammenhæng i lokalområdet.



Intern stiforbindelse. Stopper brat.

KLIMA



Vådområde med lavning som opsamler overfladevand fra lokalområdet. Naturlig græsvegetation og bytræer. Socialt samlingspunkt for lokalområdet ved Skt. Hans-arrangementer.

SOCIAL



Ud over at fungere som gæstedagpleje anvendes Posthusbygningen også som socialt mødested for en lokal rollespilsgruppe. Bygningen fremstår dog relativt lukket i sit arkitektoniske udtryk.



Ringparken Aktivitetscenter er et vigtigt socialt mødested for områdets ældre borgere. Her er mulighed for træning, deltagelse i aktiviteter og brug af caféen. Bygningen fremstår imidlertid relativt lukket i sit formsprog.

Lokalplanområdet: Fotografisk dokumentation af eksisterende bebyggelse og beplantning

Eksisterende planlægning

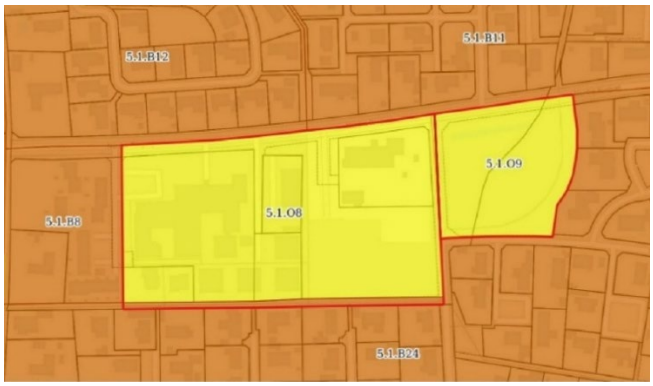
Lokalplanområdet er i dag udlagt til offentligt område til plejehjem og ældreboliger. Det er desuden muligt at etablere døgninstitutioner, fælles udearealer, stier og parkering indenfor kommuneplanrammen.

Inden for lokalplanområdet er der 2 kommuneplanrammer, 2 lokalplaner og en byplanvedtægt.

Eksisterende kommuneplanrammer indenfor lokalplanområdet:

- 5.1.08: Offentligt område til plejehjem og ældreboliger
Arealet må anvendes til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Ny bebyggelse må ikke overstige 2 etager med en bygningshøjde på maksimal 8,5 meter. Kommuneplanrammen indeholder i dag plejecenteret, lejeboligerne og børnehaven. Anvendelsen til offentligt område er i overensstemmelse med den kommende anvendelse, men kommuneplanrammen skal ændres, så det er muligt at bygge tættere og højere.

- 5.1.09: Offentligt område ved Ndr. Ringvej.
Arealet må kun anvendes til offentlige formål. Området må ikke bebygges yderligere, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.
På nuværende tidspunkt benyttes området som et åbent område der hovedsageligt er udlagt til græsplæne. Området ligger lavt i forhold til det omkringliggende, og det kan derfor i perioder være meget vådt. Kommuneplanrammen skal ikke ændres.



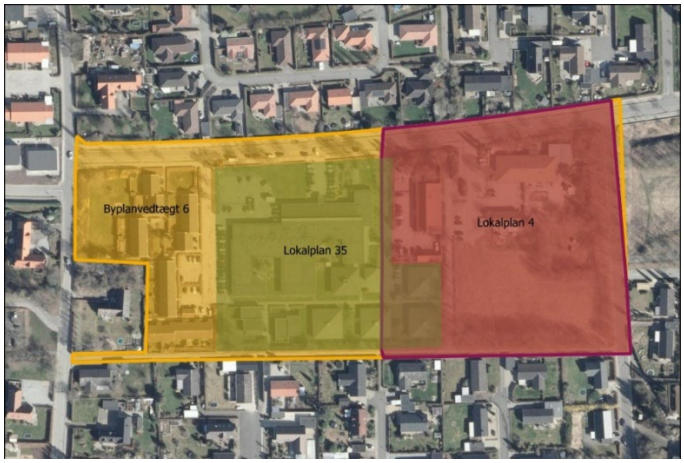
Eksisterende kommuneplanrammer.

Eksisterende lokalplaner indenfor området:

- Lokalplan 4: Butiksområde, syd for Nordre Ringvej i Ryomgård

- Lokalplan 35: Offentligt område ved Nordre Ringvej i Ryomgård

- Byplanvedtægt nummer 6 (ældre lokalplanformat)



Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter.

Det kommende projekt er af en karakter og et omfang, der ikke kan indeholdes inden for ovenstående lokalplaner og kommuneplanrammer, og en realisering forudsætter derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan samt et tillæg til Syddjurs Kommuneplan 2024.

En kommende lokalplan vil aflyse både lokalplan 4 og lokalplan 35 samt en del af byplanvedtægt nummer 6, og et kommende kommuneplantillæg vil korrigere ramme 5.1.08, så det bliver muligt at bygge tættere og højere end det er i dag. Kommuneplanramme 5.1.09 vil forblive uændret.

Udgangspunkt for den kommende planlægning

Udbud

Det er forud for igangsætningen af lokalplanen blevet politisk besluttet at finansiere renoveringen af eksisterende bygningsmasse og opstarte nybyggeri til et kommende plejehjem med 50 nye plejeboliger, heraf 10 plejeboliger målrettet borgere fra socialområdet, med tilhørende servicearealer samt mulighed for at samle og sammentænke eksisterende sundheds-, trænings- og frivilligfunktioner i Ringparken.

I starten af 2027 vil der blive afholdt et udbud, hvor tilbudsgiver, i tillæg til et detaljeret projekt for plejeboligerne med tilhørende servicearealer og funktioner, skal fremlægge en plan for det samlede område med fokus på at udnytte dets fulde potentiale og skabe et solidt udgangspunkt for et område med en stærk sammenhængskraft og en høj grad af synergi imellem områdets forskellige institutioner og det omkringliggende lokalmiljø.

Arbejdet med lokalplanen skal dels være med til at rammesætte dette udbud og dels tage afsæt i det vindende skitseprojekt.

Helhedsorienteret udvikling i lokalplanområdet

For at sikre en god udnyttelse af området og en intern sammenhæng, der understøtter mulige synergier mellem institutionerne, er det afgørende, at området betragtes som en helhed.

Der er især et potentiale for at skabe synergi mellem de forskellige funktioner gennem etablering af udearealer, der understøtter ophold og aktivitet for forskellige alders- og brugergrupper. Dette vil kræve en bevidst bearbejdning, placering og udformning af området med gode forbindelse og flerfunktionelle arealer der muliggør en stærk sammenhæng og anvendelse af forskellige brugergrupper. Udlægningen af blå, grønne og grå strukturerer kan således fungere som et strategisk bindeled imellem brugere og aktiviteter. Derudover kan elementer som eksempelvis beplantning, stiforløb, bænke, terrasser, lækroge, sanseaktiviteter, leg, træningsfaciliteter, læringsmiljøer, fælleshaver og naturformidling bidrage til en varieret anvendelse og styrke fællesskabet i området

Der er tillige et væsentligt potentiale i at arbejde med fleksible og velplacerede indendørs faciliteter, der vil kunne danne ramme om fælles aktiviteter og fremme social sammenhængskraft på tværs af brugergrupperne. Dette kunne eksempelvis være i form af fælles værksted, krearum, bevægelsesrum, bibliotek, café/køkkenfunktionen eller lignende.

Endvidere er der et potentiale for en mere effektiv arealudnyttelse gennem dobbeltudnyttelse af parkering samt en helhedsorienteret håndtering af overfladevand.

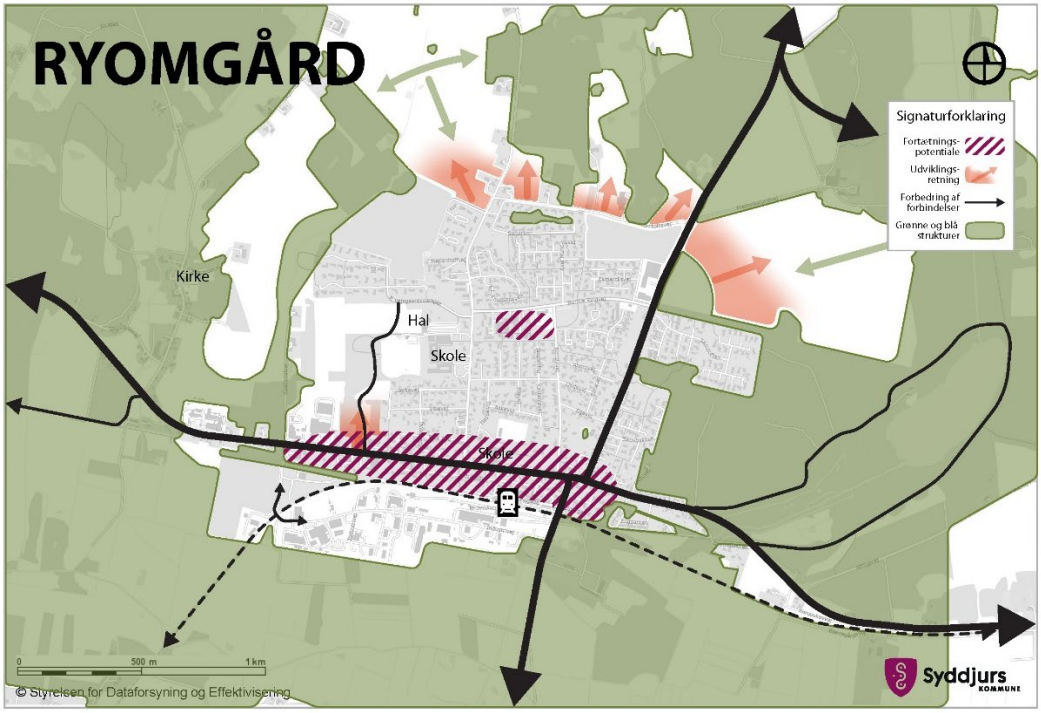
Bemærk:
Det er for nuværende udelukkende plejeboligerne med tilhørende arealer og funktioner, der er finansieret. For mere om dette, se Punkt 75 Ringparken: Status på undersøgelsesfase og grundlag for etablering af 50 plejeboliger med tilhørende serviceareal, fra møde i Sundheds- og ældreudvalget d. 12.08.2026.

Lokalplanen i forhold til Kommuneplan 2024

Fortætningspotentiale

I by-skitsen for Ryomgård er området er udpeget som fortætningsområde i kommuneplanens hovedstruktur. Det indebærer hovedsageligt, at der i dette område kan bygges tættere og højere. Samtidig medfører udpegningen et øget fokus på at samle funktioner og skabe mødesteder, som gavner beboere og lokalmiljø.

For at opnå det fornødne antal kvadratmeter til det kommende projekt, og samtidig sikre gode og anseelige grønne friarealer, vil det være nødvendigt at udnytte det i kommuneplanen udlagte fortætningspotentiale. De ca. 7.000 m2 til plejeboliger med tilhørende serviceareal samt øvrige sundheds-, trænings- og frivilligfunktioner forventes at skulle opføres i 3 etager, eventuelt med en udnyttet tagetage. Der er endnu ikke taget stilling til omfang og mulige bebyggelseshøjder i forbindelse med en udvidelse af børnehaven.



Byskitse for Ryomgård, Kommuneplan 2024.

Mødesteder og fællesskaber

Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at en vigtig forudsætning for at bevare og videreudvikle byliv i både landsbyer og større byer i Syddjurs Kommune er, at kommunen understøtter steder, hvor borgerne kan mødes og at disse mødesteder skal indeholde et godt mix af både kultur, trafik, p-pladser, grønne områder, boliger og erhverv. Forventningen er, at udviklingen vil kunne være med til at understøtte denne intention, både i form af udendørs og indendørs mødesteder.

Lokalmiljøet har udtrykt ønske om, at visse dele af området og eventuelt enkelte funktioner kan fungere som fælles mødesteder og dermed tilbyde både ude- og inderum til fysiske og sociale aktiviteter for områdets beboere.

Flere foreninger i Ryomgård efterlyser mødesteder og lokale til aktiviteter og arrangementer. Der er blandt andet efterspørgsel på et mødested for frivillige, der hidtil har kunnet mødes i det gamle posthus og et Makerspace/værksted til at makke. Dialogen herom foregår for nuværende primært med distriktsrådet.

Der er altså et lokalt behov for og ønske om funktioner og aktiviteter der eventuelt er sammenfaldende med og kan sammentænkes med ønsker og behov der er fra både plejeboliger og børnehave, hvorfor det kunne være hensigtsmæssigt at indtænke sådanne mødesteder/funktioner i det samlede projekt og således give mulighed for udveksling på tværs af generationer og på tværs af børnehusets børn, plejeboligernes beboere og borgere fra lokalmiljøet.

Stedbundne forhold og bindinger

Trafikafvikling

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplanen blevet udarbejdet en trafikafviklingsplan af RAMBØLL. Trafikafviklingsplanen har redegjort for de mulige trafikale udfordringer som en ny lokalplan kan medføre samt et estimat af det kommende parkeringsbehov.

En realisering af projekterne indeholdt i lokalplanen forventes at medføre en stigning i trafikken på de omkringliggende veje, men ikke på et niveau der får væsentlige konsekvenser for vejudlægget eller beboere i lokalmiljøet.

Fremtidigt parkeringsbehov

Ved etableringen af plejeboliger med tilhørende servicearealer samt øvrige sundheds-, trænings- og frivillige funktioner er vurderingen ifølge Trafikafviklingsplanen, at parkeringsbehovet vil stige med ca. 30 parkeringspladser til ca. 110 parkeringspladser.

Til børnehuset forventes der ved en fordobling af husets kapacitet behov for yderligere 15-20 parkeringspladser, hvilket resulterer i et samlet antal på ca. 40 pladser.

Det samlede parkeringsbehov når lokalplanområdet er fuldt udbygget opgøres således til 150 parkeringspladser i alt.

Det vurderes, at disse vil kunne indeholdes i området, men at det vil kræve omhu i udlægningen af arealer for at sikre at udlægningen af parkeringsarealer ikke sker på bekostning af de grønne arealer. Det vil som nævnt også blive undersøgt i hvilket omfang der eventuelt vil være mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser og det kan vise sig nødvendigt at etablere langtidsparkering til eksempelvis personale uden for lokalplanens område.

Nordlyvej

På et informationsmøde, afholdt i marts 2026, blev det foreslået at lukke den del af Nordlyvej, der går gennem den østlige del af lokalplanens område.

En lukning vil kunne bidrage til at sikre tilstrækkeligt areal til en udvidelse af børnehaven og til at skabe en væsentlig bedre sammenhæng i området.

I det kommende udbud vil tilbudsgiver blive bedt om at arbejde med områdets samlede potentiale og i den sammenhæng redegøre for, hvorvidt en lukning af Nordlyvej vil være nødvendig, og hvordan den eventuelt kan bidrage positivt til områdets udvikling.

De forventede trafikale konsekvenser ved en eventuel lukning fremgår af Trafikafviklingsplanen og indbefatter blandt andet en mindre øgning på cirka 200 daglige ture på Marienhoffvej. Den overordnede vurdering er, at dette trafikafviklingsmæssigt ikke udgør et problem. Et opmærksomhedspunkt er dog, at Marienhoffvej af mange anvendes som skolevej og i dag kan opleves som utryg. Udfordringer og muligheder forbundet med en eventuel lukning af Nordlyvej vil blive yderligere belyst i det videre arbejde.

Eksisterende beplantning og grønne træk

Den eksisterende beplantning er med til at tilføre området karakter og det grønne islæt bør bevares og styrkes med lokalplanen. Det vil i det videre arbejde blive vurderet hvilke træer og grønne træk, der skal bevares og eventuelt forstærkes.



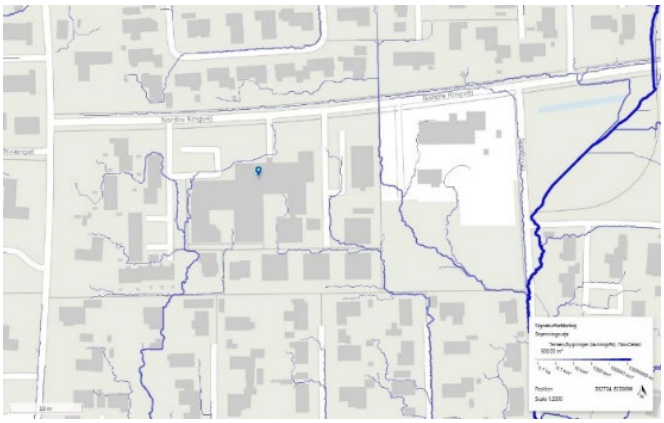
Kortlægning af eksisterende træer og beplantning.
Værdien af markerede træer og beplantning skal vurderes i videre planlægning.

Vandforvaltning

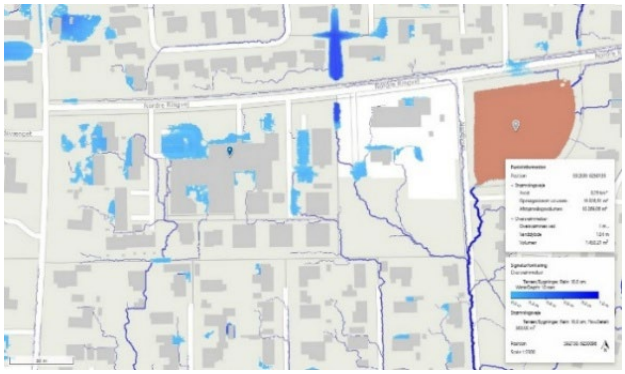
Der skal i forbindelse med lokalplanarbejdet udarbejdes en vandhåndteringsplan som skal redegøre for mulige løsninger til håndtering af overfladevand. Denne strategi må ikke medføre øget risiko for oversvømmelser udenfor projektområdet.

Eksisterende forhold:

Der er flere sydgående strømningsveje og større skybrudsvolumener indenfor planområdet. Det største skybrudsvolumen ligger i den østlige del af projektområdet og er på 7.450,21 m³ (markeret med orange på nedenstående illustration). Skybrudsvolumener skal bibeholdes eller genskabes indenfor planområdet.



Sydgående strømningsveje indenfor lokalplanområdet, Scalgo.



Skybrudsvolumener indenfor lokalplanområdet, Scalgo.

Endvidere har AquaDjurs et regnvandsudløb i planområdet, hvorfor det er vigtigt at eventuelle ændringer i området afstemmes med AquaDjurs.

I den østlige del af lokalplanområdet ligger en sø der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Søen er etableret som teknisk anlæg og modtager vand fra vejen og opland. Vandstanden vil som følge heraf variere meget. Søen vurderes at være i dårlig økologisk tilstand, da den er skygget, med stejle kanter og er næringspåvirket pga. vejen. Søen vurderes derfor ikke at være potentielt levested for bilag IV arter.

Afstanden fra søen og til det planlagte byggeri er cirka 50 meter og fremtidigt anlæg og drift inden for lokalplanens område vurderes derfor ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på søen.



Fotografisk dokumentation af søen der både er teknisk sø og udpeget til §3-område.

Potentiale:

Af den indledende bæredygtighedsscreening fremgår det, at der er et fint potentiale for at udvikle et område med mere natur, bedre forbindelser, drage nytte af synlig regnvandshåndtering, skabe gode mødesteder, bevare og videreudvikle grønne strukturer mm.

Et af de største potentialer ligger i at anvende vandhåndteringen som et værdiskabende element, der bidrager til både natur, ophold og oplevelser, frem for udelukkende at se den som en teknisk udfordring.

Området længst mod øst kan potentielt indrettes som et egentligt skybrudslandskab, der kombinerer regnvandshåndtering med rekreative og pædagogiske funktioner. I så tilfælde skal der tages højde for nærhed til børneinstitution og det vil kræve høj sikkerhed og tydelig zonering.

Det vil blive forventet, at tilbudsgiver præsenterer et projekt, hvor vandhåndtering bidrager aktivt til biodiversiteten og karakteren af det samlede området.

Naturpåvirkning udenfor lokalplanområdet

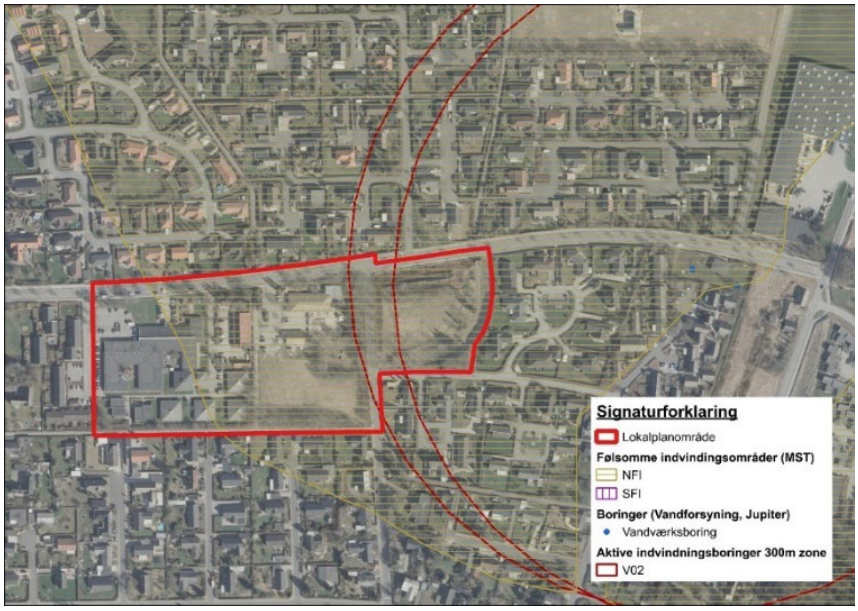
Det vurderes at lokalplanen ikke vil have negativ effekt på andre naturtyper uden for lokalplanensområdet på grund af afstanden til nærmeste naturtyper og de aktiviteter som lokalplanen giver mulighed for.

Jordforurening

Det er ikke konstateret jordforurening i planområdet.

Grundvand

Den østlige del af lokalplanområdet er beliggende under 300 meter fra et vandværk med en indvindingsboring. Dette medfører, at det som udgangspunkt ikke er muligt at opføre ny bebyggelse indenfor denne zone. Den nøjagtige betydning for lokalplanen vil blive afdækket i det videre arbejde. Umiddelbart dækker zonen den del af arealet der forventes anvendt til vandhåndtering og rekreative formål.



Zone: Indvindingsboring (300 m.)

Fremtidige forhold

Hensigt og kardinalpunkter

De kommende projekter i Ringparken har med deres omfang, funktioner og placering midt i et lokalområde med skole, børnehave, ældreboliger og villakvarterer et stort potentiale for at leve op til mange af målsætningerne i visions- og udviklingsstrategi 2022 for Syddjurs Kommune – Sammen om det gode liv. Herunder at understøtte rammerne for velfærd, fællesskab, trivsel, samt bæredygtig bosætning og liv i naturen for alle aldre.

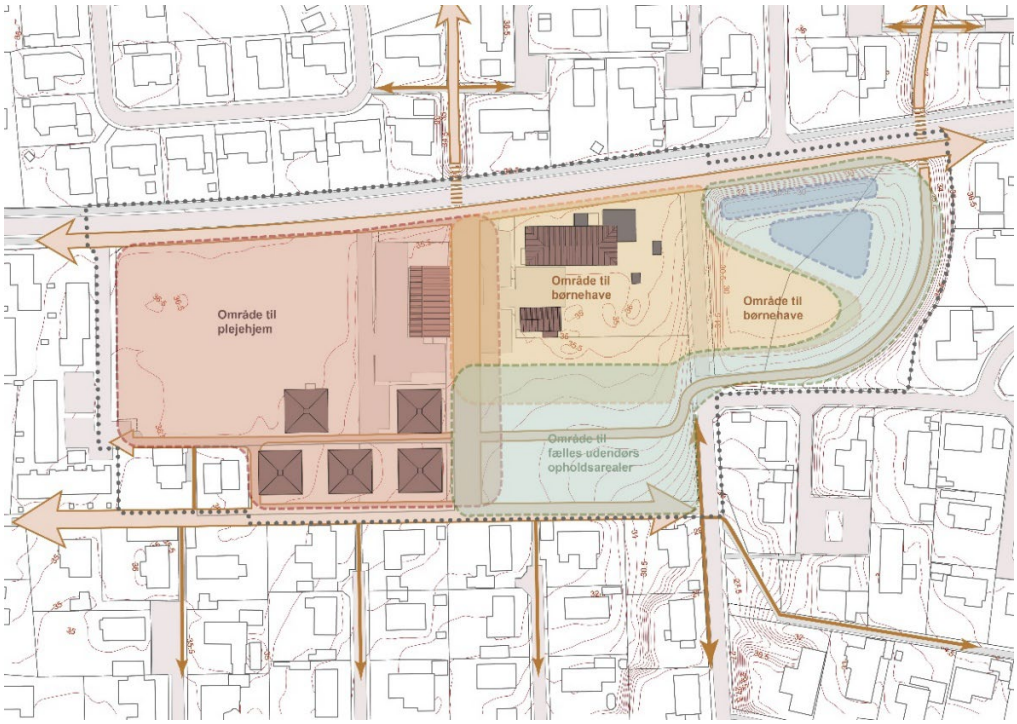
Med et projekt af denne karakter kan og bør der derfor stilles krav til, hvordan det bidrager til at realisere disse målsætninger.

Udover at muliggøre de aktuelle byggeprojekter vil en central målsætning med lokalplanen derfor være, at medvirke til at understøtte den lokale sammenhængskraft. Området skal derfor disponeres så det, i så høj grad som muligt, understøtter synergien imellem områdets aktører, det vil sige børnehusets børn og voksne, plejeboligernes beboere og ansatte og borgere bosat i lokalmiljøet.

For at understøtte målsætningen om lokal sammenhængskraft vil følgende udgøre centrale kardinalpunkter i den videre planlægning:

- At skabe stærke sammenhænge og gode forbindelser i området
- At muliggøre hensigtsmæssige overlap i funktioner og arealer
- At bevare og forstærke det grønne isæt
- At sikre at fremtidigt byggeri udgør et positivt bidrag til den lokale kontekst

Nedenstående er en diagrammatisk skitse over lokalplanområdet, der illustrerer intentionen om overlap i areal og funktioner imellem områdets forskellige aktører.



Diagrammatisk skitse over projektets intentioner om overlap i arealer og funktioner

Disponering af området

Lokalplanområdet forventes inddelt i minimum to delområder, der er beskrevet herunder. Den endelige disponering fastlægges på baggrund af det skitseprojekt, der vinder udbuddet og kan som tidligere nævnt indbefatte en lukning af den nordlige del af Nordlyvej, hvilket vil kræve en selvstændig politisk beslutning.

Delområde 1:
Skal muliggøre etablering af plejehjem med tilhørende faciliteter. Indenfor delområdet skal der være mulighed for at:

- bygge op til 7000 m2
- bygge op til 3 etager plus en udnyttet tagetage

I Delområde 1 arbejdes der aktivt med at reducere klimaaftrykket ved at tage afsæt i princippet om kloge kvadratmeter og ved at vurdere eksisterende bygninger i forhold til bevaring, transformation, genbrug og nedrivning. Ombygning af eksisterende bygningsmasse prioriteres, når det tillades i forhold til bygningens tilstand. Dele af den eksisterende bygningsmasse er dog i så dårlig stand og indeholder miljøskadelige stoffer, at ombygning ikke er realistisk. I de tilfælde, prioriteres nybyggeri. Disponeringen af Delområde 1 vil derfor i høj grad tage afsæt i mulighederne i de eksisterende bygninger.
Det forventes ligeledes at fokusområderne kortlagt i bæredygtighedsscreeningen indarbejdes i den videre planlægning og projektering. Det gælder blandt andet styrkelse af grønne kvaliteter og biodiversitet, håndtering af regnvand, samt at arbejde med sammenhængende forbindelser, trafikale forhold og muligheden for grønne parkeringsløsninger.

Ydermere gælder det arbejdet med social bæredygtighed herunder at styrke sociale fællesskaber i den nære boligskala samt at bidrage til at styrke fællesskaber og sociale relationer i lokalmiljøet generelt. I arbejdet med at muliggøre sidstnævnte vurderes samspillet mellem funktioner og flerfunktionalitet at være et vigtigt virkemiddel.

Delområde 2:
Skal udlægge areal til en mulig udvidelse af den eksisterende børnehave, samt sikre arealer til offentlige udendørs opholdsarealer, parkering, stier, vandhåndtering og beplantning. Det forventes, at der bliver udlagt byggefelter til fremtidig bebyggelse i omfanget:

- 550 - 600 m2 til børnehus
- 30 - 50 m2 sekundær bebyggelse i forbindelse med børnehus

Derudover skal omfang og placering af udvidelse af børnehavens udeareal fastlægges i det videre arbejde.

Disponeringen af delområde 2 vil tage afsæt i placeringen af den eksisterende børnehave og udlægningen af udeareal og byggefelter til en kommende udvidelse. Der vil blive lagt vægt på at skabe sikre ankomstsituationer, gode funktionelle sammenhænge og attraktive uderum.

Det er endnu uvist om lokalplanen vil være byggeretsgivende for Delområde 2. Dette vil afhænge af, hvorvidt der, inden for den af plejeboligerne givne tidsramme, kan opnås tilstrækkelig afklaring af arealbehov og fremtoning af fremtidig bebyggelse for børnehaven og øvrige elementer i delområde 2

Karakteren af den kommende bebyggelse

Et byggeri af dette omfang midt i et villakvarter, der primært er opført i 1 eller 1,5 plan, kan risikere at virke stort og utilpasset. Der vil derfor i udbuddet blive lagt vægt på, at et kommende byggeri tager aktivt stilling til og bidrager positivt til sin kontekst. Der forventes en karakterfuld bebyggelse, hvor der blandt andet er arbejdet omsorgsfuldt med skala, proportionering og materialevalg.