

**9 Godkendelse af igangsætning af Lokalplan 35-008 for  
tæt-lav bebyggelse i Møllerup**

**9.1 - Bilag:** 1904 Møllerup gadekær

DokumentID: 8820298

# MOLLERUP GADEKÆR



DATO: 24. NOV. 2020  
SAGSNR: 1904

Dette er et skitsefordrag og ændringer/justeringer kan forekomme i den videre proces

**laban**  
a r k i t e k t e r

## TANKER OM DANSKE LANDSBYER

De sidste mange år har der været stor fokus på affolkningen af de danske landsbyer. Til fordel for bosætning i de større byer, og hvad det medfører af udfordringer og skævheder i forhold til vores demografiske forhold. Der blev blandt andet nedsat et "Udvalg for levedygtige landsbyer" som afleverede til regeringen i april 2018, hvor man søger at komme med et øjebliksbillede på udfordringen samt forskellige forslag til at sikre levedygtige tiltag.

Under rapportens punkt 7.4 beskriver man muligheder for omdannelseslandsbyer som nedenstående:

*"Udvalget finder, at brugen af omdannelseslandsbyer er særligt tiltænkt de landsbyer, der har stedbundne kvaliteter, som kan udnyttes til at skabe et begrænset antal byggemuligheder af høj kvalitet, frem for landsbyer, hvor der er behov for at sikre en større udbygning, som forudsætter en lokalplan. Omdannelseslandsbyen er derfor et sted, hvor man ikke nødvendigvis forventer en udvikling i form af øget inbyggertal, vækst i offentlig service eller større investeringer, men en landsby, der er udpeget i kraft af højt udnyttede bosætningspotentialer, om det så er et stærkt lokalsamfund, nærre kreativ natur eller beliggenhed i oplandet, der kan aktiviseres ved at give andre byggemuligheder, end landsbyen hidtil har kunnet tilbyde. I og med at der på forhånd er taget stilling til landsbyens potentialer, sendes der også et positivt signal til private bygherrer om investeringsmulighederne. Den formelle afgrænsning af en omdannelseslandsby kan være med til at synliggøre omdannelseslandsbyen og pege på, at der her vil være attraktive byggemuligheder, hvor det er muligt at udnytte stedets særlige potentialer og etablere et antal boliger i naturskønne omgivelser."*

I denne sammenhæng er der et paradoks i betragtningen om at skabe vækst uden lokalplaner, da byggemuligheder primært skabes gennem planlægning, men den overordnede tese er værdt at bide mærke i og ganske fornuftig.

Ergo – kan man skabe en levedygtig landsby ved at bruge landsbyens stedbundne kvaliteter samt kvalitetsmæssige byggemuligheder, altså markedskræfterne, vil det være det bedste scenarie for en levedygtig og attraktiv landsby. Det betyder dog også, at landsbyen skal have et værdisæt at bygge videre på, hvor det primære – i vores optik – er en kvalitet i landsbyens hovedstruktur, den oprindelige bygningsmasse samt adgang til infrastruktur og derved adgang til de større byer og deres arbejdspladser. Der er masser af idylliske landsbyer i de danske ukanterområder, men er der lang køretid til den nærmeste by, vil det være svært at sætte markedskræfterne i gang, således man opnår en tilvækst af nye tilflyttere, der pendler.



Mollerup har på mange måder de kvaliteter, som beskrives i det forrige afsnit. Hovedvejen, Linøvej, gennemskærer ikke landsbyen, som man ser i mange mindre oplandsbyer og landsbyer. Mollerups gadestruktur er skabt omkring Bygaden med den kvalitet det har. Endvidere er Linøvej gået fra at være en stærkt befærdet hovedvej til at være en stille vej uden den store trafik, grundet motorvejens tilkomst. Og motorvejen er den store joker i denne optik; i Mollerup kan man finde den ro, idyl og nærhed til naturen som man søger i landsbysamfundet, men samtidig er der en nem adgang til motorvej, så man på mindre end 10 minutter er i Silkeborg, og i Århus på et kvarter.

Mollerups generelle bygningsmasse er også af en kvalitet, der skaber mulighed for landsbyvidt. I mangel af bedre ord. Ser man bort fra de 2 store gårde centralt i byen, som fjernes med dette projekt, er der masser af grønne haver, bindingsværk og små snørlede områder, der har en umiddelbar kvalitet.

Overordnet har Mollerup altså kvaliteter der muliggør, at man kan skabe en levendeglig landsby med afsæt i en kvalitativ ny bygningsmasse. Derved kan markedskræfterne være den bærende kraft for en udvidelse og sikring af landsbyens vilkår, og derved vil den eksisterende bygningsmasse også nyde godt af landsbyens udvikling, da disse ejendomme vil opleve en positiv værdistigning med øget interesse.

Vi ser ikke dette projekt som et foregangseksempel på hvordan alle danske landsbyer skal angribes, men som et eksempel på hvordan vi kan tage afsæt i den enkelte landsby og dets kvaliteter, og skabe et projekt med værdi på de fleste parametre. Og skabe et projekt i de områder af vores bysamfund, hvor markedet til nu har haft meget lidt fokus, med de udfordringer, det har medført.





## PROJEKTET "MOLLERUP GADEKÆR"

Mollerups mindst charmerende bygningsmasse er de centralt beliggende produktionsbygninger, som fjernes med dette projekt. Derved har vi et centralt område midt i landsbyen som plads for at genskabe og forstærke den idyl, man forventer og søger i en landsby. Vi skal ikke skabe kulisser, der ligner ældre byggeri, men skabe et moderne byggeri, der i skala, form og byrum skaber et miljø, der virker hyggeligt og indbydende.

Og som også inddrager den omkringliggende landsby, så Mollerup efterfølgende opleves som et helstøbt samfund.

Mod nord – og Bygaden – skabes et fælles torv, gadekæret, som også er porten til resten af området. Ved at placere parkering periferet, og derved også som buffer mod naboejendomme, kan vi ved hjælp af forskudte boliger, begrænsede gågader og indhegnede haver, skabe et miljø, der er skabt til ophold og passage for hele landsbyen. Regnvand opsamlles og håndteres i forsinkelses bassiner rundt omkring i gågaderne og de små forverum, og vil opleves som mindre gadekær. Den store eng mod syd og Linåvej bevares og forstærkes, så den virker som en bypark. Ikke alene for bebyggelsen, men for hele landsbyen.

Der forefindes i dag forskellige passager fra Linåvej til Bygaden, og disse bibeholdes og kobles på gågaderne, så Mollerup Gadekær vil opleves som det centrale byrum i landsbyen, der gennemskæres af passager og haverum.

Nordvest for projektet er der opkøbt jord, således at man kan tilbyde nye og fremtidige indbyggere adgang til hestefold og træningsbaner, og derved også forstærke den kvalitet det er, at man er tættere på landet end på byen.

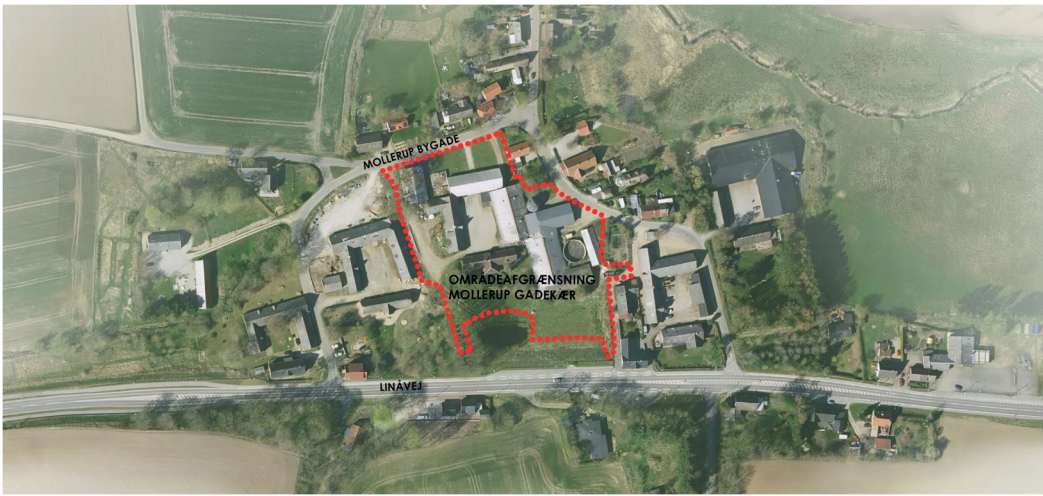
Boligmassen består primært af 2-plans huse placeret i grupper af 2 og 3, der både forskydes i gruppen internt og i gadebilledet. Derved skabes et gademiljø med et snørklet og oplevelsesrigt afsæt, som minder mere om ældre byrum, end den moderne bys lige linjer.

Disse boliger har alle private haverum der adskilles fra de offentlige byrum ved hegn og buske.

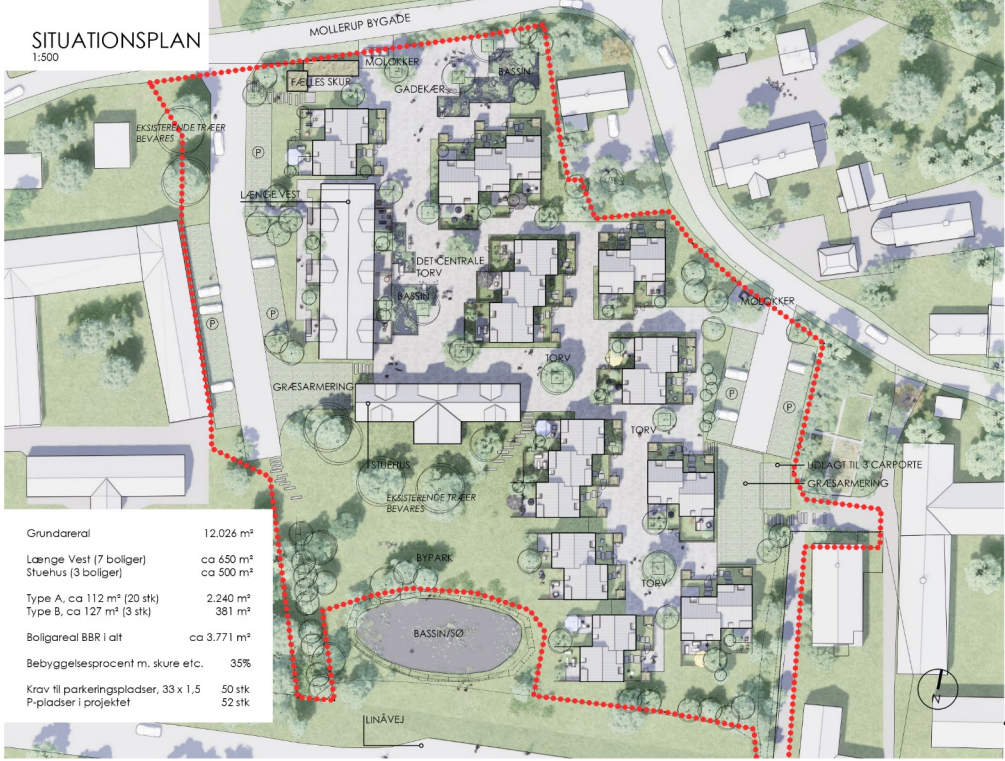
Af den eksisterende bygningsmasse bevares 2 læn-ger, der har en fin bygningslysk og vil bevare noget af historien i området. Disse 2 længer, "Længe Vest" og "Stuehuset" etableres med samlet 10 lejligheder, hvoraf de 7 vil være mindre lejligheder med vandret lejlighedskel i Længe Vest. Derved får vi skabt en mere blanded boligmasse, så vi derved også kan søge et mere blanded klientel, hvor der både er plads til børnefamilier, enlige ældre og alt derimellem.

Samlet set skal Mollerup Gadekær ses som et projekt, der søger at skabe et bysamfund i landsbyregi, der begavet og ambientet tager afsæt i de værdier, vi forbinder med det at bo i en landsby.





**SITUATIONSPLAN**  
1:500



Grundareal	12.026 m <sup>2</sup>
Lønge Vest (7 boliger)	ca 650 m <sup>2</sup>
Stuehus (3 boliger)	ca 500 m <sup>2</sup>
Type A, ca 112 m <sup>2</sup> (20 stk)	2.240 m <sup>2</sup>
Type B, ca 127 m <sup>2</sup> (3 stk)	381 m <sup>2</sup>
Boligareal BBR i alt	ca 3.771 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent m. skure etc.	35%
Krav til parkeringspladser, 33 x 1,5	50 stk
P-pladser i projektet	52 stk

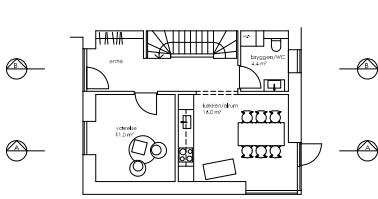
# OVERBLIK



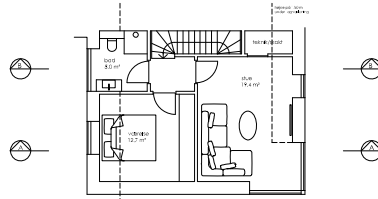


# OVERBLIK



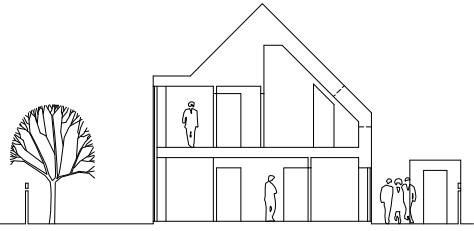


STUEPLAN

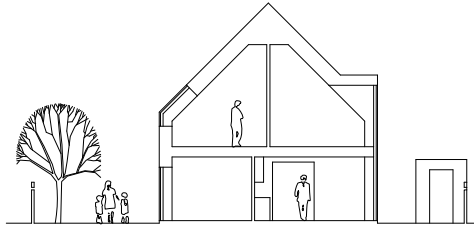


1. SAL





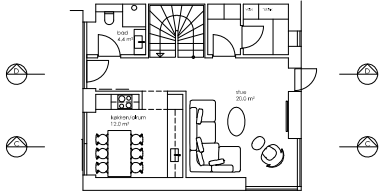
SNIT A



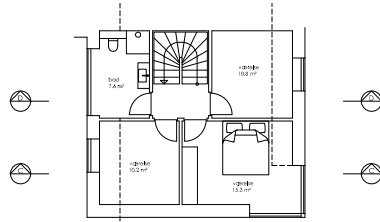
SNIT B



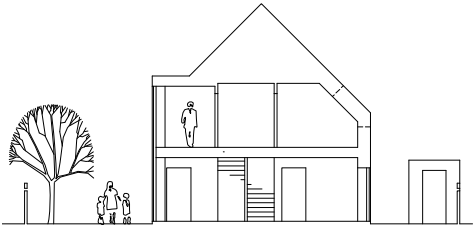
STORE HAVER OMKRANSET AF TRÆHEGN SKABER LIV I GADEBILLEDET, MEN SIKRER OGSÅ EN GOD HÅNDBLING AF DET OFFENTLIGE VERSUS DET PRIVATE RUM.



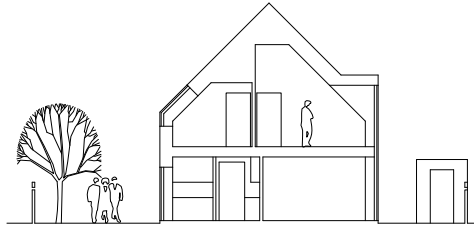
STUEPLAN



1.SAL



SNIT A



SNIT B

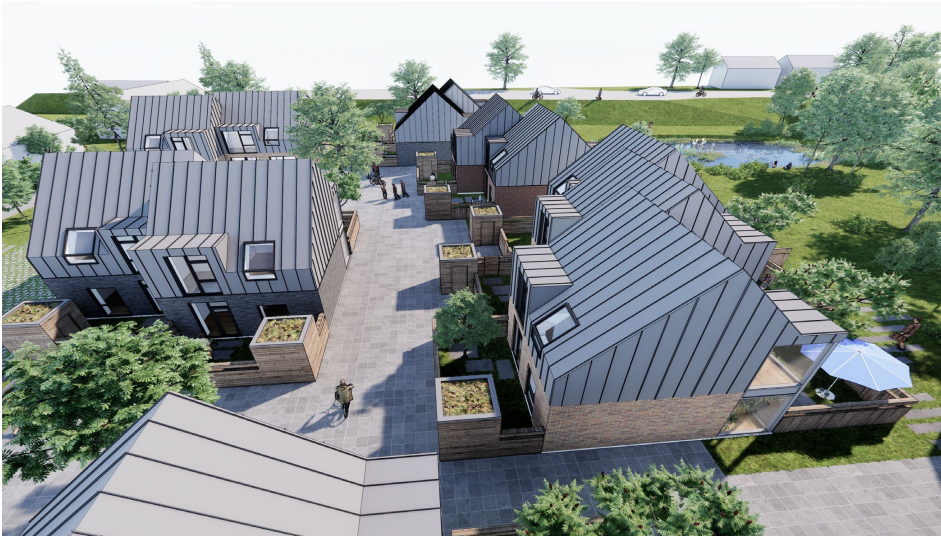


HYGGE OG INTIMITET SKABES VED DE SNØRKLEDE GADERUM, FORSKUDTE TAGFLADER OG EKSTENSIV BRUG AF TRÆER OG FINE BYRUMSDETALJER.



DET NYE GADEKÆR SET FRA MOLLERUP BYGADE





BAGHAVERNE ER LIGELEDES INDHEGNEDE, OG HER FØREFINDES OGSÅ ET SKUR TIL HVER ENKELT BOLIG



DE STORE REGNVANDBASSINER BRUGES SOM GRØNNE INDSLAG I GADEBILLEDET



DEN EKISTERENDE VEST-LÆNGE ETABLERES MED SMÅ LEJLIGHEDER, DER VENDER SIG UD MOD DET CENTRALE TORV. HER OPSAMLES REGNVAND I BASSINER

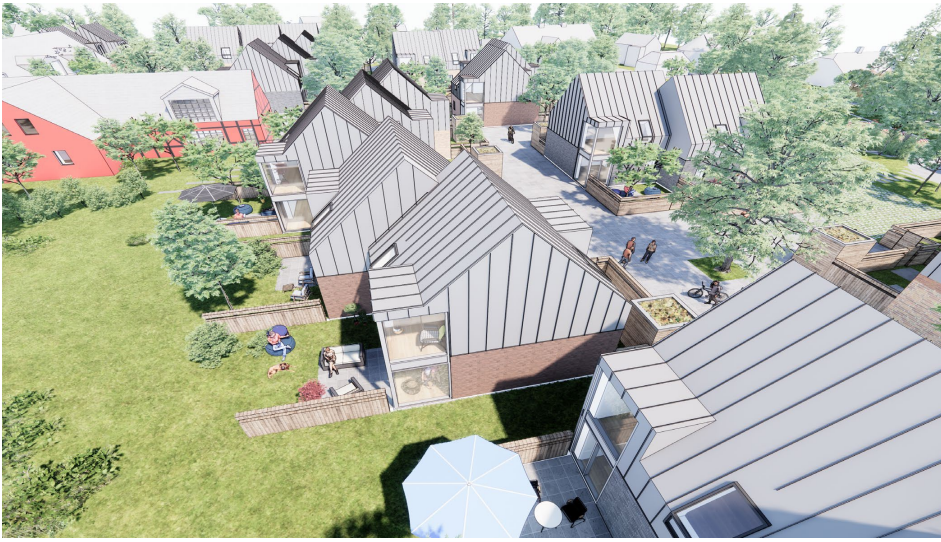


DET STORE TORV - MOLLERUP GADEKÆR - BINDER RESTEN AF LANDSBYEN PÅ DET INTIME GADEMILJØ, OG REGNVAND OPSAMLES OG SAMLES I CENTRALE BASSINER





GADERUMMENE SNOR SIG MELLEM HUSENE, OG HVOR DE MØDES SKABES SMÅ TORVDANNELSER



MOD BYPARKEN ÅBNER HUSENE SIG OP, SÅ DER SKER EN GLIDENDE OVERGANG MELLEM DET PRIVATE OG DET OFFENTLIGE





GADERUMMET SET FRA LINÅVEJ, HVOR HUSENES FORSKYDNING I TAGFLADERNE SKABER DERES EGET LANDSKAB



BYPARKEN DER VIL FUNGERE SOM GRØNT ÅNDEHUL FOR HELE MOLLERUP