



AnneJustesen.dk

Lilly & Stoffers Have



Anmodning om igangsætning
af lokalplanproces

Lilly & Stoffers Have

Carsten Jensen, Risgaard ønsker at udvikle sin ejendom Låstrupvej 16 og 18 i Låstrup, med henblik på etablering af 3 ældrevenlige dobbelthuse og 2 parcelhusgrunde.

Ejendommen har matr.nr. 15a og 15c Låstrup By, Låstrup, beliggende Låstrupvej 16 og 18.

I dette notat redegøres for den ønskede disponering af ejendommen og baggrunden herfor. Viborg Kommune anmodes om at igangsætte den fornødne planproces.

Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering. Historiske kort, ortofoto foråret 2019 samt matrikelkort. Maj 2020.

Hvor intet andet er nævnt er projektområdet markeret med et kryds eller en punkteret linje på kort og illustrationer.

Indhold

Baggrund for byggeønske	3
Landskab	4
Låstrup Kirke	5
Kulturmiljø	6
Ønsket disponering af ejendommen	10
Lokalplanområdets forventede afgrænsning og delområder	10
Grundstørrelse og opholdsareal	11
Vej	11
Bebyggelsens placering	12
Terræn	12
Bebyggelsens udformning	13

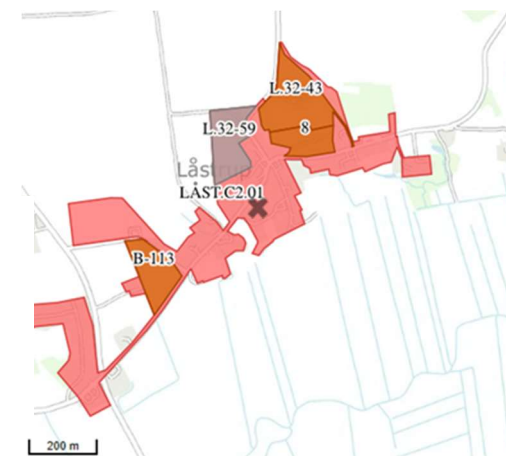
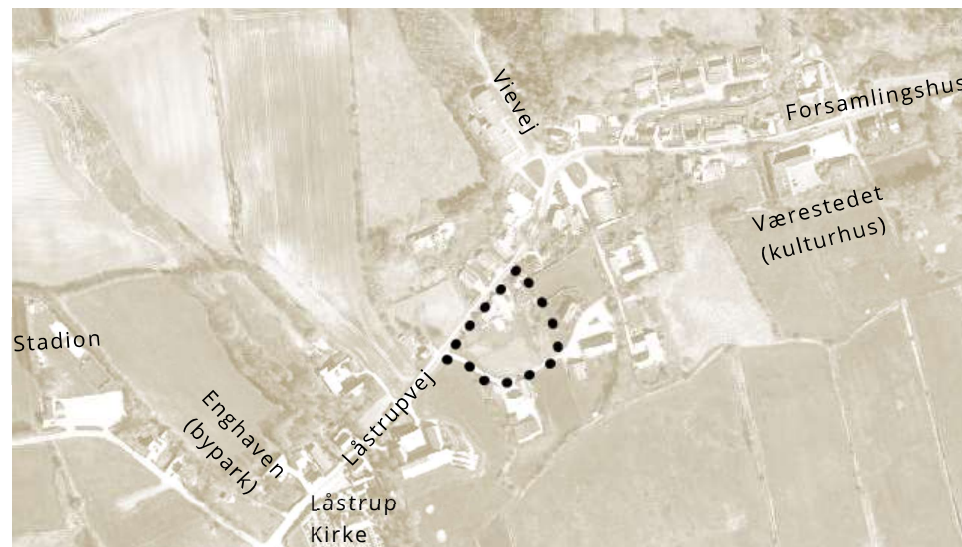


Baggrund for byggeønske

Carsten Jensen, Risgaard har en nær tilknytning til Låstrup og det særlige fællesskab, der præger landsbyen. Låstrupvej 16 og 18 er dødsboet efter ægteparret Lilly og Stoffer Nielsen, som i særlig grad var bærere af kulturen i Låstrup. De beskrives som indbegrebet af hygge og fællesskab. Bygningerne på Låstrupvej 16 og 18 er imidlertid langt fra tidssvarende, men har en central placering i byen. Låstrup mangler lejeboliger til landsbyens ældre, som i dag er tvunget væk fra byen, når de ønsker en mindre og mere ældrevenlig bolig. Det ønsker Carsten Jensen at rette op på med projektet Lilly & Stoffers Have. Det er væsentligt for Carsten Jensen at skabe et byggeri, der harmonerer med den lokale byggestil og bidrager til at opretholde et aktivt landsbyliv.

Vurderingen er, at det, der efterspørges i Låstrup, primært er mindre lejeboliger og sekundært parcelhusgrunde, begge beliggende tæt ved byens mange samlingssteder så som Værestedet, forsamlingshuset, Enghaven og kirken.

Siden 2006 har kommunen haft 4 grunde til salg i en endnu ikke påbegyndt udstykning ved sportspladsen på Låstrupbakken. Lokalplan B113 giver her mulighed for parcelhusgrunde af 800-1400m². Antagelig af hensyn til nabobebyggelsens udsyn er der fastsat en del restriktioner på placering af bebyggelse.



Gældende lokalplaner og kommuneplanens afgrænsning af byen, rammeområde LÅST C2 01

Hele Låstrup er beliggende i landzone



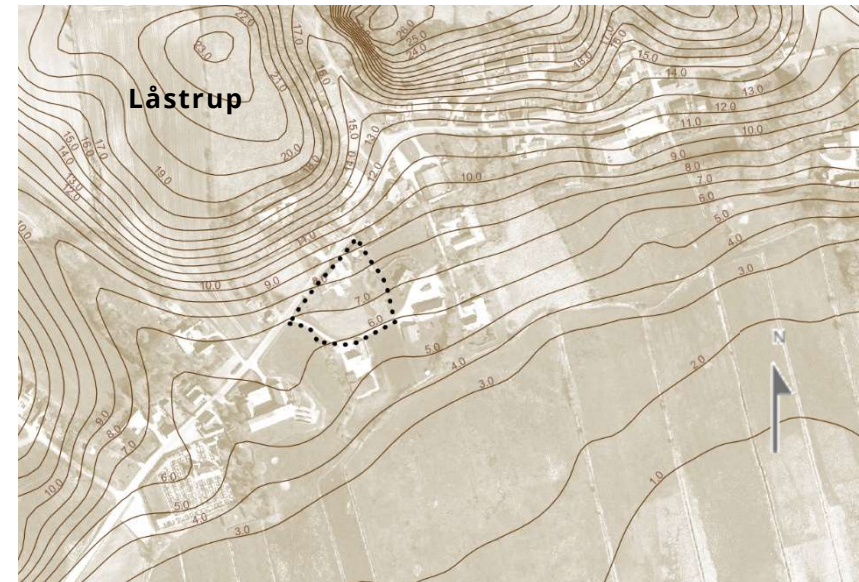
Landskab

Terrænet på ejendommen har et jævnt fald på omkring 3,5 meter fra nord (vej) mod syd.

Låstrup ligger smukt på kanten af ådalen til Simested Å. Det giver projektområdet udsigt til ådalen afgrænset mod øst og vest af landsbyens ældre gårde der ikke længere drives landbrugsmæssigt. Mellem ådalen og projektområdet findes en enkelt bolig (ny) med en ladebygning som aktuelt er ved at blive renoveret. Projektområdet har desuden udsigt langs Låstrupvej, som er den centrale oprindelige gade gennem Låstrup. Mod nord hæver landskabet sig.

En udbygning af projektområdet Lilly & Stoffers Have vil ikke påvirke oplevelsen af landsbyens placering i landskabet på grund af den centrale placering og den omkringliggende bebyggelse.

Ådalen er Natura2000 område, men der findes ingen naturmæssige bindinger i projektområdet. Dog er hele Låstrup beliggende kystnærhedszone.



Terræn



Natura 2000
Fuglebeskyttelsesområde, habitat



Kystnærhedszone



Låstrup Kirke

Projektområdet Lilly & Stoffers Have er beliggende indenfor kirkebyggelinje til Låstrup Kirke. Der er ca. 150 meter mellem kirken og nærmeste del af projektområdet.

Der er ikke ønske om at den kommende bebyggelse får en større højde end den eksisterende i projektområdet. Desuden tilstræbes en egnskendt arkitektur, farve og materialevalg således at ny bebyggelse vil fremstå som en integreret del af den eksisterende by og harmonere med eksisterende bebyggelse i kirkens nærhed.



Kirkebyggelinje



Kulturmiljø

Beskyttelsesværdigt kulturmiljø

I kommuneplanen er Låsby udpeget som beskyttelsesværdigt kulturmiljø nr. 12.

Carsten Jensen, Risgaard ønsker en moderne byggestil som harmonerer med landsbyens præg og historie. Inspirationen fås fra Låsby landsbyhuse og oprindelige gårde.

I valg af materialer, bygningshøjde og arealets disponering tages desuden hensyn til nærheden til Låsby Kirke, landskabet samt byens karakteristiske rækkeby-/vejbystruktur.

Låstrup

Låstrup ligger på nordsiden af Simested Ådal. Nord for byen rejser landskabet sig mod det højere liggende område. Syd for byen ligger åen omgivet af enge. Den lille kirke ligger højt i landskabet placeret højt over det gamle overfartssted. Placeringen af byen mellem det bakkede bagland og de lave engstrøg er med til at give byen dens særlige karakter. Den oprindelige bebyggelse langs bygaden består af mindre landsbyhuse og en række oprindelige gårde, hvoraf flere er delvist bevarede.

Kulturmiljøets aktuelle tilstand

Menethorp landsby og Mindrup kirketomt er begge fredede lokaliteter. Møllestederne ved Simested Å og Skinderup Møllebæk ligger i den fredede Simested Ådal. Skinderup Vandmølle anvendes i dag i produktionen af dambrugsørreder. Låstrups karakteristiske vejbystruktur er i store træk bevaret.

Sårbarhed

Områderne ved Minderup kirketomt, møllestederne i Herredsdal og Skinder Bro med hulveje er især sårbare overfor tilgroning, beplantning samt terrænændringer. Engvejen Låstrup – Borup – Skinder Bro kan ødelægges ved ændringer i belægningen ligesom vejforlægninger kan være en trussel. Ny bebyggelse samt terrænændringer kan være ødelæggende for passagestrøget over Lille Vejle imens Enggården er særdeles sårbar i forhold til bygningsændringer.

I Låstrup er den ældre bebyggelsesstruktur sårbar i forhold til nedrivninger og ny bebyggelse.



Byggestil i Låstrup

Landsbyen Låstrup består af en samling af gårde som er omkring 150-200 år gamle eller mere. Gårdene er tre eller firelængede. Gårdene er typisk orienteret mod engarealet til Simested Å. Desuden findes her en række landsbyhuse med orientering mod vej.

Karakteristisk for byggestilen er 1 - 1½ etages bygninger. Saddeltag med taghældning omkring 40 grader (angiveligt lidt lavere for gårdene og måske lidt højere ved nogle af landsbyhusene). Umiddelbart ingen ældre tagkonstruktioner med hel valm, men enkelte tage med halvvalm (primært enkeltstående landsbyhuse). Facaderne fremstår typisk som stenhuse/teglbygninger, pudsede bygningsfacader og træfacader. Typiske farver er rød tegl, gul eller hvid puds og malet træ i jordfarveskalaen. Vinduer ud til Låstrupvej sidder parallelt og følger bygningernes symmetri og rytme. I byggestilen indgår et mindre tagudhæng.

Enkelte bygninger fremstår med præg af Låsbys historie med savværk og håndværk.

Gårdene er opført som længer samlet om et gårdrum.



Enkeltstående landsbyhuse i Låstrup.





Gårde med typisk længestruktur i Låstrup.



Eksisterende bygninger i projektområdet

Stuehuset på Låstrupvej 16 er opført i kampesten i 1870 og driftsbygningerne i 1931. Boligen på Låstrupvej 18 er opført i 1959. Ifølge kulturarv.dk er ingen af bygningerne fredet eller registreret med bevaringsværdi.

Bygningerne på Låstrupvej 16 er (omtrentlig) opført i vejskel til Låstrupvej. Nærheden til vejen understreger Låsbys vejbystruktur, men begrænser oversigtsforhold og bygningernes attraktivitet til beboelse.

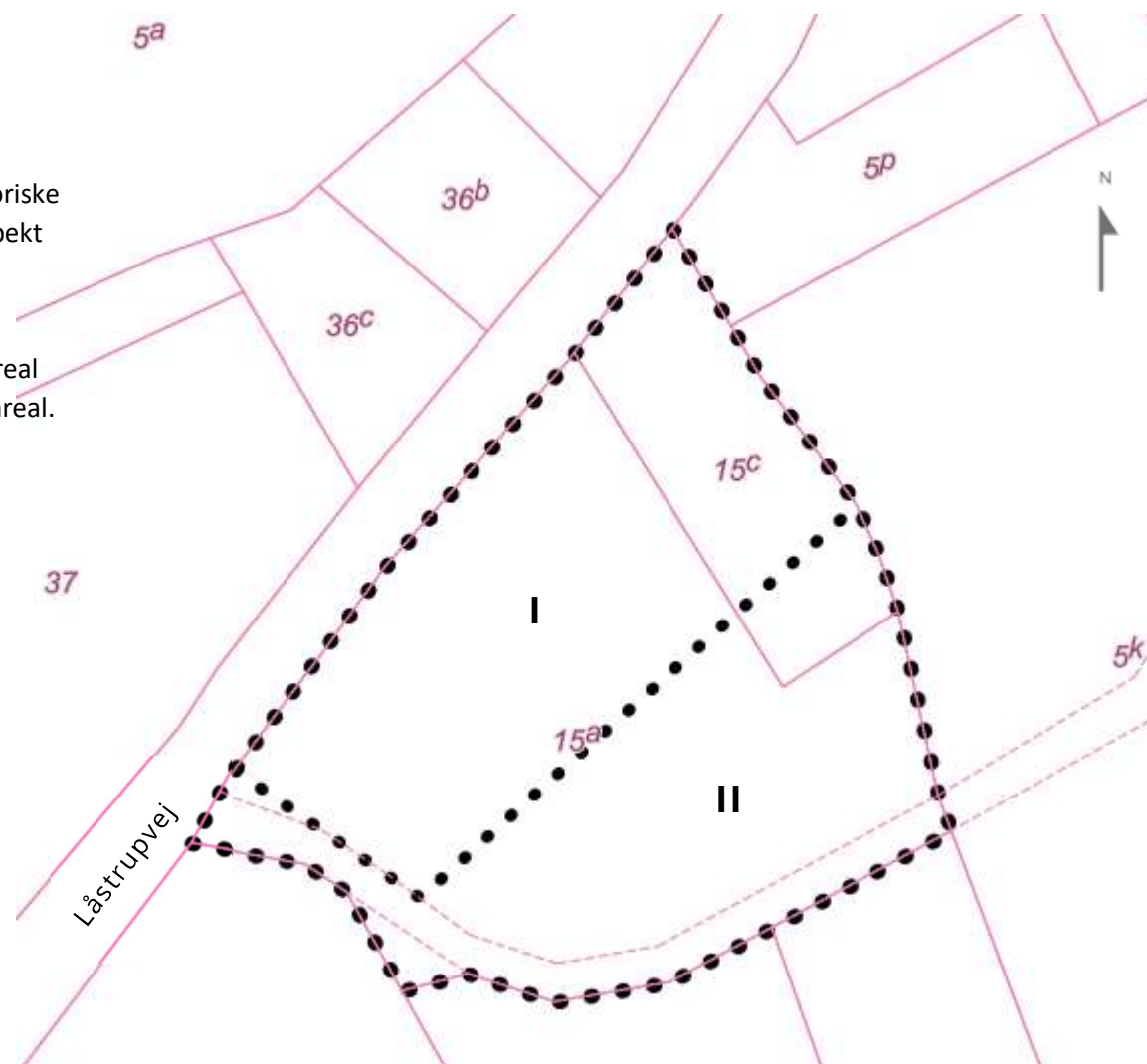


Ønsket disponering af ejendommen

Med arealets disponering søges klare referencer til de kulturhistoriske værdier i Låstrup. Ideen er at forene et moderne udtryk med respekt for de stedlige kvaliteter, historisk og landskabeligt.

Det ønskede lokalplanområde ventes opdelt i to delområder. Delområde I til tæt-lav beboelse med tilhørende fælles opholdsareal samt delområde II til åben-lav bebyggelse og et eksisterende vejareal.

Lokalplanområdets forventede afgrænsning og delområder:



1:1.000 ved print i A4



Grundstørrelse og opholdsareal

I delområde I kan alle boliger udstykkes med grundstørrelse på minimum 350m². De illustrerede grundstørrelse er på 375-405m². Desuden disponeres et areal på minimum 5 % af det samlede lokalplanområde til fælles opholdsareal. Det illustrerede opholdsareal udgør 10-15% af det samlede lokalplanareal. Arealet er langstrakt så det fungerer som rekreativ forbindelse gennem området samtidig med at det rummer mulighed for at etablere et mindre fællesanlæg til f.eks. leg eller fælles have. Udstykningerne i delområde I gives af et ønske om at understøtte det eksisterende fællesskab og landsbyliv frem for at søge at skabe konkurrerende elementer.

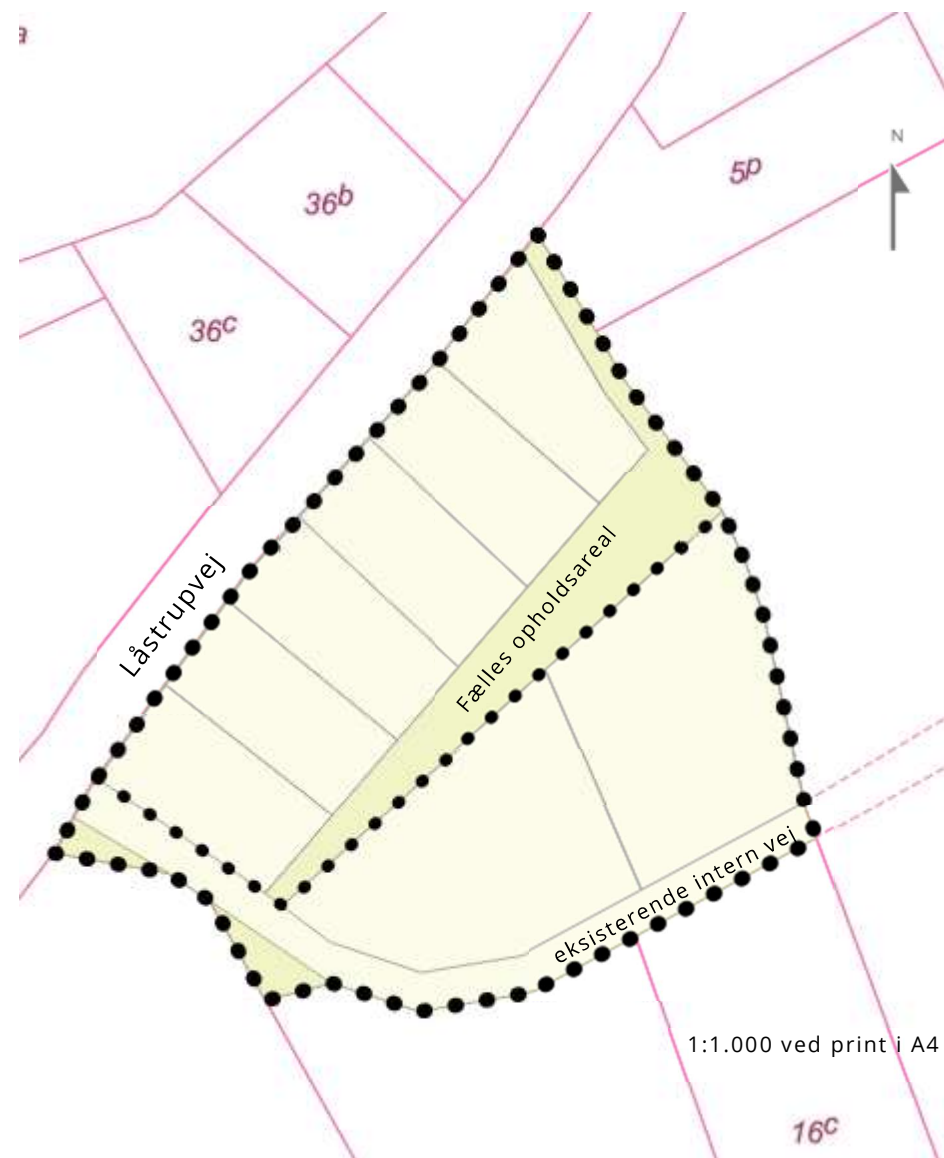
Delområde II disponeres med grundstørrelser på minimum 800m². De illustrerede grundstørrelser er på 990-1000m².

Vej

Bebyggelsen i delområde I, langs Låstrupvej orienteres mod vejarealet med individuelle tilkørsler hertil, som det er kendetegnende for vejbystrukturens randbebyggelse.

Låstrupvej har en eksisterende afgrænsning i lokalplanområdets sydvestlige del. Denne vejbetjener enkelte naboejendomme og delområde II med to nye parcelhusgrunde.

Den eksisterende vej i delområde II har en anlagt bredde på omkring 3 meter. Der forventes et udlagt areal med en bredde på 5 meter.



Bebyggelsens placering

Der ønskes givet mulighed for 3 dobbelthuse med i alt 6 boliger (tæt-lav) samt 2 parcelhuse (åben-lav).

Bebyggelsen i delområde I orienteres mod Låstrupvej. Byggefeltet for primære bygninger defineres af en byggelinje på 5 meter til Låstrupvej og en byggelinje på 10 meter til fællesarealet. Dobbeltthusene sammenbygges i interne skel. Luft i bebyggelsen kan sikres ved at lade primær bebyggelse holde en afstand på minimum 2,5 meter til øvrige skel og sekundære bygninger som carporte og udhuse holde en afstand på 1,5 til skel, såfremt en del af den sekundære bygning ligger inden for byggefeltet til primære bygninger.

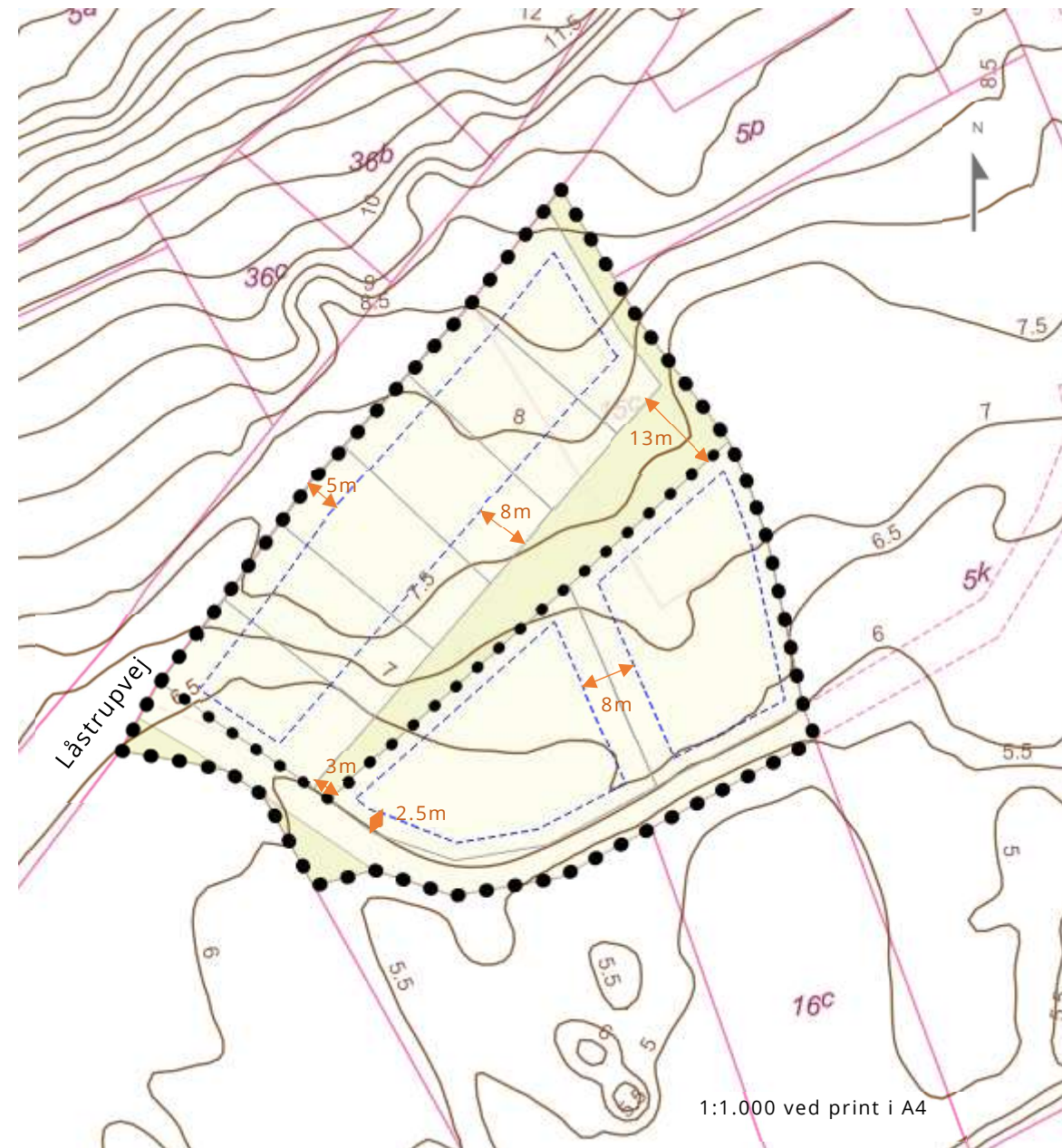
I delområde II skal bebyggelsen kunne orienteres mere frit. Den ønskede udstykningen lægger dog op til en orientering af bebyggelsen mod engarealet, hvilket er typisk for eksisterende bebyggelser her. Der er skitseret en 8 meter bred bygningsfri bræmme.

Terræn

På kortet, på denne side, er angivet højdekurver for eksisterende terræn.

Bebyggelse i delområde II ønskes opført med en sokkelkote på mellem 6 og 7 meter.

Bebyggelse i delområde I ønskes opført med en sokkelkote på mellem 7 og 9 meter.



1:1.000 ved print i A4



Bebyggelsens udformning

Som reference til den typiske byggestil i Låstrup udformes byggeri i delområde I som byhuse med saddeltag, og i et typisk (dansk) materiale og farvevalg efter den klassiske jordfarveskala.

I delområde I forventes opført 3 dobbelthuse, hvor hver bolig har et boligareal på 90-120m².

På illustrationen er vist dobbelthuse med to boliger af hver 115m² og med carporte på 3x4,8 meter samt to parcelhuse (evt. med integreret garage) af hver omkring 275-315 m².

Bygninger ønskes opført i 1 etage, evt. med mulighed for hems eller udnyttelig tagetage.

Ønsket bebyggelsesprocent ved åben lav: 35 %

Ønsket bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %

