

# Forslag – Ide

Bredgaard Invest ApS (ejer af jorden) & Boligforeningen 10. marts 1943

Anmoder hermed Aarhus Kommune om, at matrikel nummer 12a Egå By, Egå beliggende Stendigevej, Gl. Egå overføres fra landzone til byzone.

Jorden tænkes anvendt til projekt SeniorBo.

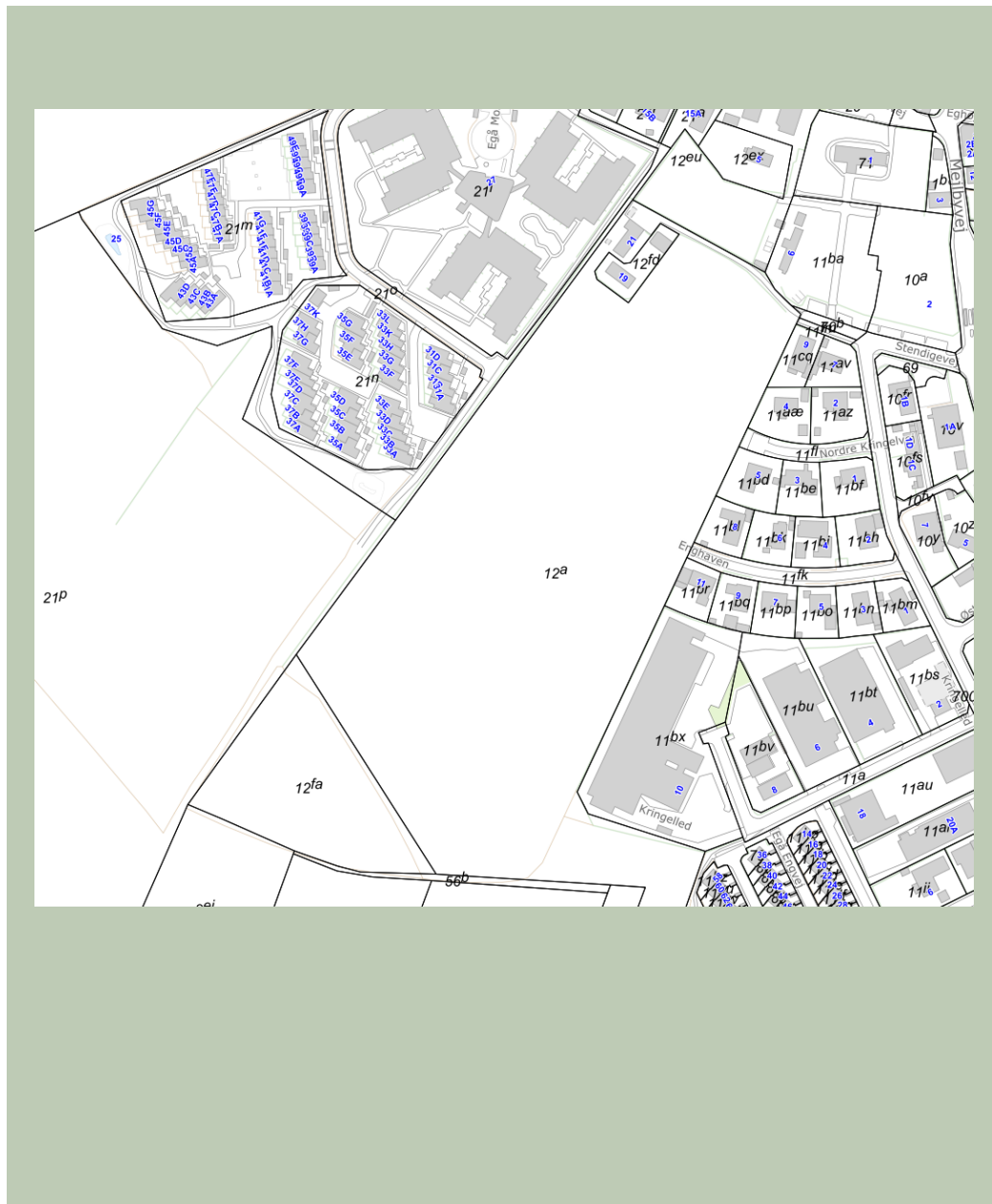
Projektet indeholder 85 senior boliger. Heraf er de 20 Almennyttigt Boligbyggeri og 65 er privat ejet boligbyggeri.

Projektet er blevet fremlagt på et "borgermøde" i Gl. Egå forsamlingshus.

I alt er 180+ skrevet op til de 65 privatejede senior boliger i projekt SeniorBo.

Parterne ønsker at indgå i en tæt dialog med Aarhus Kommune om ændringen fra landzone til byzone.

Overførslen må gerne ske inden Kommuneplan 2025.



Projektet og en trafikanalyse er beskrevet senere i dokumentet.

# Forslag – Ide

I høringen Planstrategi 2023 beder Aarhus Kommune om "forslag og ideer til Kommuneplan 2025".

Hermed fremsendes forslag.

Ønsket støtter op om Aarhus Kommunes politik, som beskrevet i "Sammenfatning og Vurderinger" i "Boligpolitisk Redegørelse August 2021" punkt 4, 5 og 6.

Derudover støtter ønsket op om Aarhus Kommunes "Koncept for Den Blandede By" 2020 for målgruppen "Seniorer 60+".

Det beskrevne projekt "udfylder et hul" i Gl. Egå. Projektet er omkranset af eksisterende bebyggelse på tre sider og et regnvandsbassin på den fjerde side.

Projektet er i et plan og med en bebyggelsesprocent under 20%.

Projektet indeholder: almennyttigt boligbyggeri, privat udlejning samt ejerboliger.

Gl. Egå bevarer sit landsby præg med kirken og gadekæret som vigtige uberørte elementer.

Gl. Egå vokser ikke sammen med nabo bebyggelser og bevarer den skarpe afgrænsning by – natur.

Projektet og en trafikanalyse er beskrevet senere i dokumentet.



# Relevans

Ønsket støtter op om Aarhus Kommunes "Politiske mål i planer og politikker" fra Planstrategi 2023. De punkter, der støttes er markeret med en rød cirkel nedenfor.



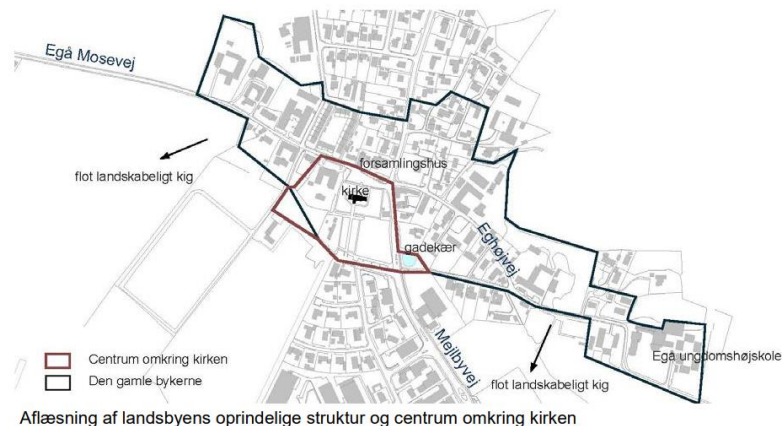
Figur 2: Visionen om en god by for alle er konkretiseret med politiske mål i en lang række planer og politikker.

# Lokalplan 985

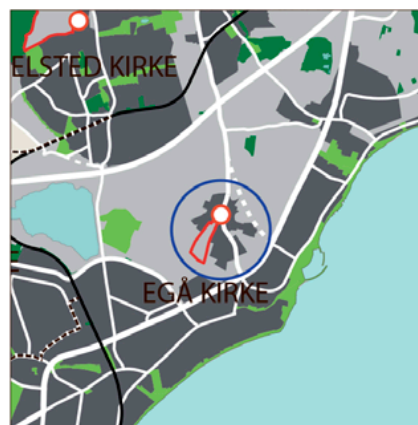
Matrikel nummer 12a Egå By, Egå er ikke en del af den Bevarende lokalplan for Gammel Egå – Lokalplan 985.

Det foreslåede projekt respekterer Lokalplan 985, som beskrevet nedenfor.

Den bevaringsværdige del ændres ikke.  
"Flot landskabeligt kig" ændres ikke.



Projektet er forelagt Aarhus Stift og Den Kongelige Bygningsinspektør, der under bestemte forudsætninger ikke har indvendinger, da der etableres indsigtslinjer (skal visualiseres i lokalplan).



## KIRKEINDSIGTSOMRÅDER

- Kirke med indsigtslinje
- Kirkeindsigtsområde

# Lokalplan 985

Projektet har ingen indflydelse på Hede Enge projektet (ca. afgrænsning markeret med gult).

Mellem Hede Enge og projektet ligger et regnvandsbassin.

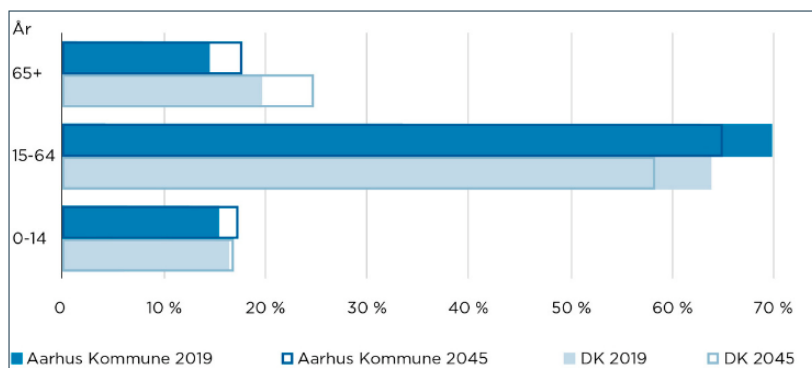
## Hede Enge ( vand og natur ).

Aarhus Kommune kan for nu kun pege på et undersøgelsesområde, hvor vi ser på vand (muligheder og problematikker), natur (eksisterende og potentiel) og på hvilke ønsker lodsejerne / beboerne har for området.

Kilde Aarhus Kommune.



# Behov – flere senior boliger?



Figur 2. Befolkningens fordeling på aldersgrupper i 2019 og i fremskrivningen til 2045 for Aarhus Kommune og hele landet.

/DANMARKS STATISTIK – STATISTIKBANKEN.DK/FOLKIE, FRKM119, FRDL119 OG FRDK119.

I fremskrivningsperioden stiger andelen af ældre, men mindre end for landet som helhed. Kommunens ældrekvote, der er antallet af borgere på 65 år og derover i forhold til antallet i den erhvervsaktive alder (15-64 år), forventes at vokse fra 21 % i 2019 til 27 % i 2045.

... der er ikke nok eftertragtede boliger til ældre, da vi har haft en lang tradition for at bygge til børnefamilierne og har fået kæmpe kvarterer med enfamiliehuse.

Det fortæller Mette Mechlenborg, seniorforsker ved Institut for Byggeri, By og Miljø på Aalborg Universitet.

- I 1960 var 60 procent af alle boliger fyldt med børnefamilier. Det gælder kun for 20 procent i dag. Børnefamilien som gruppe er altså meget mindre, end vi er vant til, men vi har en tendens til stadig at bygge til dem.

- Så glemmer vi, at der er andre grupper, den ældre, der fylder sindssygt meget på boligmarkedet i øjeblikket.

## Raske seniorer vil bo bynært med lille have

Hos [Danske Ældreråd](#), som repræsenterer alle kommunale ældreråd, genkender de problemet, fortæller formand Inger Møller Nielsen.

Her møder de mange raske seniorer i 60'erne, hvor flere stadig er på arbejdsmarkedet og passer et stort hus med have, men som er begyndt at kigge efter et mindre sted. Gerne en bolig på omkring 110 kvadratmeter med en lille have, tæt på byen og dagligvarebutikker og med kultur- eller fælleshus i nærheden.

Vi har ikke nok boliger til alle seniorerne, og vi har heller ikke det, de efterspørger, og det er næsten værre, siger hun.

[Link: Jette og Erling flytter fra stort til småt: Seniorer står i kø til mindre boliger | Indland | DR](#)

## **Ældre Sagen: »Ventelisterne til seniorboliger bugner«**

Marlene Rishøj Cordes fra Ældre Sagen har beskæftiget sig med seniorbolig-området i en længere årrække, og hun hilser flere seniorboligfællesskaber velkommen.

»Antallet af seniorer, som står på seniorbofællesskabernes ventelister, bugner over hele landet, og hver gang der afholdes informationsmøder møder seniorerne talrigt op,« siger hun til Din Avis Aarhus og fortsætter:

»Vi ved, at der mangler egnede boliger til ældre, og at der er et kæmpe stort underskud af dem i hele landet. Det vokser sig kun større i kraft af, at demografien ændrer sig, og at vi alle i gennemsnit lever længere.«

»Mange af de mennesker, som gerne vil flytte i seniorboliger, kommer fra parcelhuskvarterne, hvor de giver udtryk for, at de bor i en bolig, der på sigt vil vokse dem over hovedet med de driftsopgaver i at vedligeholde sit hus,« siger hun og understreger, at de fleste ældres behov ikke er at flytte længere væk.

Når man vender øjnene mod landets næststørste by, hilser Ældre Sagen seniorboligselskaber som det, der er ved at blive skabt i Gammel Egå, meget velkomment.

»Det er vigtigt, at der er flere, som skubber til den udvikling, fordi vi ved, at der er mange seniorer, som gerne vil have drømmen opfyldt om at bo i et seniorbofællesskab. Jeg ved, at der bliver bygget flere af dem i Aarhus, men der er et stort uudnyttet potentiale,« siger Marlene Rishøj Cordes.

Link: [Ældre Sagen: »Ventelisterne til seniorboliger bugner« \(lokalavisen.dk\)](#)



SENIORBOFÆLLESSKAB  
SENIORBO  
GL. EGÅ





# INDHOLD

- 1 VISION
- 2 PLACERING
- 3 KONTEKST
- 4 ANALYSER
  - SOL
  - VIND
  - OVERSVØMMELSE
  - SÆRLIGE FORHOLD
  - TERRÆN
  - FORBINDELSER
  - UDSIGT
  - KIRKEINDSIGT
- 5 FOKUSPUNKTER
- 6 KONCEPT/ANLÆGGELSE

# VISION

I et naturskønt område i Gl. Egå ligger arealet til SeniorBo. Grunden kiler sig smukt ind imellem den sydlige og vestlige del af landsbyen. Herfra er der udkig over landskabet og dalen.

Her ønskes et seniorbofællesskab opført, med energivenlige seniorboliger og fælleshus.

Projektet forventes at være særligt interessant for lokale seniorer, som gerne vil fraflytte en større bolig til et nyt og mindre boligfællesskab, hvor vedligeholdelsen er minimal, og hvor man har mulighed for at præge fællesskabet, og samtidig blive boende i Gl. Egå. Der er på nuværende tidspunkt ingen seniorboligområder lokalt i Gl. Egå.

Der vil opføres forskellige boligtyper i form af fritliggende boliger, dobbelthuse og rækkehuse i størrelserne 85m<sup>2</sup>, 102m<sup>2</sup>, 115m<sup>2</sup> og 126m<sup>2</sup> i ét plan. Boligerne udføres med 1-3 værelser og egen have. Hertil laves store grønne fællesarealer. Byggeriet tåntænkes både lejeboliger, ejerboliger og almene boliger.

Fælleshuset skal være centrum for sociale aktiviteter, fællesspisninger og andet samvær. Hertil indeholdende motionsrum og værelser til gæster af beboerne.

Det er i høj fokus, at anlægge sig respektfuldt og i synergi med den flotte natur hvori grunden er placeret. Her skal skabes plads til at danne fællesskaber i de åbne arealer, samtidig med muligheden for at trække sig tilbage i privatlivet i sin egen bolig.

Grundens terræn og udkigspunkter indarbejdes i projektet, så dets kvaliteter udnyttes i sit højeste omfang.



# SITE OVERSIGT



# ANALYSE

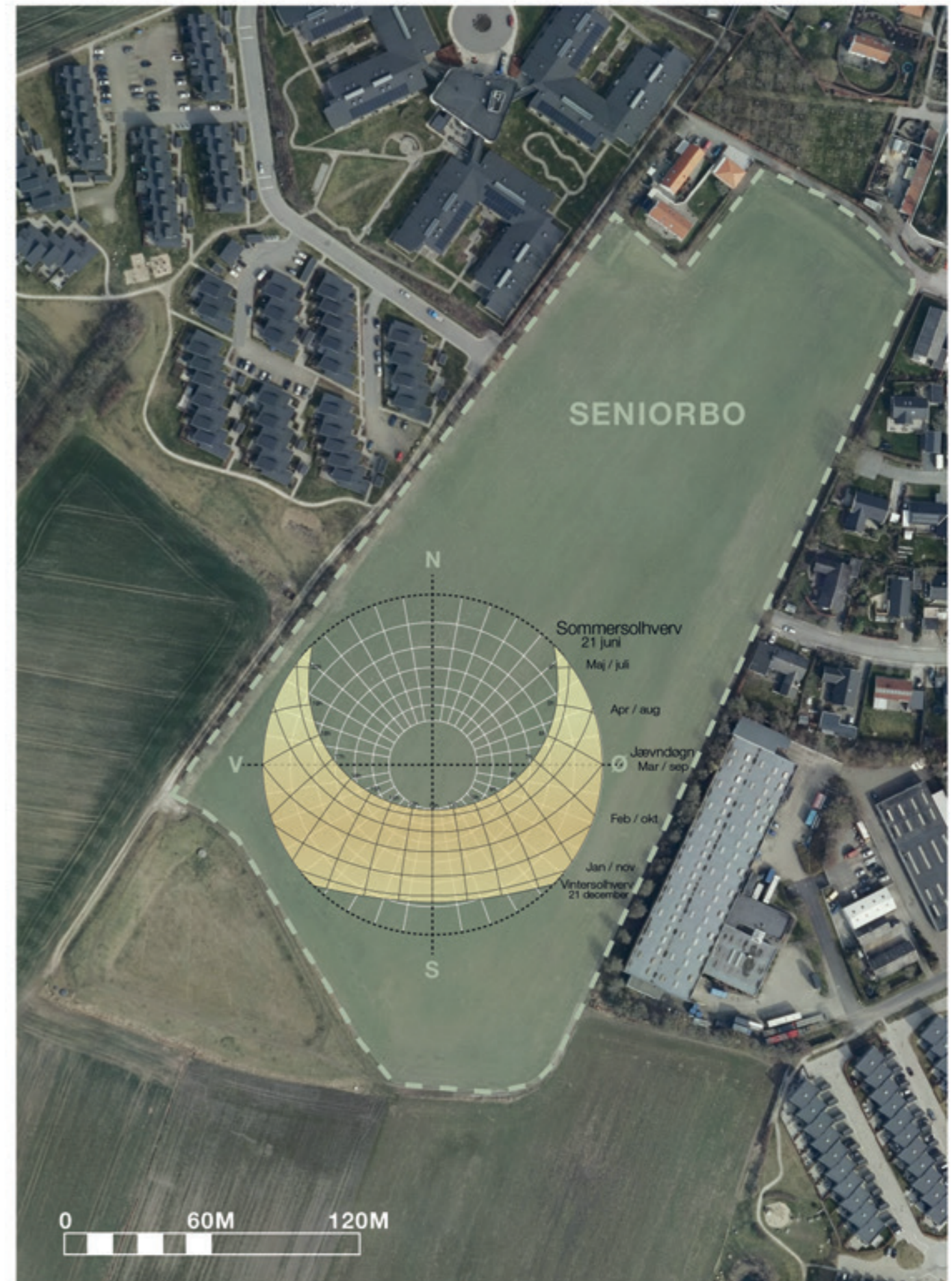
## SOL

Soldiagrammet viser solens bane på grunden ved hhv. sommersolhverv, jævndøgn samt vintersolhverv.

Det er vigtigt at indtænke solstudier tidligt i projektets skitsering for at finde frem til den rette placering på arealet.

Derudover er det vigtigt for boligernes indbyrdes orientering, at der tages hensyn til solforhold.

Solforholdene indtænkes selvfølgelig i forbindelse med placering af boligens udearealer og terrasser, men har også indflydelse på andre faktorer som overophedning, dagslys og energiforbrug.



# ANALYSER VIND

Vinddiagrammet viser forholdene for området, og dets mest hyppige vindretning samt kraft.

Som med solforholdene er det ligeledes vigtigt at indtænke vindforhold tidligt i skitseringfasen.

Analysen bruges til at placere bebyggelsen på området og fastlægge boligernes orientering. Det er især brugbart til at skærme for hård vind og forbedre både de fælles udearealer og boligernes indbyrdes udearealer.

De røde streger viser et læbælte af træer på begge sider af grunden. Grundens nordlige ende ligger derudover også mere i læ fra byens øvrige bebyggelse, hvor den sydlige ende åbner sig op ud i det frie landskab og dermed ligger mere ubeskyttet for vinden.



# ANALYSE OVERSVØMMELSE

Kortene viser arealer, der kan blive oversvømmet ved ekstremregn på hhv. 75 mm, 120 mm og over 150 mm.



Ekstremregn - 120 mm

Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering



Ekstremregn - 75 mm

Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering



Ekstremregn - over 150 mm

Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

# ANALYSE OVERSVØMMELSE

Kortene viser arealer, der kan blive oversvømmet med > 10 cm vand ved skybrud ved en 100-års hændelse.



Skybrud år 2050

Kilde: Teknik og Miljø Århus Kommune



Skybrud år 2100

Kilde: Teknik og Miljø Århus Kommune



# ANALYSE OVERSVØMMELSE

Kortene viser arealer, der kan blive oversvømmet med > 10 cm vand fra stormflod ved en 100-års hændelse.



Hav år 2050 (vandstand 2,11 m over nuværende niveau)

Kilde: Teknik og Miljø Århus Kommune



Hav år 2100 (vandstand 2,68 m over nuværende niveau)

Kilde: Teknik og Miljø Århus Kommune

# ANALYSE OVERSVØMMELSE






Kortet viser områder der kan blive oversvømmet fra søer og vandløb ved maksimale vandføringer i vandløbene i år 2050.



Vandløb og søer år 2050

Kilde: Teknik og Miljø Århus Kommune

# ANALYSER SÆRLIGE FORHOLD

-  KIRKEINDSIGTSOMRÅDE
-  BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER
-  OMRÅDER MED GOD LANDSKABSKARAKTER
-  KIRKEBYGGELINJE
-  VANDBASSIN

OMRÅDER MED GOD  
LANDSKABSKARAKTER

KIRKEBYGGELINJE

KIRKEINDSIGTSOMRÅDE

BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER

0 150M 300M



# ANALYSER TERRÆN



FOTO1



FOTO2

# ANALYSE TERRÆN

Som det ses på fotos'ne på forrige side ligger grunden på et let faldende terræn ned til dalen og det åbne landskab.

I bunden af dalen løber Ny Egå imellem Egå Engsø og Århus Bugten.

Kortet i højre side viser at grundens nordligste ende ligger omkring kote 10.50 og bunden i kote 1.50. Altså en fald på 9 meter på grundens lange led.

Det smukke og let dalende terræn gør det værd at undersøge de forskellige muligheder for udsigtpunkter i anlæggelsen.



# ANALYSER FORBINDELSER



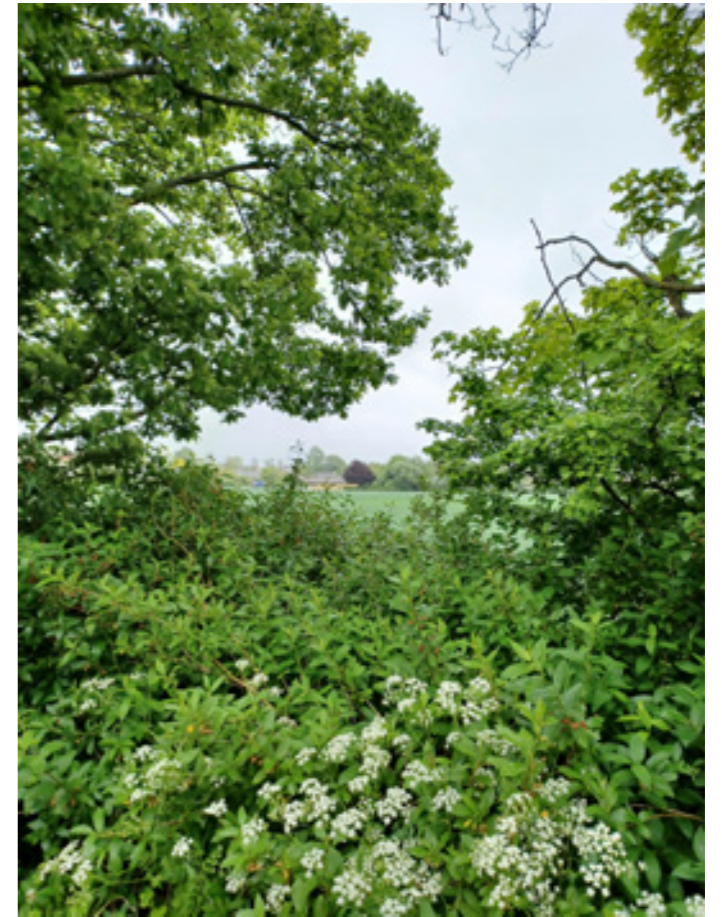
ANKOMST  
LANGS STENDIGEVEJ



KIG FRA NORDRE  
KRINGELVEJ TIL EGÅ  
MOSEVEJ



STI MOD EGÅ MOSE-  
VEJ FRA SYDVEST



KIG TIL ENGHAVEN

# ANALYSE FORBINDELSER

Ankommer man til grunden i bil, vil man køre ad Mejlbyvej, som fører den primære trafik igennem Gl. Egå. Fra Mejlbyvej drejer man af til Øster Kringelvej forbi kirken og ind på Stendigevej, hvor grunden er placeret.

Der er i forvejen etableret stiforbindelser hele vejen rundt om grunden og ud til både landskabet mod syd og tilkøbet de almindelige boliger i Afdeling 20 Egå Mosevej og OK-Fonden.

Grunden kiler sig ind imellem den sydlige og vestlige del af Gl. Egå og gør den dermed til et vigtigt bindingspunkt mellem de to dele af landsbyen. Det ville derfor være oplagt at indtænke stiforbindelser i anlæggelsen, der kan styrke sammenhængen mellem de to områder.

Ser man på fotos'ne på forrige side er der en god visuel forbindelse på tværs af områderne og henover grunden. Det ville være oplagt at binde dem sammen fysisk med stiforbindelser.



# ANALYSE

## UDSIGT



Udsigt set fra Stendigevej, mod syd. Herfra, i toppen af grunden, er der udsigt ned over det dalende terræn. Udsigten skærmes i begge sider af de to træbælter. Dette giver en oplevelse af en indrammet udsigt af naturen mod syd.



Udsigt fra bunden af grunden mod sydøst. Det åbne landskab afgrænses af boligkvarteret ved Egå Engvej.



Udsigt fra bunden af grunden mod syd. Her åbner landskabet sig helt op og man har et uspoleret udsyn til den frie natur.



Udsigt fra bunden af grunden mod sydvest. Også her er der fri udsigt til naturen.



# ANALYSE KIRKEINDSIGT

Som anvist på side 8, på kortet over særlige forhold for arealet, er grunden omfattet af et kirkeindsigtsområde.

Der har været en god og konstruktiv dialog med Aarhus Stift i forhold til SeniorBo's bygningskarakter og indsigten til Gl. Egå Kirke. Aarhus Stift har ingen indsigelser til placeringen af Senior-Bo.

Det ønskes at indsigten til kirken implementeres i byggeprojektet. Der udføres visualiseringer af byggehøjde, kig fra kirken til Egå enge og indsigt fra Egå enge til kirken.



# ANALYSER KIRKEINDSIGT



# FOKUSPUNKTER

## ANLÆGGELSEN

For at opsummere grunden og områdets analyse er det vigtigt at lave en værdisætning og opsætte stedets vigtigste kvaliteter som et antal fokuspunkter. Fokuspunkterne bruges derefter i den videre skitseringsfase til at fastlægge anlæggelsen efter de rette kriterier.

**LANDSKAB.** Med en grund placeret så naturskønt er landskabet en essentiel faktor for den videre bearbejdelse af projektet. Der skal i den forbindelse arbejdes med, at naturen bevares imellem husene og føres igennem projektet og dets udearealer. Byggeriet skal fremstå som en del af dets omgivelser og blande sig med naturen.

**UDSIGT.** Under samme tema er det vigtigt, at der arbejdes med grundens individuelle og forskellige udsigtsforhold og udsigtpunkter til omgivelserne.

**TERRÆN.** Med grundens dalende terræn, er det vigtigt at det bruges som en kvalitet til at respektere landskabet og arbejde med udsigtpunkterne. Herunder også sol/skygge forhold i de individuelle boliger.

**SOL OG VIND.** Ud fra analysen af sol og vindforholdene for grunden, er det vigtigt at anlæggelsen placeres i henhold til disse på bedste vis. Der tages hensyn til vindretninger og sol/skygge forhold.

**FLOW.** Det er vigtigt at arbejde med områdets bevægelsesforløb og stisystemer. Grunden skal indskrive sig i flowet for dens kontekst. Her især hvordan den arbejder sammen med den sydlige og vestlige del af Gl. Egå og hvordan den kan danne rolle for at sammenbinde de to bydele.

**KIRKEINDSIGT.** Der skal arbejdes med indsigten til kirken, og hvordan der kan skabes linjer i byggeriet. Her skal både fokuseres på retningen fra Egå enge til kirken og fra kirken til Egå enge.

**FÆLLESSKABER.** I anlæggelsen og konceptet for SeniorBo er det vigtigt at man arbejder med, hvordan der dannes fællesskaber, hvordan fællesarealerne er indrettet og hvordan fælleshuset skabes. Det er ligeledes vigtigt at der dannes privathed og overgangene imellem.

# KONCEPT ANLÆGGELSE

I dette konceptforslag til anlæggelsen på grunden er der især arbejdet med følgende fokuspunkter:

Der arbejdes med at skabe en masse mindre fællesskaber i det store fællesskab som SeniorBo skal udgøre. Derfor er der anlagt små klynger om et mindre fællesareal med parkering. Alle disse nye fællesskaber mødes i de grønne udearealer og fælleshuset i midten af bebyggelsen.

Boligerne er orienteret direkte mod syd og følger på denne måde det eksisterende terrænfald. Denne orientering giver samtidig optimale solforhold i haverne mod syd.

Der er arbejdet med forbindelserne til bydelene mod syd og vest og til de omkringliggende stisystemer.

De almene boliger sammensættes også i klynger og danner fællesskab. Disse er placeret mod vest, tæt på de almene boliger på Egå Mosevej.

Der er til hver af de private boliger tilknyttet en parkeringsplads, som giver plads til et mindre fællesareal i midten af klyngerne med gæsteparkering og rum til møder med naboerne.

Bebyggelsen er anlagt efter hensyn til kirkeindsigtlinjerne markeret med de stiplede hvide streger. Den blå streg markerer den eksisterende regnvandsledning.

## Boligfordeling

Almene boliger:  
- 102m<sup>2</sup> x 10 stk. = 1020m<sup>2</sup> A  
- 115m<sup>2</sup> x 10 stk. = 1150m<sup>2</sup> B  
I alt 20 stk. = 2170m<sup>2</sup>

Type:

Private boliger:  
- 85m<sup>2</sup> x 26 stk. = 2210m<sup>2</sup> C  
- 102m<sup>2</sup> x 25 stk. = 2550m<sup>2</sup> D  
- 126m<sup>2</sup> x 14 stk. = 1764m<sup>2</sup> E  
I alt 65 stk. = 6524m<sup>2</sup>

I alt 85 stk. = 8694m<sup>2</sup>



# Trafik

## Sammenfatning

85 husstande i SeniorBo medfører mindre end 15 ekstra biler pr. time pr. døgn på Stendigevej i Gl. Egå, en ekstra hvert 4 minut.

Af de 15 ekstra biler pr time pr døgn kører 3,75 mellem Stendigevej og ud mod motorvejen, svarende til en ekstra bil hvert 16 minut. 11,25 kører mellem Stendigevej og Grenåvej svarende til en ekstra bil ca. hvert 5,3 minut.

Dette svarer til en stigning på 4,01% - 5,7% afhængig af, hvilken trafiktælling tilvæksten beregnes i forhold til.

Tallet er fremkommet ved at bruge følgende antagelser:

Der er regnet med, at der kun er trafik på Mejlbyvej 18 timer pr. døgn (6 timer uden trafik).

Til beregning af kørsler pr. ny husstand er der taget udgangspunkt i:

1 "DTU 2016-19\_Faktaark\_transport-for-aeldre" 2,9 kørsler pr. ny husstand (60-69 årige)

2 Aarhus Kommunes trafiktællinger 2021 fra Egå Mosevej dvs 3,17 kørsler pr husstand <https://www.aarhus.dk/media/93273/trafiktal-efter-vejnavn-03-2023.pdf>

Det er antaget, at 50% af de nye husstande følger hver af disse mønstre.

Beboere i Gl. Egå kører primært mellem bopæl og Grenåvej på vej til deres destination (75% ?).

Trafikken vil ikke være jævnt fordelt hen over de 18 timer pr døgn. Myldretid vil tage klart den største del af trafikken (07:30 – 09:00 og 15:30 – 17:30). Man kan antage, at seniorer, der bor i SeniorBo, ikke kører i myldretiden, da de ikke er afhængige af faste mødetider (50% af beboerne?). Væksten i myldretidstrafikken kan derfor antages til at være lavere end de 4,01% - 5,7%.

# Trafik

Krydset:

Mejlbyvej – Eghøjvej – Egå Mosevej

SeniorBo medfører ca. en ekstra bil hvert 16. minut.



# Trafik

Krydset:

Mejlbyvej – Stendigevej

Der er allerede etableret drejebås for trafik fra Mejlbyvej til Stendigevej.

SeniorBo medfører en ekstra bil ca. hvert 5 minut.

