



# — IDÉOPLÆG SØHAVEN

Dato 01.06.2021 / Sagsnr. 302083



---

# INDHOLDSFORTEGNELSE

**01** EKSISTERENDE FORHOLD

---

**02** SITUATIONSPLAN

---

**03** ANALYSER

---

**04** ARKITEKTONISK KONCEPT

---

**05** AREALER

---

**06** TYPOLOGIER

---



# SØHAVEN

En lille grøn landsby, på kanten af by og land.

# O1. VISION

## PLACERING OG PLANFORHOLD

Denne grund, matrikelnummer 20 A True By, Brabrand ejes af Dan Jacobsen - Søhaven Aps. Nærværende projekt illustrerer grundejerens og ALBOAs fælles ambition.

### Historik

Grunden, der indforskrives af Opkærsvvej, Trueholmvej og Grydhøjparken i vestenden af Tilst, var tidligere i Byzone. Den tidligere ejer, landmand Hr. Christensen, fik i 90'ne lagt grunden tilbage i landzone, da han ikke selv havde planer om at udvikle arealerne og gerne ville spare skat.

I 2016 erhvervede Dan Jacobsen, Søhaven Aps, grunden med henblik på at udvikle et projekt, som kan danne grundlag for en dialog med Aarhus Kommune og en ændret zonestatus - tilbage til byzone og projektlokalplan.

I mellemtiden blev der i 2017 skitseret et indledende skitseforslag, som illustrerede et projekt med private boliger, der - i etaper - og fuldt udbygget ville udgøre en grøn randbebyggelse med punkthuse ind mod Tilst og med mindre og lavere åben-lav bebyggelse ind mod åbne og centrale friarealer og en sø som et naturligt centrum i bebyggelsen.

I forbindelse med den forrige Kommuneplanrevision blev projektet forelagt for Planafdelingen og drøftet i forbindelse med en præsentation på Rådhuset.

På dette tidspunkt opnåede projektet ikke at komme videre i processen. I afslaget var de primære kritikpunkter, at projektet burde have stor fokus på at tilgodese områdets status som drikkevandsområde og, at man ikke fandt det hensigtsmæssigt at koble sig bygningsmæssigt på eksisterende og blandet bebyggelse langs Grydhøjparken og Trueholmvej med punkthuse i 4 etager. Og, at landsbyen True skal respekteres/forblive som selvstændig landsby.

## Afsæt i Aarhus Kommunes Temaplan om arealer til alle boligtyper

- Grundtanken i vores projekt er at tilvejebringe et projekt med forskellige boligtyper, så udbuddet bliver tilstrækkelig bredt til at tilgodese behovet for fritliggende boliger for eksisterende Aarhusianere eller tilflyttere, som ønsker at bo i eller i nærheden af et af kommunens mindre bysamfund.
- Der findes i området talrige parcelhuse med en alderssammensætning, som indikerer et behov for de forskellige boligtyper projektet tilstræber at tilvejebringe. Hvis disse ikke imødekommes, risikerer Aarhus Kommune fraflytning til andre kommuner, der kan byde på disse boligtyper.
- I området og i det øvrige Aarhus bor der masser af unge mennesker hjemme hos deres forældre, som er på vej til en videregående uddannelse eller læreplads, og som ønsker/har behov for egen bolig. Vores projekt giver mulighed for egen "startbolig" for unge par og enlige til en overkommelig pris, og de har dermed mulighed for at blive i eget lokalområde, hvis de kommer fra Tilst eller omegn – eller at købe/leje ny bolig i naturskønne områder inden for kommunegrænsen – blot ti minutter fra Rådhuspladsen.
- Vores projekt understøtter behovet for forskellige boligtyper gennem hele livsforløbet, idet vi har et meget varieret boligudbud (boligudbud beskrives: Små billige private og almene, større familievenlige i samme type, bofællesskaber til alle aldre osv.)
- True Landsby skal forblive en landsby, men projektet sikrer med sin nærhed hér til, at True som bysamfund ikke affolkes (der findes her legekammerater og potentielle venner lige på den anden side af skoven, og der er befolkningsgrundlag til at understøtte evt. erhverv i True. Der tilføres dermed flere borgere uden at gå på kompromis med landsbyidyllen i True.
- Vores projekt vil kunne være med til at imødegå fraflytningen af børnefamilier, der ikke ønsker at bo i den tætte bymæssig

karakter inden for Ringvejen. Her tilbydes noget, der tilgodeser ønsket om fritliggende boliger i naturskønne og bæredygtige omgivelser – og som samtidig er tæt på handel og den ind- og udadgående infrastruktur.

### Vision – det nye projekt

Ambitionen om at lave en grøn og blandet bebyggelse med fokus på fællesskaber, mangfoldighed og "boliger, der er til at betale" lever således fortsat og har udviklet sig i forbindelse med, at grundejeren, Dan Jacobsen - med ERIK arkitekters mellemkomst - mødtes med ALBOA og Niels Eilersgaard, der som almen boligorganisation har et kæmpe interessefælleskab omkring projektmuligheden. ALBOA ser et betydeligt potentiale i seniorbofællesskaber og fraflyttere fra bla Skjoldhøjparken – seniorer og ungseniorer, der forventes at fraflytte nogle af områdets mange parcelhuse med haver, der skal holdes, ect...Mennesker, der savner nære og meningsfulde naboskaber. ALBOA ser frem til konkret at udleve de forsøgsretningslinjer for seniorbofællesskaber i den almene sektor, som man har været med til at udvikle. Med sin trafikalt gunstige placering nær E45 og blot 10 minutters kørsel fra Aarhus Midtby ser ALBOA samtidig et stort potentiale i beliggenheden i forhold - eksempelvis - det unge par, hvor én fortsat studerer, og én er startet i første job efter endt uddannelse. Eller enlige i alle aldre, som netop efterspørger det stærke fokus på fællesskaber og bofællesskaber i bebyggelsen.

Dan Jacobsen og ALBOA deler ambitionen om at lave en bæredygtig boligbebyggelse, - ikke blot med fokus på at tilbyde gode boliger i grønne (og blå) omgivelser, men også en ambition om at gå "all in" på den sociale bæredygtighed: Vi foreslår en blandet bebyggelse, hvor almene og private boliger placeres side-om-side, og hvor FÆLLESSKABER er i fokus. Hér skal være fælleshuse - ét i hver boligklynge.

Hér skal beboerne kunne spise sammen - også i dagligdagens madklubber - der skal være cykelværksted, gæsteværelse og fællesskaber omkring dyrkning af egne grøntsager. ALBOAs viceværter forventes at deltage i arbejdet med at understøtte fællesskaberne, ligesom driften tænkes samkørt for blandt andet at sikre udearealernes (lave grad af) vedligeholdelse – ingen sprøjtegifte, få årlige høstslet, som området særlige status som drikkevandsområde afforder.

Det er tanken, at det kommende bebyggelse skal certificeres DGNB guld, fordi DGNB-processen vil tydeliggøre og hjælpe med at prioritere samspillet mellem de "klassiske" miljø-kriterier, LCA og LCC, op i mod de vigtige sociale kriterier, som flugter perfekt ind i projektejets ambition.

### Privat og alment

For at trykprøve intentionernes plausibilitet tog Niels Eilersgaard fra ALBOA kontakt til Tilsynet, Jørn Hedeby Nielsen, hvor projektet den 09.04. 2021 blev præsenteret og diskuteret, på et TEAMsmøde, hvor Dan Jacobsen, ERIK arkitekter, Jørn og Trine Birk deltog. Kommentarer fra Tilsynet var, at man bestemt godt kan se en ny, almen boligbebyggelse på denne grund/i denne vision. Man ønsker ikke desiderede ungdomsboliger, som man vurderer hér ville ligge for langt fra Midtbyen. Man ser gerne en bred vifte af størrelser fra 45/50m² og helt op til 115m² familieboliger. Efter mødet er projektet viderebearbejdet og indleveres nu med henblik på at kunne indgå i den nært forestående Kommuneplanrevision.

### Fuldmagt fra grundejer

Undertegnede, Dan Ringsted Jacobsen, bekræfter hermed at eje grundstykket og have igangsat ERIK arkitekter med nærværende udviklingsarbejder på vegne af Søhaven ApS, CVR nr. 29786674. Underskrift / dato:

19/5-21 



## O2. EKSISTERENDE FORHOLD

### KONTEKST

Søhaven ligger placeret nord for True by ved Tilst i Aarhus, på kanten af by og land. Mod øst grænser området op mod et eksisterende industriområde med let industri, mod syd ligger True by og mod vest er der udsigt til åbne vidder, hvor der også ligger en stor sø.

#### Fra Temaplanen - fortsat

"Afrunding af den eksisterende by. Kommuneplanen rummer en række arealer på bar mark, der skal anvendes til at foretage mindre afrundinger af de eksisterende byområder. Afrundingerne skal medvirke til at sikre en god og harmonisk overgang mellem byen og det åbne land. Boligområderne vil i mange tilfælde udgøre en permanent overgang til de bynære landskaber, og der skal derfor gøres noget særligt ud af overgangen og sammenhængen mellem by og land."

Den nuværende overgang fra blandet og lettere industri, der grænser direkte op til det åbne maklandskab, trænger til en arkitektonisk gennemtænkt bearbejning og overgang. En "afrunding af den eksisterende by".





## O2. SITUATIONSPLAN





## O3. ANALYSER

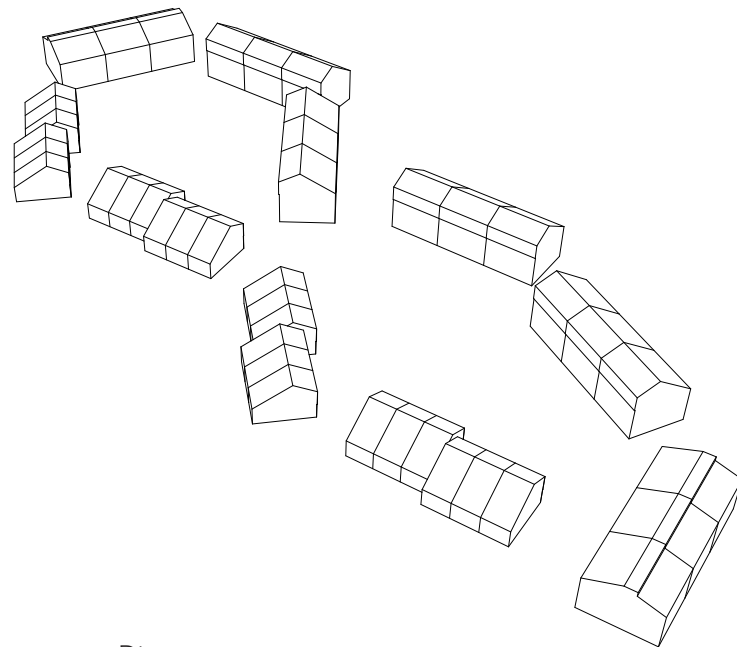


Diagram  
**SKALA**

Den nye bebyggelse arbejder med bygningskroppe i 1 til 2½ etager. De laveste bygningerne placeres mod vest og søen, og de højeste bygninger placeres mod øst og fordelingsvejen.

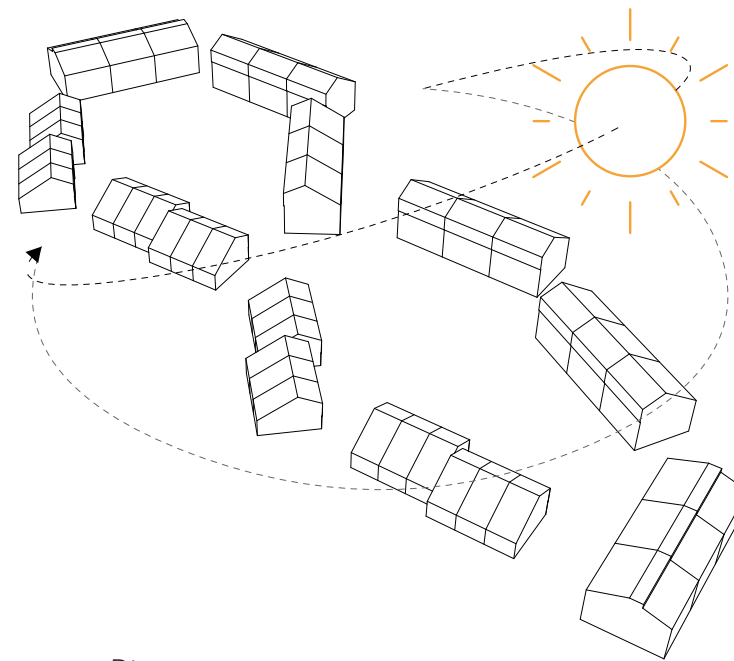


Diagram  
**SOLFORHOLD**

Bebyggelsens facader dagsbelyses fra øst, syd og vest, og de øst/vest-vendte facader drager fordel af bygningernes indbyrdes placeringer.

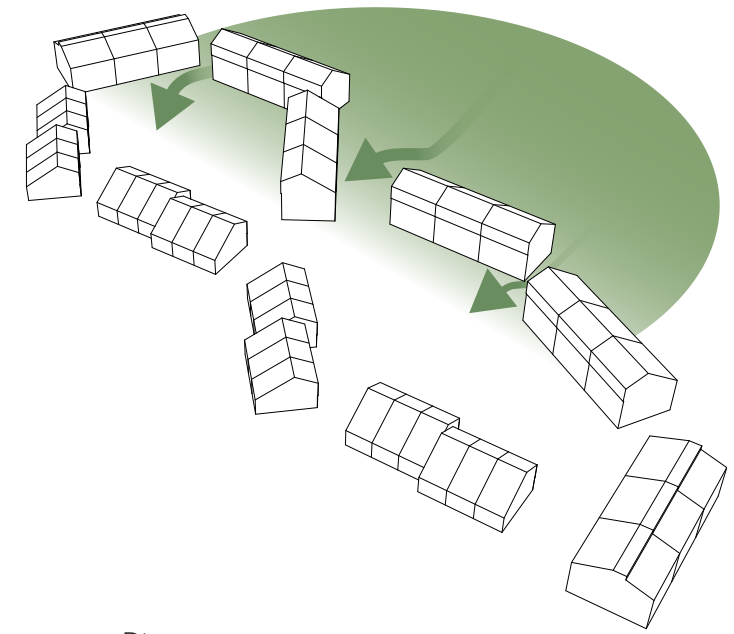


Diagram  
**HUSENE I DET GRØNNE**

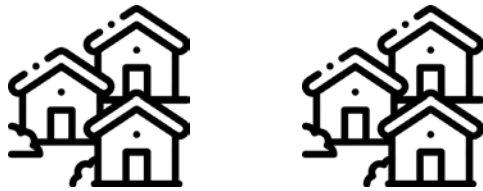
Husene placeres i 4 klynger i det grønne landskab rundt om søen. Den grønne beplantning trækkes med helt op mellem husene og ind i det fælles "gårdmiljø" / shared space.

# O4. ARKITEKTONISK KONCEPT

Oplæg til disponering af almene og private boliger på grunden. Der lægges op til knap 173 almene boliger - 10.000m<sup>2</sup> - ud af de i alt 30.500m<sup>2</sup> boligekvadratmeter for det fuldt udbyggede projekt.



- Privat
- Alment
- Fælleshuse



Alment & privat

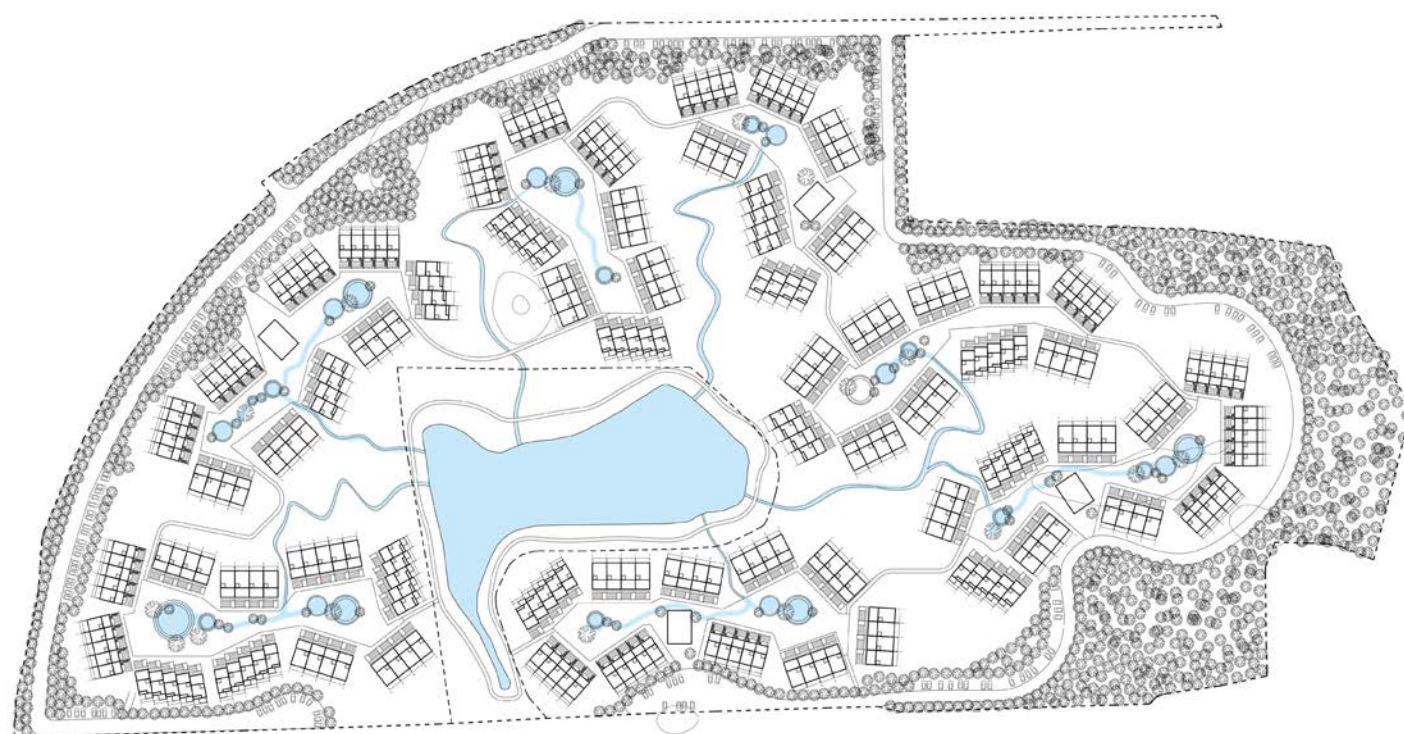




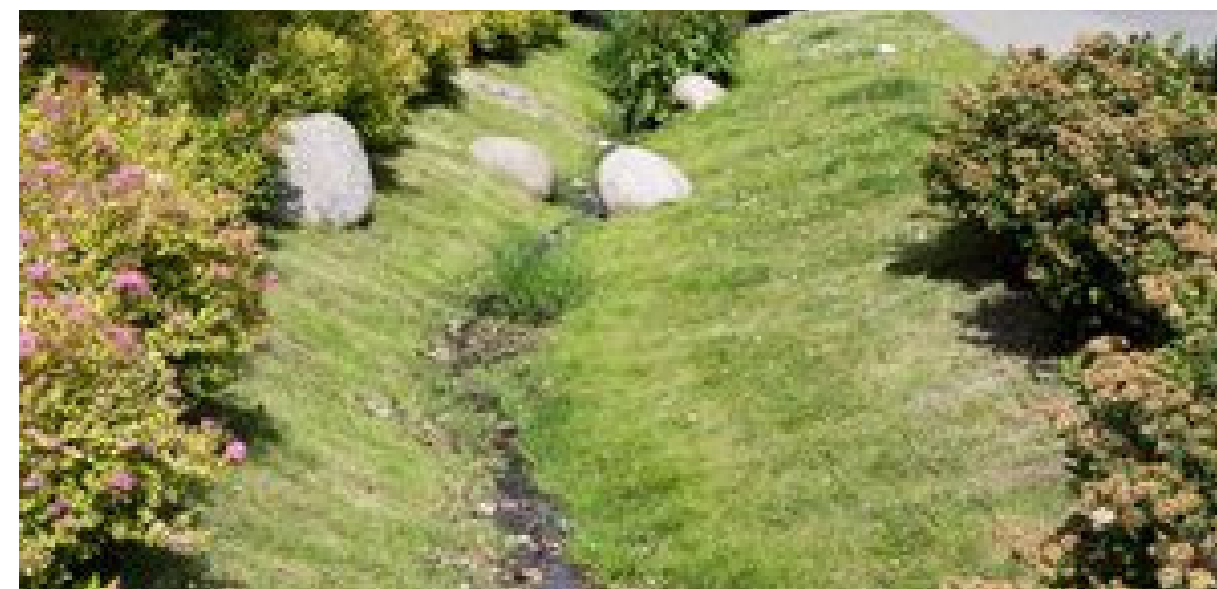
## O4. ARKITEKTONISK KONCEPT

I de 7 gårdrum i de 7 klynger etableres LAR områder, som vil virke som små gadekær/regnbede, når der står vand i dem og som grønne grøfter, når de er tomme for vand. Vandet fra LAR bedene løber videre ned til søen.

Parkeringsområderne tænkes opbygget på tætte membraner, således at overfladevandet ledes bort fra LAR og nedsivning.



Afvanding & lar



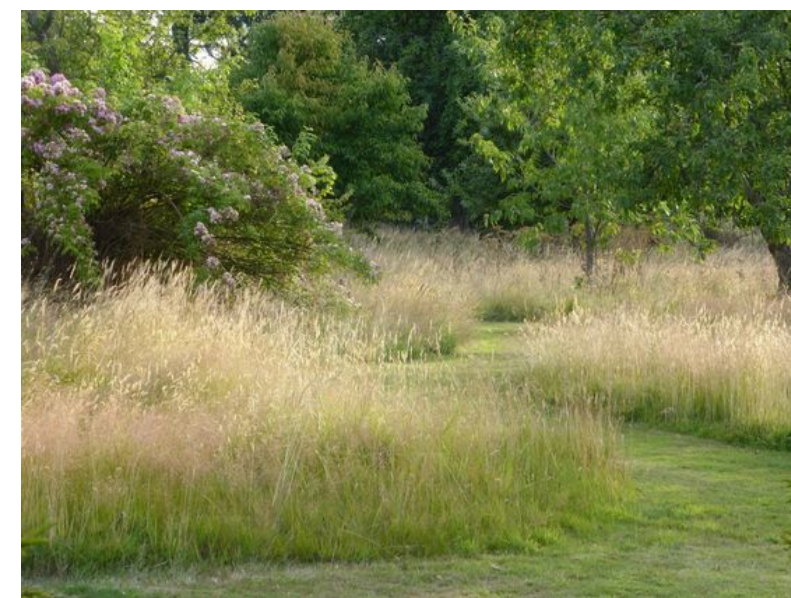
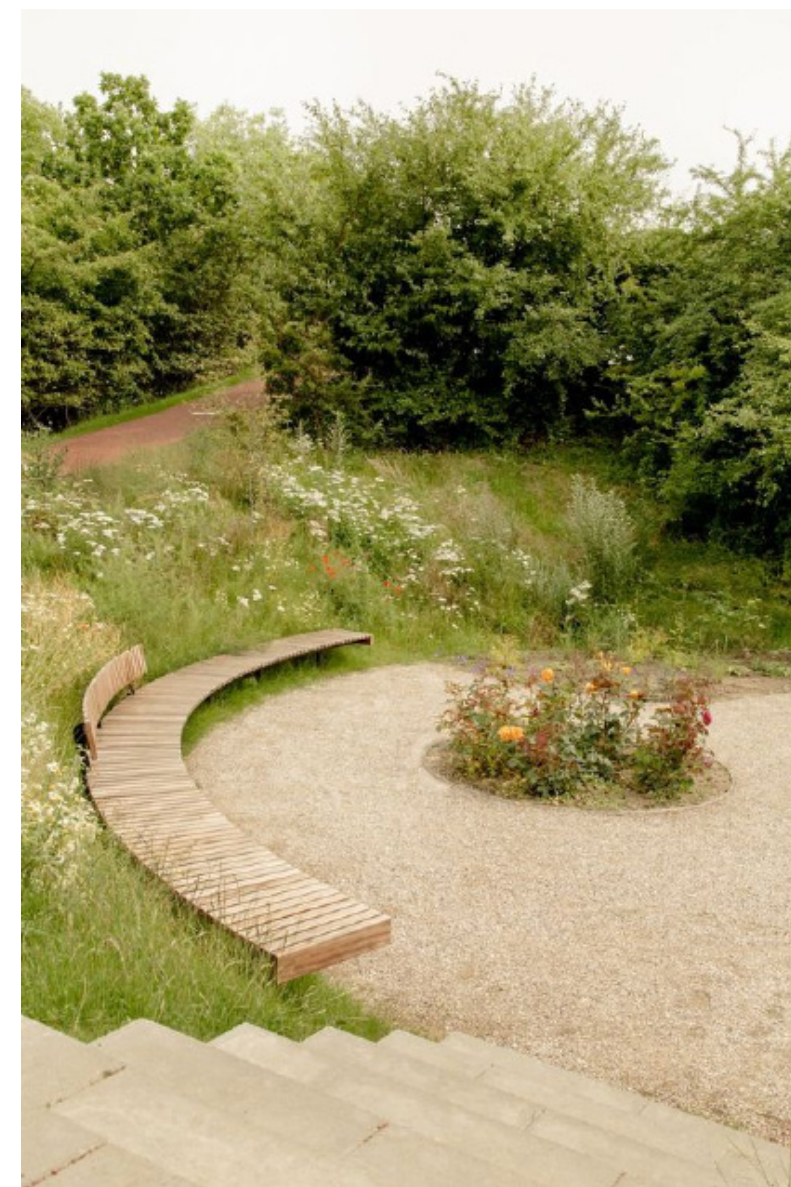
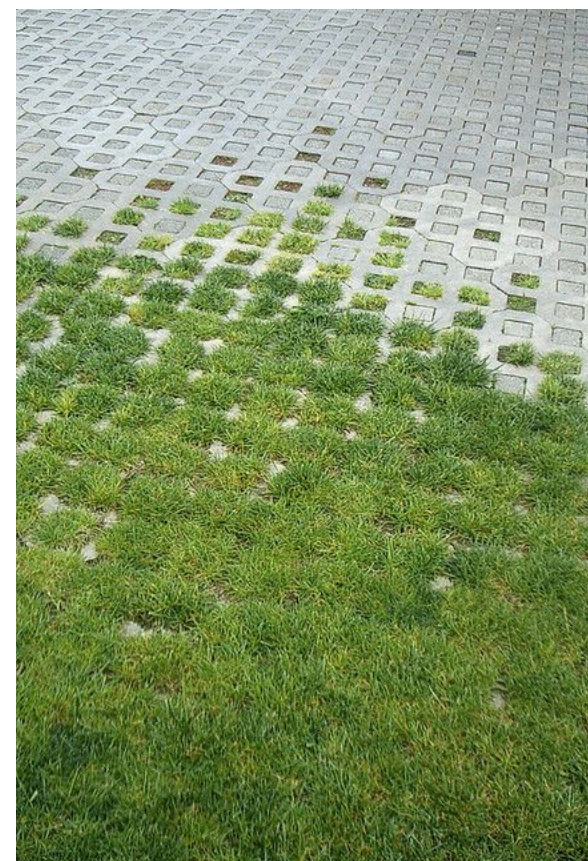


## O4. ARKITEKTONISK KONCEPT

Bebyggelsen er udlagt i 7 mindre klynger i det åbne grønne landskab. Området ved boligerne er bilfrit, idet parkeringen foregår langs skovkanten ved skellet, hvorved det samtidig udgør en vigtig buffer.



Grøn bebyggelse





# O5. AREALER

NØGLETAL					
Maksimal bebyggelse					30.500 m²
Grundareal					127.173 m²
Bebyggelsesprocent					24,0 %
Samlet antal boliger					380 stk.
Bebygget areal					30.495 m²
Gennemsnitlig bolig str.					80,3 m²
Andel af det samlede boligareal som er almene					32,1 %
BOLIGFORDELING, ALMENE					
Boligtype	Etager	Størrelse/ m²	Antal	Antal boliger / %	Samlet areal/ m²
1 rums bolig, Type D	1 plan	50	30	25	1.500
2 rums bolig, Type C	1½ plan	70	30	25	2.100
3 rums bolig, Type B	1½ plan	90	40	33	3.600
4 rums bolig, Type A1	2 plan	115	20	17	2.300
Fælleshuse	1 plan	140	2		280
Total			120		9.780
BOLIGFORDELING, PRIVATE					
Boligtype	Etager	Størrelse/ m²	Antal	Antal boliger / %	Samlet areal/ m²
1 rums bolig, Type D	1 plan	54	65	25	3.510
2 rums bolig, Type C	1½ plan	70	65	25	4.550
3 rums bolig, Type B	1½ plan	90	85	33	7.650
4 rums bolig Type A2	2 plan	105	45	17	4.725
Fælleshuse	1 plan	140	2		280
Total			260		20.715



# O6. EKSEMPLER PÅ TYPOLOGIER

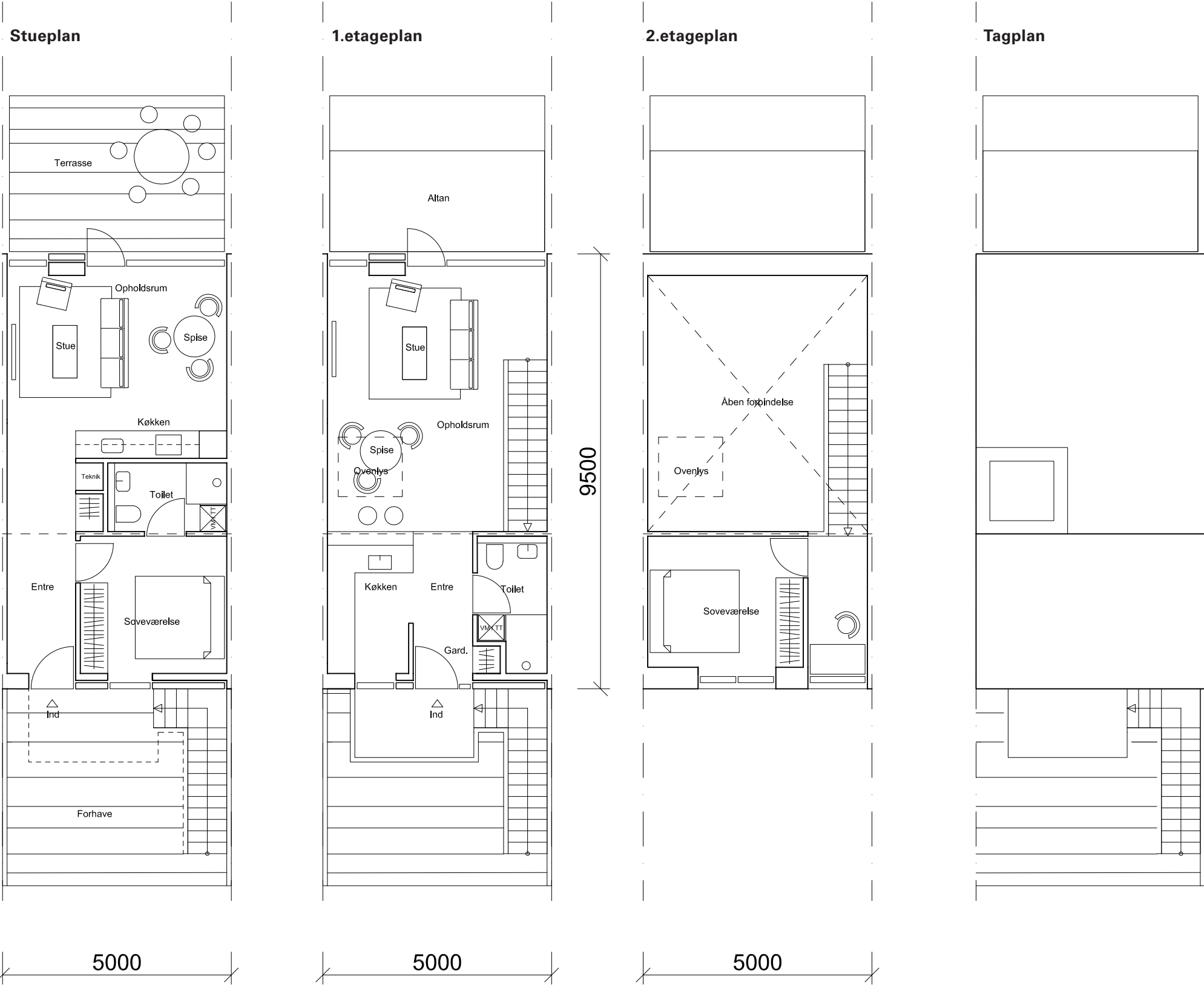
Bebyggelse i 2½ plan

**Stueplan**  
Boligtype D1  
Antal etager: 1  
Dybde: 9,5 meter  
Modulbredde: 5 meter  
Rum: 2  
Brutto areal: 50m²

Almene: 30 stk.  
Private: 65 stk.

**1. og 2. etageplan**  
Boligtype C  
Antal etager: 2  
Dybde: 9,5 meter  
Modulbredde: 5 meter  
Rum: 2  
Brutto areal: 70m²

Almene: 30 stk.  
Private: 65 stk.



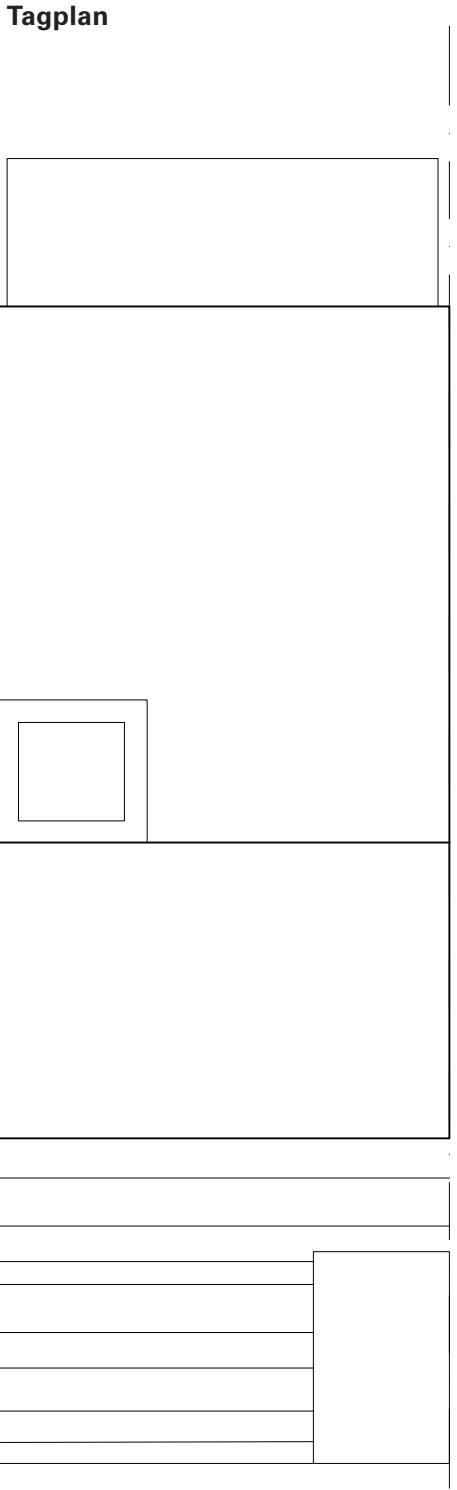
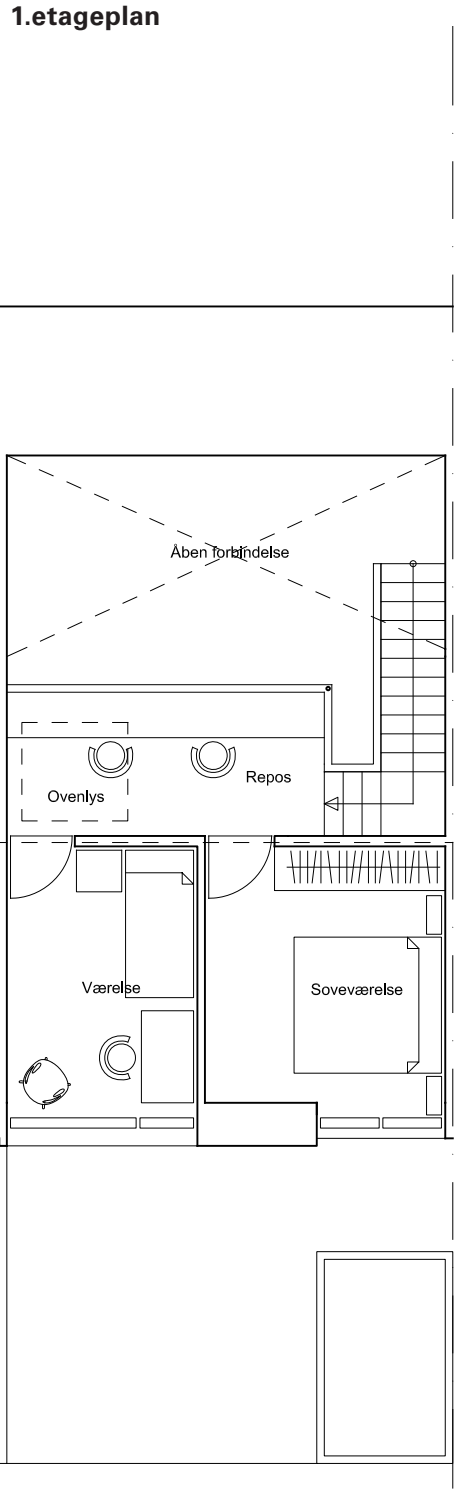
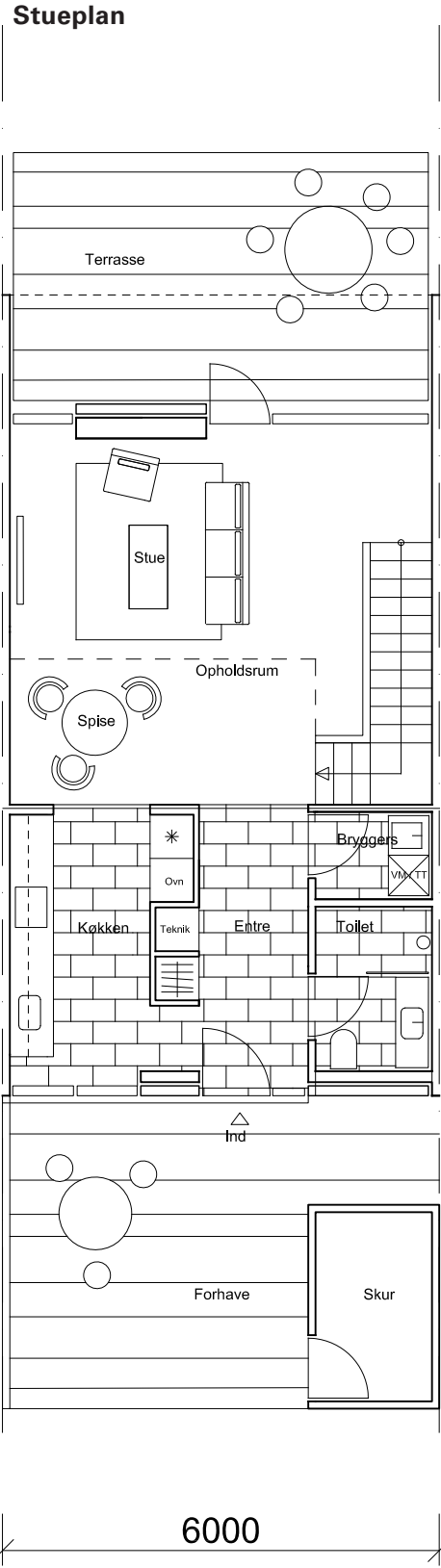


# O6. EKSEMPLER PÅ TYPOLOGIER

Bebyggelse i 1½ plan

**Stueplan og 1.etageplan**  
Boligtype B  
Antal etager: 1,5  
Dybde: 9,5 meter  
Modulbredde: 6 meter  
Rum: 3  
Brutto areal: 90m²

Almene: 40 stk.  
Private: 85 stk.



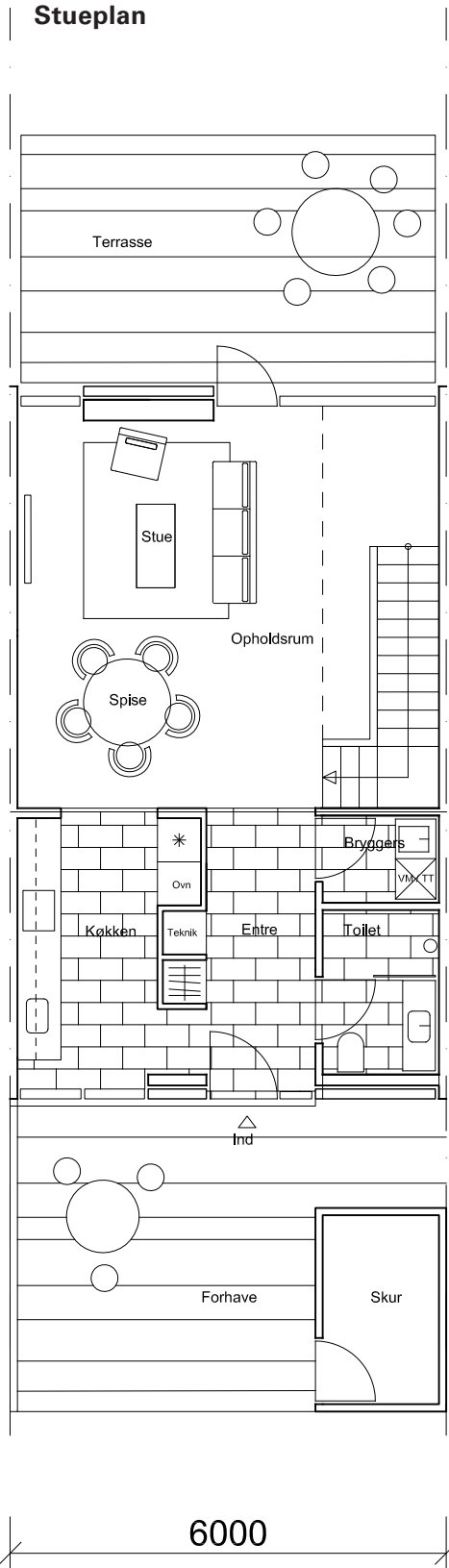


# O6. EKSEMPLER PÅ TYPOLOGIER

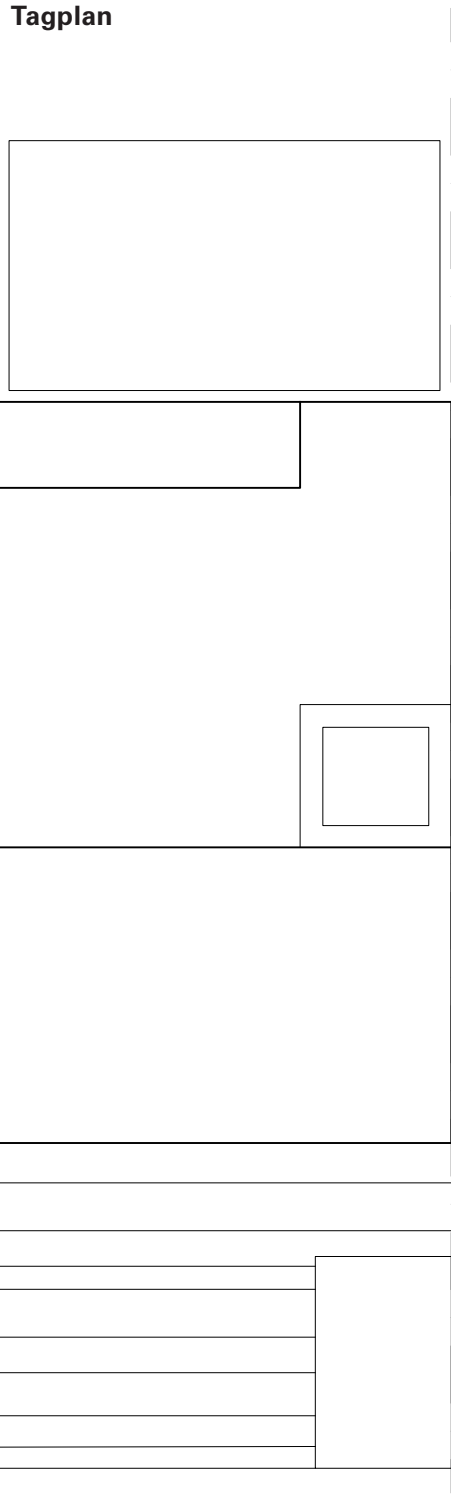
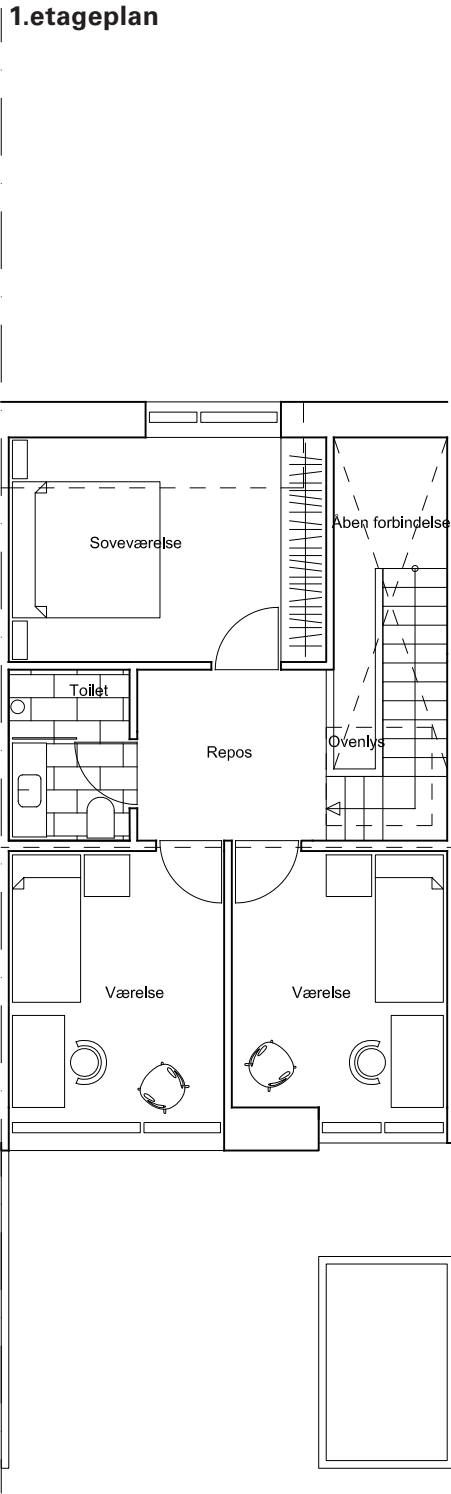
Bebyggelse i 2 plan

**Stueplan og 1.etageplan**  
Boligtype A1  
Antal etager: 2  
Dybde: 9,8 meter  
Modulbredde: 6 meter  
Rum: 4  
Brutto areal: 115m²

Almene: 17 stk.



9800



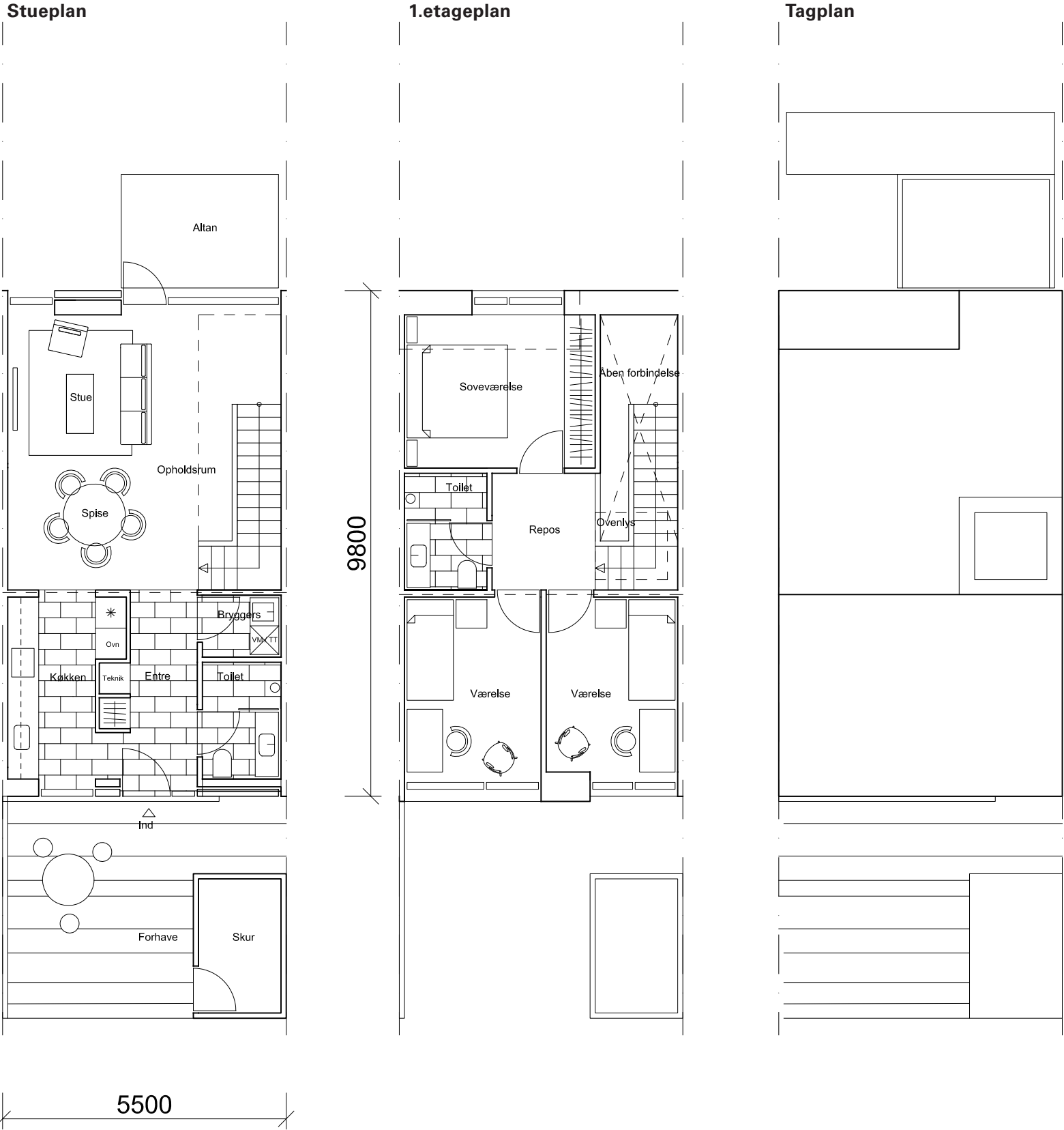


# O6. EKSEMPLER PÅ TYPOLOGIER

Bebyggelse i 2 plan

**Stueplan og 1.etageplan**  
Boligtype A2  
Antal etager: 2  
Dybde: 9,8 meter  
Modulbredde: 5,5 meter  
Rum: 4  
Brutto areal: 105m<sup>2</sup>

Private: 45 stk.











**ERIK**

[www.ERIK.dk](http://www.ERIK.dk)

ERIK arkitektur A/S  
VIBORG / AARHUS / AALBORG / ODENSE / KØBENHAVN  
Tlf. +45 8999 2299 / [info@erik.dk](mailto:info@erik.dk)