

AREALER TIL ALLE BOLIGTYPER

PROJEKTFORSLAG TIL ETABLERING AF ET NYT BYSAMFUND I KOLT - HASSELAGER

BOLIGDIVERSITET

Almene boliger - Alboa Seniorbofællesskab
Andelsboliger - Fabulas bofællesskaber for alle generationer
Private parcelhusgrunde - med i de individuelle fællesskaber
Privat udlejning - Tiny houses
Ejerboliger - TinyHouses
Fælleshuse

TRÆBYGGERI

Åndbare trækonstruktioner
Vedligeholdelsesfrie facader
Optimeret indeklima
Sedumtage

NATUR I BYEN

Naturintegration
LAR-løsninger
Skovrejsning
Rekreative arealer
Biodiversitet

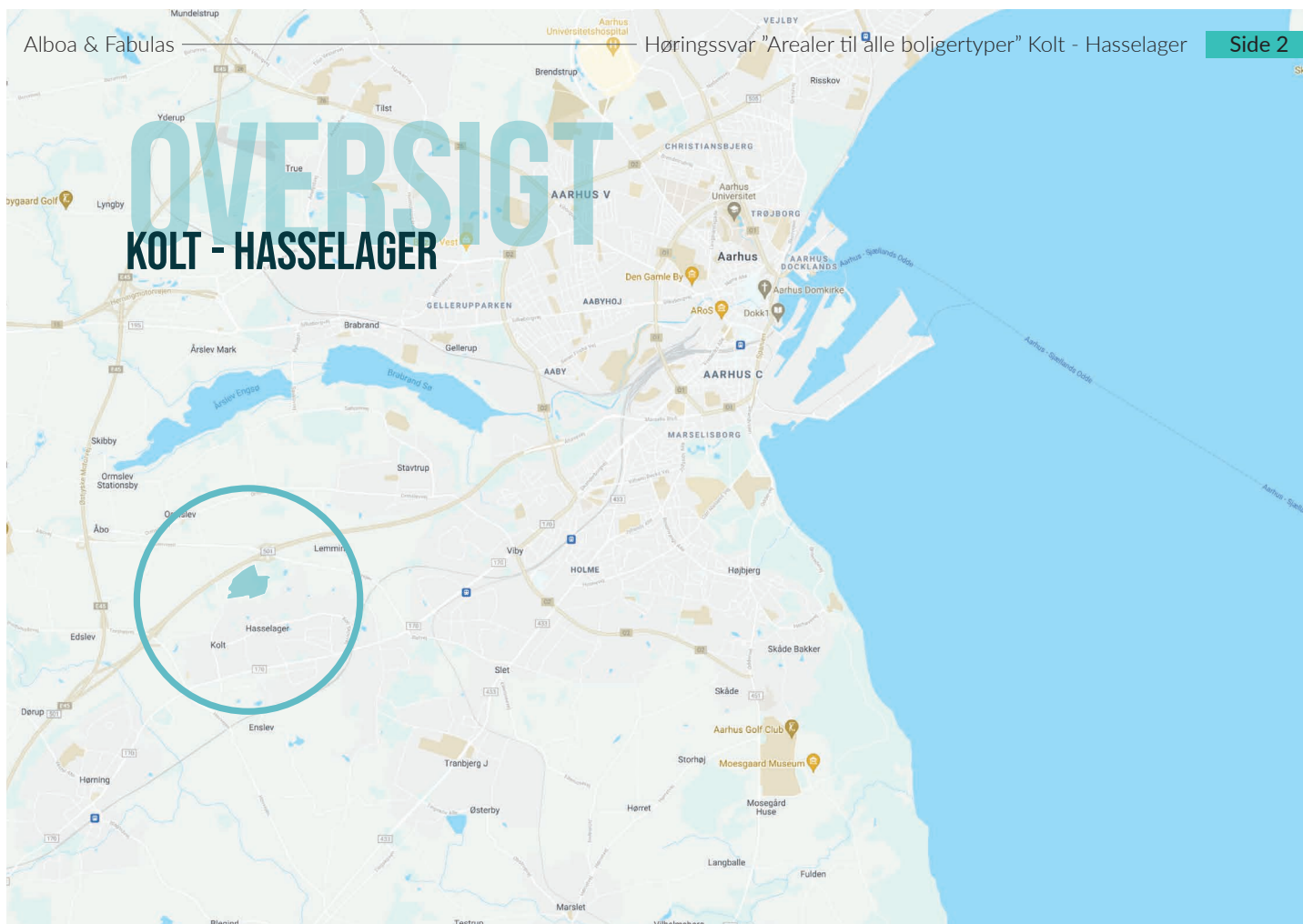
SOCIAL BALANCE

Førstegangskøbere
Børnefamilier
Unge par - Fra byliv til lokalsamfundet
Seniorer - Færre kvm, flere fællesskaber
Enlige
Studerende



Nærværende indlæg er delt op i 4 dele og er udarbejdet i samarbejde mellem ALBOA og Fabulas, med TMP-ARKITEKTUR som rådgiver. Første del omhandler det planmæssige grundlag for et projekt i Kolt-Hasselager og er udarbejdet i samarbejde med TMP-ARKITEKTUR. Del 2, 3 og 4 er udarbejdet af Fabulas i samarbejde med ALBOA. Del 1 præsenterer et indlæg til planstrategien for Kolt-Hasselager. Del 2 giver et omrids af områdets historiske udvikling, med en markering af det foreslåede byudviklingsareal samt fordelene ved udvikling i byen. Del 3 og 4, vedrører Fabulas og ALBOA's visioner og værdier for byudvikling i projektet, der forhåbentlig bedre matcher fremtidens klimamålsætninger og borgersammensætning. Endvidere uddyber del 4 hvordan bygherrerne ønsker at udvikle moderne bofællesskaber, der imødekommer boligbehovet i den hastigt voksende gruppe af seniorer og familier, der efterspørger nye boligformer. Der er etableret optionsaftaler på alle vedrørte matrikler.

DEL 1**PLANSTRATEGI****DEL 2****KOLT -
HASSELAGER****DEL 3****IDÉSKITSE FOR
BYUDVIKLING****DEL 4****VISIONERNE
BAG PROJEKTET****DEL 5****BILAG:
UDTALELSER FRA
MÆGLER & KOLT
- HASSELAGER
FÆLLESRÅD**



DEL 1

PLANSTRATEGI

PROJEKTET

På vegne af ALBOA, Fabulas, lodsejere og TMP-ARKITEKTUR anmodes der om at indtage matriklerne 2o, 2z, samt delvist 3r og 11c til byudvikling.

I et samarbejde mellem ALBOA, lodsejere, TMP Arkitektur og Fabulas, ønskes at præsentere et banebrydende projekt, der kan være med til at styrke den igangværende innovative og grønne byudvikling i Aarhus, samt understrege intentionerne vedr. blandede boligtyper, i kommunens ambitiøse tillæg *arealer for alle boligtyper*. Et projekt som i sin helhed vil være med til at skabe en ny identitet til hele nærområdet og løfte Kolt Hasselager. Projektet søger at bidrage til et velfungerende lokalsamfund og byudviklingen i de

fritliggende bysamfund. Desuden imødekommes et politisk ønske om at etablere almene seniorbofællesskaber og dermed afprøve de for nyligt vedtagne retningslinjer for etablering og drift af disse.

Projektets hensigt er at imødekomme ønskerne for fremtidens byudvikling i Aarhus kommune. Det tager udgangspunkt i forslag til temaplanens visioner, hvor man ønsker at gå forrest med den grønne omstilling, skabe boliger for alle og holdbare nabolag på den lange bane når det kommer til trivsel og velvære hos befolkningen. Vi præsenterer derfor et projekt, der har særligt fokus på blandet beboersammensætning, forskellige ejerformer, fællesskab, bæredygtighed og inddragelse af naturen i bebyggelsen.

PROJEKTET INDEBÆRER:

- **ET EKSPLORATORIUM FOR SENIOR- OG GENERATIONSBOFÆLLESSKABER**
- **VARIERENDE BOLIGSTØRRELSER: 1-2-3-4 VÆRELSE, TINY HOUSES & PARCELHUSGRUNDE**
- **VARIERENDE BOLIGFORMER: EJE/LEJE/ANDEL/ALMEN**
- **REGNVANDSLØSNINGER**
- **TRÆBYGGERI & GRØNNE TILTAG**
- **MERE NATUR I BYERNE OG HVERDAGEN**
- **FÆLLESHUSE TIL AT DANNE FÆLLESSKABER I NABOLAGET**

Projektet er fremlagt for Tilsynet for almene boliger, hvor der var positiv tilkendegivelse for principperne i planen og opbakning til de almene boliger.

BIRKEFALDET

Projektet vil bestå af seks forskellige boligklynger (alle bofællesskaber), der samlet har fokus på boligdiversitet, natur og fællesskab. Samtidig kan hver klynge have egen identitet være med til at skabe ejerskab og forbindelse til det område man bor i.

De seks boligklynger vil bestå af 2-3 klynger med almene boliger, 2 klynger med andelsboliger og 1 klynge med tiny houses, hvori der både er private leje- samt ejerboliger. I hver klynge inkluderes endvidere en række private fritliggende villagrunde på 400-450m², der vil kunne tiltrække de efterspurgte familier, der ønsker fritliggende boliger, hvor de selv kan være en del af byggeprocessen og vil have muligheden for at få foden under eget bord. Hver klynge er samlet om deres eget fælleshus og fællesarealer.

De blandede boformer, hvor almene-, private-, leje- og eje- og andelsboliger kommer til at dele fællesrum og -funktioner, er med til at styrke det interne fællesskab både i de

enkelte klynger, eksternt klyngerne imellem, men også overordnet i forhold til de tilstødende boligområder i nabolaget. Det er med til at sikre, at man føler sig hjemme og har en base. Samtidig giver klyngerne den fordel, at de er en del af et større fællesskab, hvor der er flere og mangeartede tilbud, og klyngerne kan trække på hinanden.

Projektet udvikles i et tæt samarbejde mellem rådgivere, ALBOA og Fabulas. Der er optionsaftaler på samtlige parceller. ALBOA vil udvikle 2 til 3 af de projekterede fællesskaber, tiny houses fællesskaber udvikles i samarbejde med private investorer og de fritliggende grunde udvikles i samarbejde mellem grundkøber, Fabulas og entreprenøren. Fabulas vil stå for at implementere sin bofællesskabsmodel, som vil indgå på to af grundene i det samlede projekt. Hele området udvikles med henblik på bedre at sikre opførselen af fremtidssikrede nabolag af forskellige boligformer, med særlig fokus på bofællesskaber for alle generationer.



NATUR I BYEN

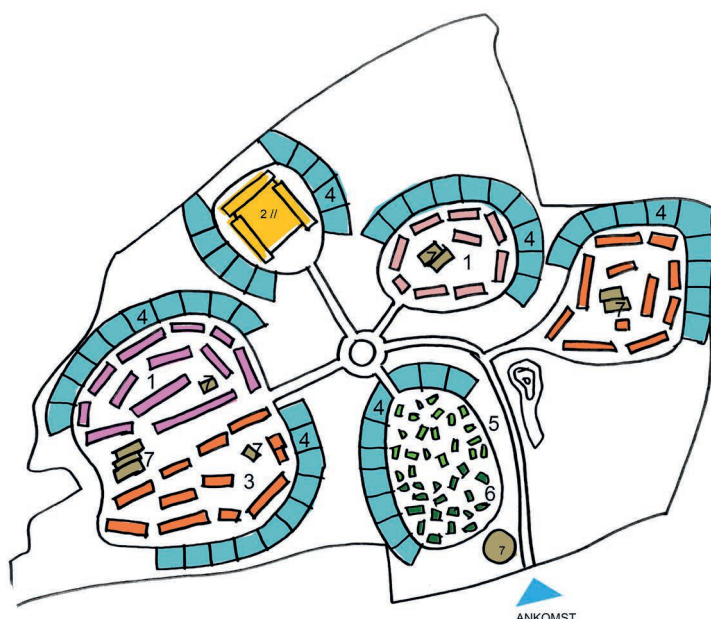
Projektet kommer til at bestå af en rig variation af naturgenoprettende og bæredygtige tiltag, der kan fungere som en identitetsskabende profil for området. Eksempelvis vil det skrånende terræn blive anvendt til et ambitiøst LAR-projekt med et stort opsamlingsbassin, der vil blive forsynet med regnvand fra klyngerne via grønne vandrender. Derudover vil flere grønne tiltag være med til at sikre en forsinket nedsivning af regnvand og dermed være med til at udjævne presset på kloakerne ved skybryd og store regnmængder, som det forventes at se mere af i fremtiden.

BEBYGGELSESPROCENT

Projektet ønsker, med en bebyggelsesprocent på ca. 20%, at skabe et område som er landskabeligt, naturskønt og med lys og luft til alle. Et nabolag der opfordrer til at mødes og bruge tid sammen både indendørs og i naturen.

20%

Boligerne i hele området vil bygges efter Fabulas' principper som bygherre, hvor hensigten er at bygge åndbare trækonstruktioner med vedligeholdelsesfrie facader og grønne sedumtage. Ligeledes vil indholdet af fælleshusene være efter Fabulas' koncept og opbygning. Begge dele er præsenteret nærmere i del 4.



Private parcel-grunde med i klynge fællesskaber

Privat udlejning - Tiny houses

Almene boliger - Alboa seniorbofællesskab

Almene boliger Alboa - boligafdeling

Ejerboliger - Tiny houses

Fælleshuse

Almene-/Andels-Ejer- / Lejeboliger

Andelsboliger - Bofællesskaber for alle generationer

BOFORMER I PROJEKTET:

Andelsbolig bofællesskab for alle aldre

Tiny houses

Almene og private lejeboliger

Privat-grunde med ejerskab, forbindelse og adgang til fællesskabet

Almene seniorbofællesskaber

FÆLLESSKABSORIENTERET BYGGERI

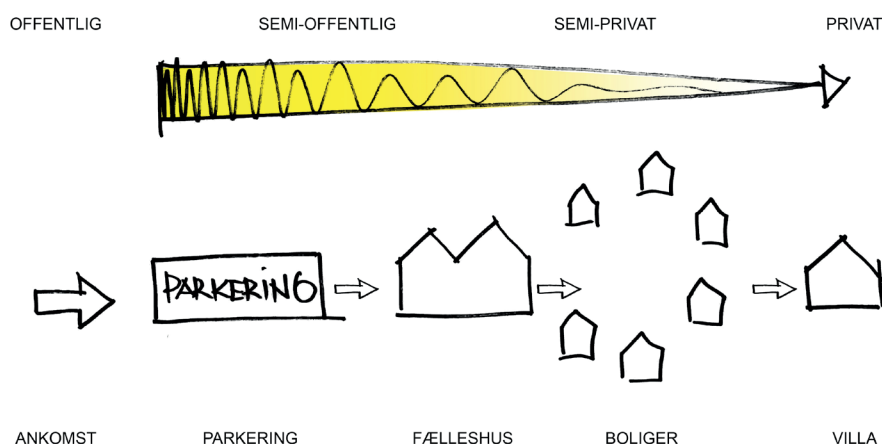
Hele bebyggelsen skaber rammerne om et liv med fællesskab i centrum, hvor beboernes sociale liv er tæt knyttet sammen - hvis de ønsker det. Her går man ikke ude fra sin parkeringsplads til boligen, men der "nudges" til at bevæge sig centralt i klyngerne, så man har mulighed for at hilse på naboerne og fremme den sociale interaktion. Ønsket med dette er at imødegå den stigende ensomhed, blandt både yngre og ældre borgere.

Den nye bydel skal fremstå inkluderende. Derfor er det hensigten, at fællesarealerne, som hører til klyngerne, også kan benyttes af den omkringliggende by. På den måde kobler

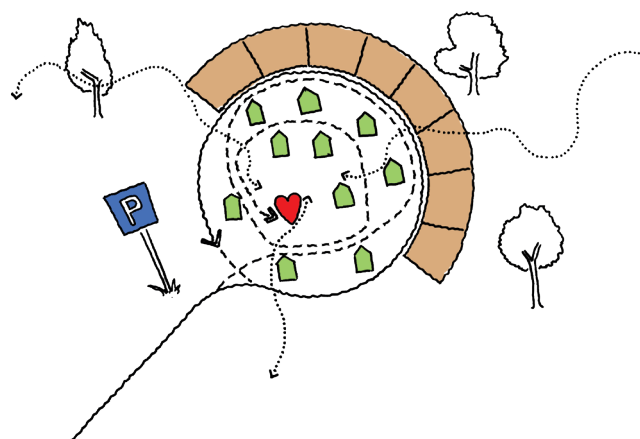
det nye område sig sammen med den eksisterende by og inviterer indenfor i en større, bymæssig sammenhæng.

Bebyggelsen består af gradienter af fællesskab og privathed, så de forskellige boformer giver mulighed for det ønskede forhold for den enkelte beboer og man tilgodeser både privatliv samt at bofællesskaberne får et optimalt fællesskab. Således ankommer man til hver af de enkelte klynger og mødes først af fælleshuset i nærheden af den store fællesparkeringsplads. På den måde mødes beboerne naturligt, når man kører til og fra bebyggelsen.

ILLUSTRATION: DEN OFFENTLIG - PRIVATE GRADIENT



- Fælleshuse ligger enten centralt i klyngerne, hvor de omkranses af boligerne, eller ved indkørsel til klyngerne, så de fremstår tydelige, og indbyder til fællesskab uanset hvilken klynge man er tilknyttet.
- Det store, fælles parkeringsareal ved hver klynge gør desuden, at de grønne uderum til boligerne holdes mest mulig bilfri og sikrer sikker færdsel mellem boligerne.
- Ankomstvejen er udformet som en rundkørsel, hvor villagrundene har adgang til deres fritliggende boliger på ydersiden af vejen, mens boligerne ligger centreret omkring fællesskabet.





VELKOMMEN TIL EN BY, DER VIL NOGET NYT

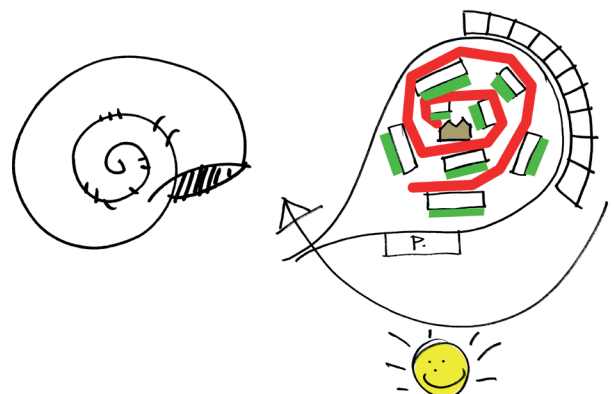
Ved ankomst til området mødes man først af den store kuppel/dome, som er det fælleshus der tilhører tiny house klyngen og illustrerer fra man tiltræder området, at man ankommer til et anderledes byggeri, med en særlig karakter og egen identitet.

Husene i klyngerne ligger spredt imellem sig med vinklede gavle, så der opstår nicher og hyggelige rum imellem husene. På den måde mimer bygningsstrukturen en organisk vækst, som vi kender fra oldtidens byer, hvor byerne er vokset naturligt over tid og i kraft af sine rummelige differentiering, giver oplevelser og rummelige kvaliteter, når man bevæger sig rundt i byen.

EN BY I BEVÆGELSE

Bevægelsen som gående i klyngerne er formet som en hovedakse, der snor sig mellem husene som en snegl og ender centralt inde i bebyggelsen. Denne snoning gør at alle boliger har opholdsrum og terrasser mod solen. Den primære sti i bebyggelsen krydses flere strategiske steder, så man kan skyde genveje uden at skulle følge det store snoede forløb. På den måde kan hele bevægelsen opleves foranderlig, som en intimitetslabyrint, da man har mulighed for at tage forskellige veje rundt i klyngerne alt efter hvad man skal.

- Der er samlet parkering ved ankomst til de enkelte klynger, men der er også afsat korttidsparkering i kanten af klyngerne, når man kører omkring bebyggelserne, så der er mulighed for at holde tættere på hjemmet og læsseting af på.
- Grønne kiler imellem klyngerne er med til at nedskalere det samlede område, så det fremstår i mindre enheder og mere overskueligt.



DEL 2

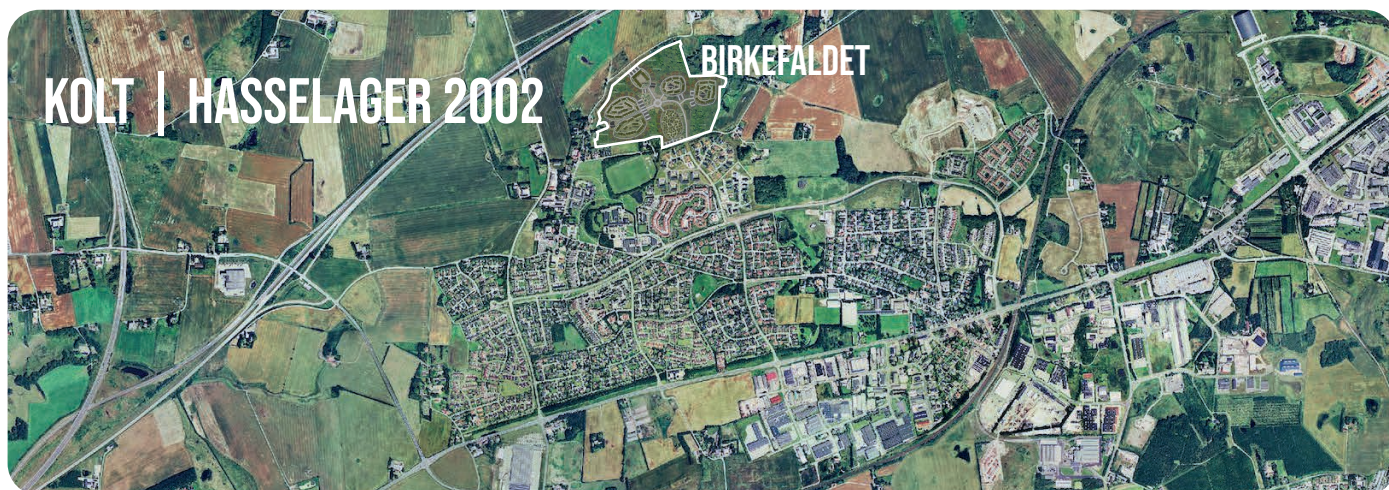
KOLT - HASSELAGER

GRUNDEN

Grunden omkranses af Fuglekærvej mod syd og Kunnerupvej mod nord. Det er en meget kuperet grund, som hælder mod nord med et langt kig og god udsigt.

Området ligger i den nordlige del af Kolt - Hasselager og vil med sin placering være med til at give byen en nordlig afslutning op mod motorvejen. Den er placeret i et grønt naturområde omkranset af skov og træer mod nord og bliver en direkte forlængelse af byen, der ligger lige syd for grunden.

I mellemrummene mellem hver af klyngerne rejses der skov og vild natur, så biodiversiteten øges og alle har en oplevelse af at bo i naturen. Projektet tilgodeser dermed byrådets visioner om mere skovrejsning og bæredygtige bydele.



KOLT - HASSELAGER

Kolt-Hasselager er en ideel placering at udvikle med det ønskede projekt, da det er indenfor en kort radius af Aarhus midtby og man blandt andet ønsker at fastholde de unge studerende i kommunen, når de er færdige med at læse. Kolt-Hasselager giver en ideel mulighed for at komme nok ud i forstaden fra storbyen, til at man kommer helt tæt på den vilde natur og mere ro i hverdagen. Det allerede aktive lokalliv skaber incitament for et stærkt og positivt videre arbejde med fællesskabet i byen, med fokus på mere samvær i nabolaget og aktivitetsmulighederne i naturen.

Der er lokale institutioner i form af pasning og skole samt et rigt foreningsliv for hele familien. Det lokale handelsområde omkring Superbrugsen skaber på forhånd incitament til forsamling, som vil kunne styrkes yderligere ved inddragelsen af beboerne i det nye område. Derudover vil projektet give mulighed for en positiv branding af byen og området, der kan skabe en ny identitet ud fra idealerne omkring at være en 'fællesskabs by'.

Arealet der ønskes udbygget, har en god beliggenhed med by på tre sider og vil naturligt koble sig på den eksisterende infrastruktur via Kunneruphøj. Derudover er der blot 700 meter til den planlagte letbanestation.

LOKAL OPBAKNING - UDTAGELSE FRA FÆLLESRÅD

"...Det er fællesrådets opfattelse, at der er tale om et rigtig godt idégrundlag og et spændende projekt, der netop indeholder nogle af de elementer, som hele området Kolt-Hasselager efterspørger: Fællesskab, fællesskab på tværs af alder, seniorboliger og ikke mindst bæredygtighed. Fællesrådet ser, at projektet kan bidrage til at fremme den identitet, som hele Kolt-Hasselager i sin udviklingsplan efterspørger. Intentionerne i projektet matcher dermed lokalbefolkningens ønsker om at fremme bæredygtighed og fællesskab..."

På vegne af Kolt-Hasselager Fællesråd
Karen Balling Radmer, formand.

UDTALELSE FRA EJENDOMSMÆGLER

"...Den planlagte variation af boligtyper har således potentiale til at brande hele Stor-Aarhus generelt og i særdeleshed Kolt-Hasselager som et nytænkende sted at bofætte sig med mange oplevelser lige udenfor døren. Det vil potentielt kunne rekruttere boligkøbere (og lejere), fra hele Øst- og Midtjylland. Vi oplever at forældre samt bedsteforældre ofte flytter med til Stor-Aarhus når børnene flytter til området for at studere eller arbejde..."

Udbuddet af boligtyper vil matche efterspørgslen på "generations-huse", 1-2 plans rækkehuse, tiny houses, seniorbofællesskaber og parcelhusgrunde.

Torben Skov Lauridsen
Home aarhus Syd
Indehaver & Ejendomsmægler MDE

*Begge udtalelser findes i fuld format, som bilag i del 5

DEL 3

FABULAS OG ALBOAS IDÉSKITSE FOR BYUDVIKLING:

- KVALITET I LIVET, OMGIVELSER OG BOLIG

AREALUDVIKLING

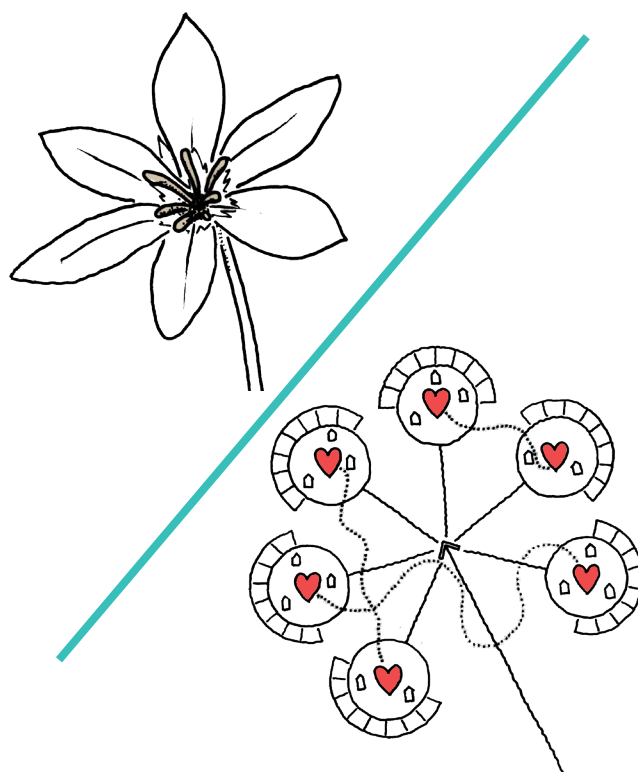
Generelt ønsker Fabulas at introducere flere andelsboligbofællesskaber, for at være med til at sikre et bredt boligudbud. Dette flugter med ALBOAS ønske om at udvikle seniorbofællesskaber. Ud fra den efterspørgsel der mærkes hos mægler og Fabulas' egen interesse for boligformen, forventes det at bofællesskaber primært vil tiltrække unge børnefamilier, enlige og seniorer, der søger mod landsbyliv, natur og landsbyfællesskaberne.

Bofællesskaber er under stor efterspørgsel i og omkring Aarhus kommune og ventelisterne er lange hos de eksisterende bofællesskaber eller lignende, som eksempelvis Andelssamfundet i Hjortshøj. Derfor forventes det at man med den alternative boligform, går ind på et efterspurgt marked, hvor produktet byder på høj kvalitet i bolig og nabolag, og kan tiltrække flere familier og seniorer til at forblive bosat i Aarhus kommune, når deres behov fra lille lejlighed eller stor villa skifter.

Arealerne der arbejdes med, har potentiale til at blive en del af en fremtidig grøn byudvikling, med åndehuller og natur, omkring hjemmet og byen. Fabulas' strategi er at iværksætte byudvikling, som skaber plads til både bofællesskaber og andre boligformer i samarbejde med almene boligforeninger, pensionskasser og private interesser, der har samme grønne fokus på byudvikling.

I udviklingen af arealerne arbejdes der mod større integration af nye, blå elementer i en grøn opbygning af nærområdet, til gavn for mange typer biodiversitet, i det der bl.a. bringes vild natur ind mellem boligerne og benyttes græstage til de forskellige boliger.

Der bygges i kanten af byen, hvor der er særlig fokus på at skabe en naturlig overgang fra byen til eksisterende natur. Det ønskes at lade efterspørgslen på at bo nær naturen komme til gode, og derfor udvikles der med naturen for øje ved at inddrage den så meget som muligt ind mellem bebyggelserne og skabe nem adgang til nærtliggende skov eller naturarealer.





Fabulas & ALBOA arbejder i projektet med FN's Verdensmål. Helt konkret er det med særlig fokus på miljøvenligt kvalitetsbyggeri, social bæredygtighed, mangfoldighed og økonomisk frihed for alle, der henvender sig til verdensmålene 10 og 11. I projektet vil der derfor være fokus på infrastruktur, med

omstilling fra fossil til vedvarende energi. Der indtænkes både dele el-biler og el-cykler ind i det moderne nabolag, og dele af forsyningsstrukturen gentænkes, således at der kan arbejdes med alternative fælles energiløsninger, såsom større batteri-, vind- og solløsninger.



BOLIGDIVERSITET SKABER MANGFOLDIGHED

De sidste 10 år har der nationalt været et kæmpe boom i private lejligheder til udlejning, som nu efterlader et hul i markedet. De der ikke ønsker at bo i midtbyen, er færdige med at studere eller blot gerne vil have sit eget, er nogle af de boligsøgere, som man vil kunne tilgodese og dermed bibeholde i Aarhus Kommune, med den nye bebyggelse i Kolt-Hasselager.

Særligt de unge vil ifølge statistikker og Fabulas' egen interesseliste i stigende grad gerne væk fra byen, når de stifter familie. Lige nu er alternativet til lejlighederne i byen typisk en stor, dyr villa på en klassisk villavej. Også seniorerne vil gerne blive boende i eget

lokalområde, men bor måske i et hus, som med tiden er blevet for stor en mundfuld. Her ønsker projektet i Kolt-Hasselager at være med til at skabe større variation og etablere flere både andelsboliger, og i samarbejde med udviklingspartnere almene lejeboliger og fritliggende boliger, i tæt/lav bebyggelse ud mod naturen.

Ønskerne er varierede for de forskellige aldersgrupper og familiesammensætninger, hvilket projektet gerne vil afspejle med boligdiversiteten, så det taler til så mange som muligt. Med diversitet i nabolagene skabes der en helt særlig dynamik og balance i beboersammensætningen.

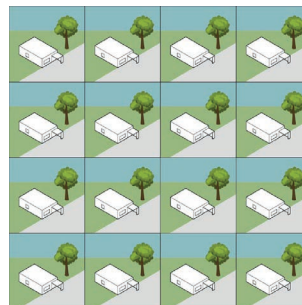
REKREATIVE OMRÅDER OG OPLEVELSESØKONOMI I DET GRØNNE

Ved at bygge fremtidsorienterede og alsidige nabolag, kan projektet være med til at fastholde flere lokale beboere i Kolt-Hasselager og dermed sikre grundlaget for lokale foreninger og erhverv m.v. Projektet kan samle flere fællesskabsorienterede beboere, der har lyst til at deltage i de lokale foreninger og tiltag: arrangere byfest, torvedag, cykelklub og meget mere. Arrangementer som er med til at definere den aktive by, hvor folk trives, fordi der er tilbud til mange forskellige interesseområder.

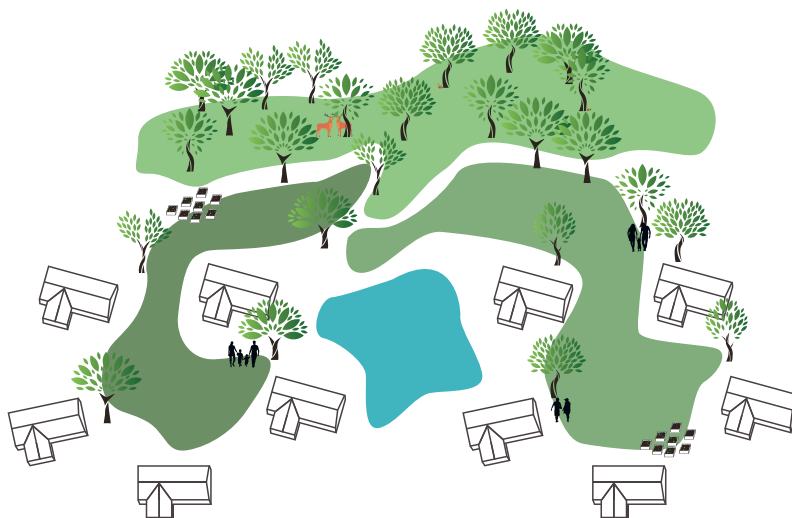
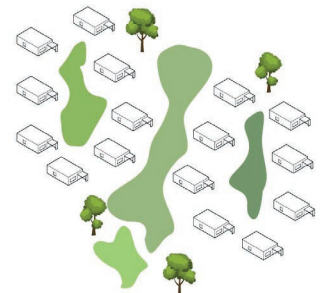
Fabulas arbejder med "city rewilding" i alle sine projekter, med henblik på at bevare den vilde natur i boligområderne, men med respekt også at skabe rekreative områder og øget adgang dertil, så der sikres vandrestier, cykelruter, shelters og meget mere, der kan samle byen i sunde og naturlige fællesskabsaktiviteter.

FRA TRADITIONEL BY TIL NATUR

Den mere åbne bebyggelse i kanten af byen understøtter en flydende overgang fra traditionel bydel til natur. Her kan der skabes mere plads til vild beplantning, opnås større grad af spiselige planter og buske, og bygges hyggelige stianlæg gennem bebyggelsen. Formålet er at skabe flere fællesskabsaktiviteter ved at lave mere plads i de udendørs fællesområder og prioritere dem lige så højt som de private arealer.



VS.

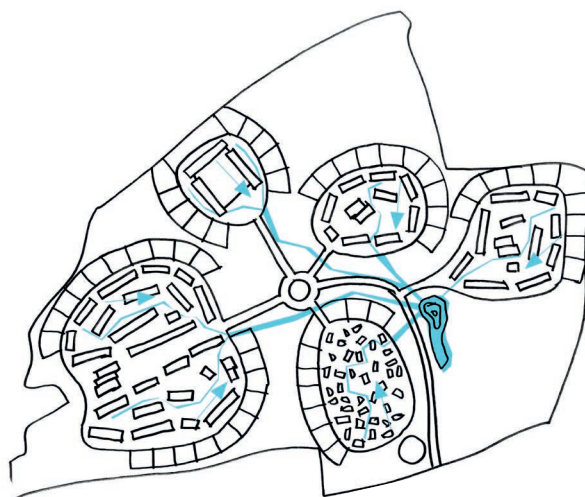
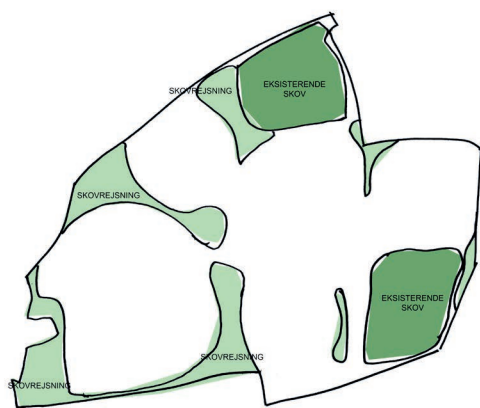


CITY REWILDING OG BLÅ TEMA

GRØNNE OG BLÅ AMBITIONER

Projektet i Kolt-Hasselager er udarbejdet målrettet med henblik på at skabe forudsætningerne for at kunne leve i grønnere byer, med en større grad af naturintegration. Det ønskes at understøtte en udvikling, hvor vi både kan bevare vores skove, strande og de grønne oaser. Projektet har ligeledes fokus på at bringe vandets blå aspekt ind i bebyggelsen. Der arbejdes med etablering af regnvandssøer, som kan være med til at

modvirke klimaforandringerens udfordringer, med flere regnvejrskdage og kraftige skybrud. Bæredygtige LAR-løsninger vil grundlæggende være en del af områderne. Den naturlige integrering af blå løsninger er også med til at skabe rekreative naturområder, der vil bidrage til sikringen af den biologiske mangfoldighed, der giver plads til at fugle og andre dyr kan leve side om side med mennesker.



BIOLOGISK MANGFOLDIGHED OG GREEN CARE

På området vil aktivitetsskabende funktioner blandt andet omfatte etablering, pasning og plantning af urtehaven, plantager og afgrøde-områder. Aktiviteter, hvorigennem fællesskabet samtidig kan give viden om naturen videre til de næste generationer. Biodiversiteten kan være med til at skærpe den aktive lyst til bevarelse af nærområdets øvrige øko-systemer. Fællesskabet og nærheden til naturlige områder, kan ydermere understøtte og fremme beboernes overordnede forståelse for vigtigheden af biologisk mangfoldighed, når man fremadrettet diskuterer FN's verdensmål og det fremtidige miljø.

Forskning viser i stigende grad, at der er mange fordele for mennesker, når det kommer til at bo nær naturen. Med grønt og vildt lige udenfor vinduet eller en kort sti hen til den lokale skov, kan man øge alt fra trivsel, sindstilstand, effektivitet og kreativitet hos mennesker. Forskningen har ledt til bevægelsen og begrebet "green care", som handler om at skabe trivsel og positiv behandling af mennesker, ved at bruge tid og lave aktiviteter i naturen. Netop derfor er projektet etableret i naturnære områder. Vi håber på, at vi med sunde omgivelser, i form af et stærkt naturmiljø såvel som socialt miljø, at man kan mindske mistrivsel, ensomhed, stress og andre negative tilstande i hverdagen.

DEL 4

PROJEKTETS VISION: DRØMMEHJEMMET OG DET GODE LIV

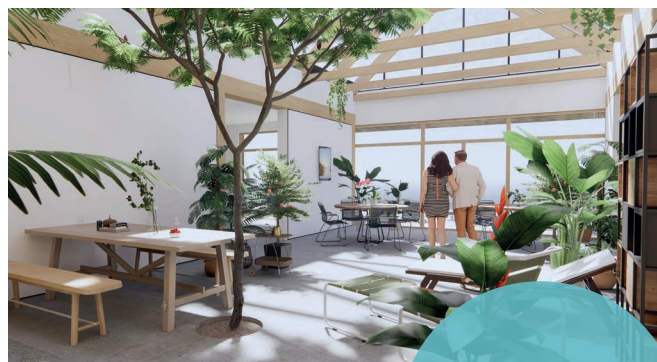
Fabulas og ALBOA's vision er at skabe et nyt boligtilbud i form af det nøglefærdige bofællesskab – det gælder både for seniorbofællesskaberne såvel som bofællesskaberne for alle generationer. I et nøglefærdigt bofællesskab kan man fra dag ét bruge tiden på at styrke forbindelserne i fællesskab fremfor at skulle tænke på finansiering, byggeproces og indretning. På den måde håber vi at gøre bofællesskaberne mere moderne og attraktive for en lang række borgere. Det er målet at skabe hjem, der er tidssvarende og imødekommer samtidig efterspurgte værdier: At bo tæt på naturen, at bo i miljøvenligt kvalitetsbyggeri

og ikke mindst at have et velfungerende, socialt nabolag, med attraktive mødesteder, hvor der på samme tid værnes om privatlivet.

Det skal være et sted, der møder beboernes moderne behov, så man trives i sit eget hjem, hvad end man er enlig, i nyetableret par, børnefamilie, par hvor børnene er flyttet hjemmefra eller nyder livet i den tredje og fjerde alder. Vi tror på, at det er vigtigt, at vi som bygherre har øget fokus på at skabe en god balance mellem de menneskelige og miljømæssige værdier såvel som de økonomiske: Vi kalder konceptet for 'det moderne bofællesskab'.

FÆLLESHUSET

Det moderne fælleshus indrettes af en indretningsarkitekt, med fokus på varme, hygge, fleksibilitet og bæredygtige tiltag og leverandører. Vi bygger i et bofællesskab et tilhørende fælleshus på min. 400m² til en gruppe boliger af 50-65 stykker, med mulighed for orangeri, læsestue, en ekstra terrasse, værksted og ekstra værelse til overnattende gæster. Her får alle mulighed for at dele hinandens styrker i nabolag.



400 M²



BOLIGER MED PLADS TIL ALLE

Da projektet vil bestå af bofællesskaber til alle generationer og familiesammensætninger, udbydes der en vifte af forskellige boligstørrelser. Der skal være plads til familien, senioren der gerne vil bo i et plan med have,

forældrene med voksne børn der søger noget mindre at bo i - alle andre sammensætninger, her imellem. Der udbydes både boliger i 1-, 2- og 3-plan samt etagebyggeri, alt efter område og ønsker.



MATERIALER DER GØR EN FORSKEL

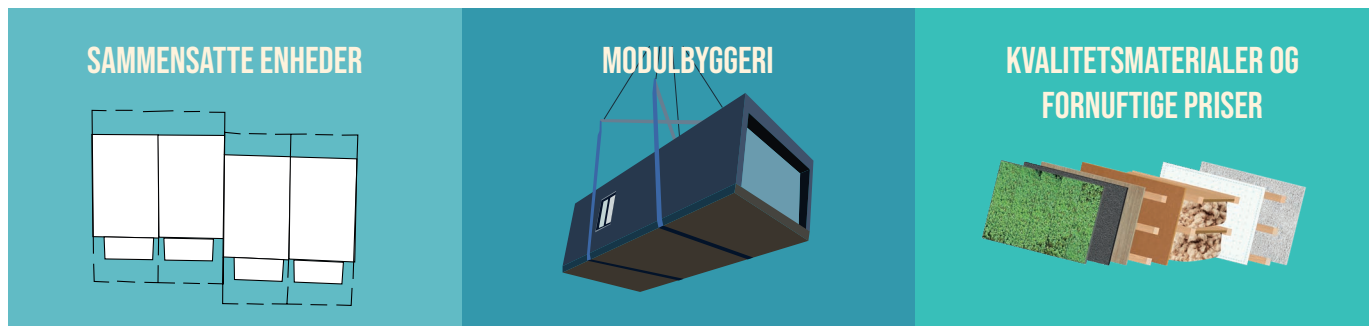
Udover byggeri i klimavenligt træ, har projektet også fokus på vedligeholdelsesfrie facader. Vi beklæder bygningens ydre med materialer som eks. skifer, aluminium, stål eller glas, med henblik på en lang holdbarhed og mindst muligt vedligeholdelsesarbejde.

Med sedumtage skabes der dels et æstetisk grønt udtryk, og dels får vi etableret en smuk løsning til håndtering af den stigende mængde regnvand.







I projektet er det vigtigt, at kvalitet og bæredygtige materialer går hånd i hånd. Vi benytter os af byggeprocessor, der lægger vægt på mulighederne i gennemtænkte og automatiserede produktionsprocesser. I alle afskygninger af den overordnede byggeproces arbejder vi hen imod at opnå en større grad af bæredygtig og hensigtsmæssig automatisering, så vi på sigt kan levere en højere byggekvalitet i bæredygtige materialer og ensartethed til konkurrencedygtige priser.



EFFEKTIVISERING AF BYGGEPROCESSEN SKABER ØKONOMISK OVERSKUD



VIGTIGE GRUNDSTEN FOR UDVIKLING AF BOFÆLLESSKABER

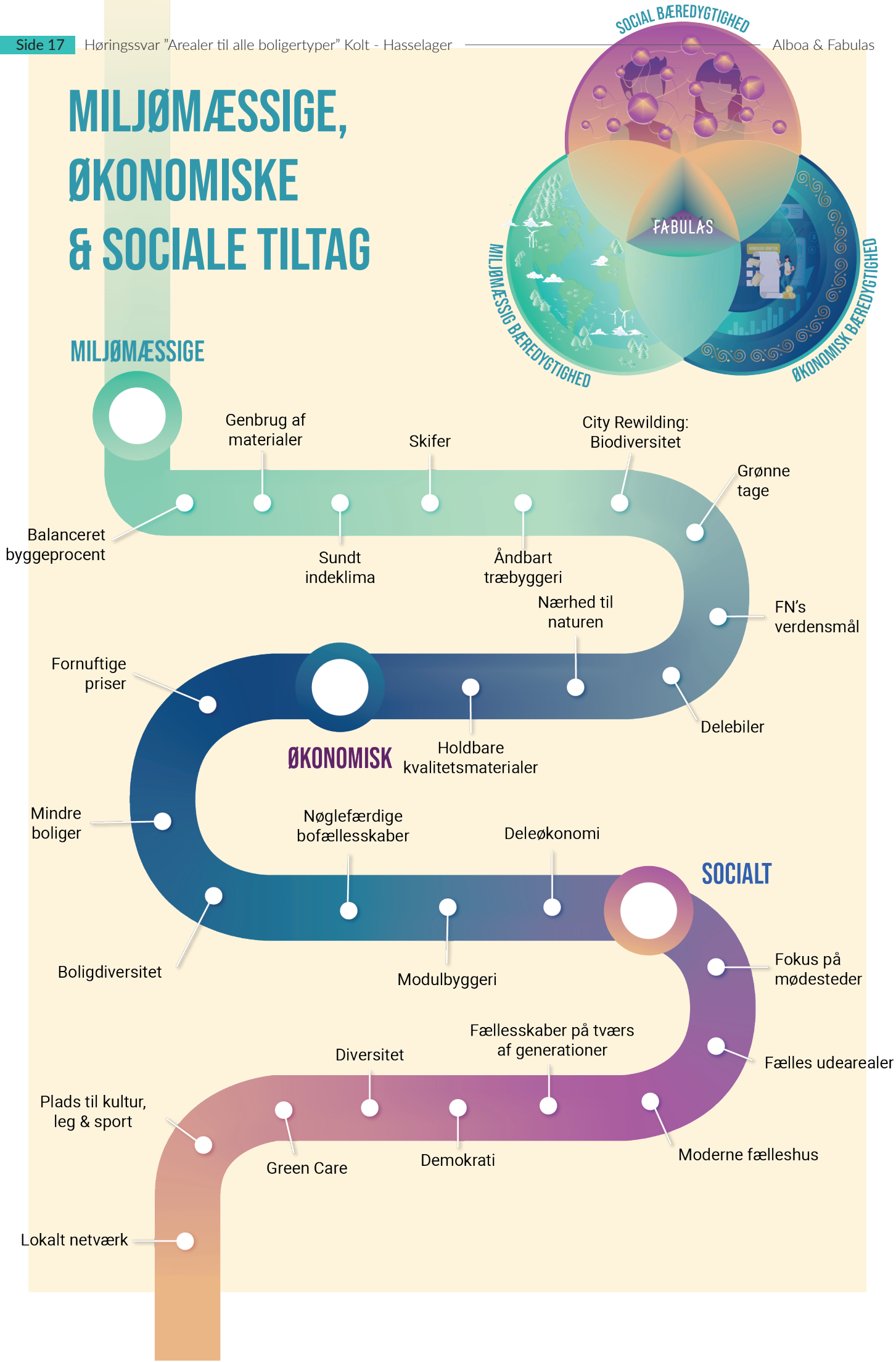
-  Byer/landsbyer der vil fællesskabet
-  Nærhed til vild natur
-  Gode transportmuligheder
-  Lokale institutioner som skole
-  Visionære og grønne kommuner
-  Kommuner med interesse i andelsboliger

FÆLLES INTERESSEGRUNDLAG:

VI HÅBER I SAMARBEJDE MED KOMMUNEN AT KUNNE PRÆSENTERE DET NYE, GRØNNE DRØMMENABOLAG FOR ALLE

- Aarhus kommune ønsker at kunne tilbyde arealer til alle boligtyper – der håbes med vores vision for nye typehuse og boformer at kunne bidrage til indfrielse af dette ønske.
- Byudvikling, med boligtyper, der følger og afprøver temaer fra planstrategien 2019, samt enkelte udvalgte af FN's 17 verdensmål.
- Tiltrækning af flere tilflyttere til oplandet omkring Aarhus samt bibeholdelse af egne borgere.
- Bedre sociale boligtilbud til alle generationer, inklusiv den ældre del af lokalbefolkningen.
- Møde det utilstrækkeligt dækkede behov for seniorbofællesskaber og generationsbofællesskaber.
- Bekæmpelse af ensomhed og social isolation blandt seniorer og småfamilier.
- Skabe attraktive, bæredygtige, boligbyggerier af høj kvalitet i træ.

MILJØMÆSSIGE, ØKONOMISKE & SOCIALE TILTAG





DEL 5

BILAG: UDTALELSER FRA MÆGLER & KOLT - HASSELAGER FÆLLESRÅD



home Aarhus Sydbyen

Lauridsen & Andersson
Rosenvangs Allé 174
8270 Højbjerg

Telefon 86 27 71 70

Mobil 29 49 80 47

Mail torlau@home.dk

Dato August 2021

CVR 41366338

Forslag til udstykning af helt ny bydel i Kolt - Hasselager

Til rette vedkommende,

home Sydbyen har haft fornøjelsen at få forelagt og grundigt gennemgået det meget spændende forslag om en helt ny bydel i Kolt – Hasselager.

Vi finder at planen er meget visionær, fremtidsorienteret og helt i den ånd og grundsjæl som Kolt – Hasselager er bygget på. Det kræver mod at turde tænke de tanker og at gøre den forskel som forslaget modigt lægger op til.

Set i lyset af Aarhus Kommunes Boligpolitiske Redegørelse 2021 som blev præsenteret og drøftet på konferencen d. 16. august 2021, er denne udstykningsplan helt i tråd med kommunens egne ønsker om en diversitet i det fremtidige udbud af boliger og med særlig vægt på "boliger til alle befolkningsgrupper" uanset socialt skel og indkomst.

Aarhus Kommune oplever i disse år en stor udfordring med alt for få ejerboliger og for mange lejeboliger hvilket bl.a. medfører en nettofraflytning af unge børnefamilier på jagt efter et parcelhus. Denne visionære plan vil tage højde for omtalte problematik med den planlagte variation af udbudte boliger herunder ca. 60 helårsgrunde.

De eksisterende ejerboliger i Kolt – Hasselager består mest af parcelhuse samt tæt/lav byggeri fra 1980'erne. Med opførelse af en helt ny og ambitiøs bydel i det nordlige område mod bl.a. E45 vil de nuværende boligejere opleve en brandingeffekt som vil revitalisere hele Kolt – Hasselager og give stigende boligpriser og efterspørgsel i hele postnummer 8361.

Vi er enige med de fremtidsforskere m.m. som forventer at efterspørgslen vil stige på boliger som både er opført som bæredygtige og samtidigt beliggende i områder med naturoplevelser og socialt fællesskab. Der er brug for helhedsplaner som tager udgangspunkt i vores behov for at være ansvarlige for os selv, fællesskabet samt naturen. Herudover er frygten for ensomhed en meget stor faktor. Der er i alt ca. 1.000.000 single husstande i Danmark (kilde: Danmarks Statistik) og heraf søger mange et fællesskab på tværs af aldersgrupper. Vi ønsker ikke kun at bo ammen med jævnaldrende i fremtiden. Der skal være en tilpasset variation af ældre, singler og børnefamilier.

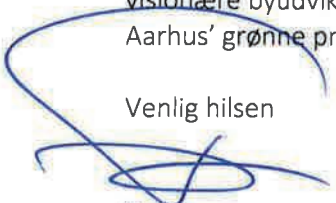


Den planlagte variation af boligtyper har således potentiale til at brande hele Stor-Aarhus generelt og i særdeleshed Kolt – Hasselager som et nytænkende sted at bosætte sig med mange oplevelser lige udenfor døren. Det vil potentielt kunne rekruttere boligkøbere (og lejere) fra hele Øst- & Midtjylland. Vi oplever at forældre samt bedsteforældre ofte flytter med til Stor-Aarhus når børnene flytter til området for at studere eller arbejde.

Udbuddet af boligtyper vil matche efterspørgslen på "generationshuse", 1-2 plans rækkehuse, tiny houses, seniorbofællesskaber og parcelhusgrunde. Alt sammen er bygget op omkring fælleshuse, bilfri områder samt oplevelser i naturen med aktiviteter og kreativ leg.

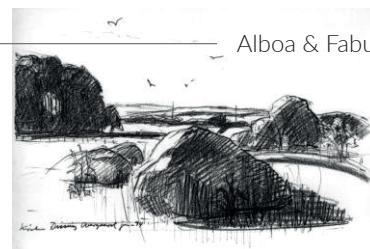
Vi anbefaler Aarhus Kommune, investorer m.m. at støtte og fremme denne visionære byudvikling som vil fremtidssikre Kolt – Hasselager og ikke mindst Aarhus' grønne profil i de kommende år.

Venlig hilsen



Torben Skov Lauridsen
home Aarhus Syd
Indehaver & Ejendomsmægler MDE

Kolt-Hasselager Fællesråd



29. august 2021

Udtalelse vedr påtænkt projekt nord for Fuglekærvej i Kolt-Hasselager

Kolt-Hasselager Fællesråd er af Fabulas blevet orienteret om det påtænkte projekt i området øst for Kunnerupvej/nord for Fuglekærvej.

I orienteringen indgik, at der er tale om et projekt i kombination af leje, eje og andelsboliger og på tværs af almennyttigt og privat udvikling af området. Der vil bl.a. være fokus på andelsboliger til bofællesskaber (primært senior), almennyttige seniorbofællesskaber, leje/eje "tiny houses" samt parcelhusgrunde. Hvert område har sit navn, identitet og fælleshus, hvortil der også vil være adgang fra parcelhuse, som omkranser hvert område. Dertil kommer, at fællesrådet hæfter sig ved, at der er planlagt en række grønne og tilgængelige områder med hver sit særpræg – lige fra shelterplads til skov, fra naturlegeplads til hundeskov. Fællesrådet er oplyst om, at der i projektet vil blive arbejdet med bæredygtighed, opførsel af træhuse beklædt med vejrbestandigt materiale, en lang levetid og opførsel i moduler, så det kan anvendes igen i en anden sammenhæng.

Området er i dag ikke tilgængeligt for udefrakommende.

Det er fællesrådets opfattelse, at der er tale om et rigtig godt idegrundlag og et spændende projekt, der netop indeholder nogle af de elementer, som hele området Kolt-Hasselager efterspørger: Fællesskab, fællesskab på tværs af alder, seniorboliger og ikke mindst bæredygtighed. Fællesrådet ser, at projektet kan bidrage til at fremme den identitet, som hele Kolt-Hasselager i sin udviklingsplan efterspørger. I udviklingsplanen er nogle af de bærende elementer netop, at vi skal fremme fællesskab, biodiversitet og samtidig bevare Kolt-Hasselager som et grønt område, ligesom sammenhæng mellem grønne områder er væsentligt. Fællesrådet hæfter sig derfor også ved, at der i dette projekt er flere grønne områder af en vis størrelse, og det er både positivt og vigtigt. Intentionerne i projektet matcher dermed lokalbefolkningens ønsker om at fremme bæredygtighed og fællesskab, det bidrager til at fremme Kolt-Hasselager som et grønt område, hvor der ikke bygges over 8 meter.

Fællesrådets holdning til projektet er derfor umiddelbart meget positiv. Der er tale om et projekt, som både griber nogle af fremtidens boligdrømme, fremmer fællesskab og sikrer, at det i højere grad er muligt at blive boende i området, når man som senior gerne vil flytte i noget nemmere.

Fællesrådet har også nogle opmærksomhedspunkter, som vi gerne vil inddrages i løsningen af:

Infrastrukturen skal kunne følge med, ligesom trafikafviklingen er vigtig. Der bør derfor være fokus på tilkobling til eksisterende vejnet flere steder, for ikke at belaste en enkelt vej (Kunneruphøj) for voldsomt.

Der skal være opmærksomhed på tilgængelighed til offentlig transport – fx busstoppested.

Dette projekt indebærer måske 2-300 boligenheder, og da der også er en række andre projekter på vej i Kolt-Hasselager, er det afgørende, at der også er fokus på udbygning af idrætsfaciliteter og at

Kolt-Hasselager Fællesråd



skole/institutioner er gearede til at følge med, ligesom det er vigtigt at nye beboere inddrages i det store fællesskab i Kolt-Hasselager ud over, at de er i eget bofællesskab.

Trafikstøj fra motorvej Aarhus Syd er også et opmærksomhedspunkt, ligesom området generelt ligger lavt, og der bør derfor også være opmærksomhed på at imødegå gener som følger af at ligge lavt – som fx myggegener.

På vegne af Kolt-Hasselager Fællesråd

Karen Balling Radmer, formand.

ALBOA & FABULAS

