

NYT BOLIGOMRÅDE

TIL ALLE ALDERSGRUPPER

MED VISION OM MANGFOLDIGHED OG FÆLLESSKAB

SKØDSTRUP



AlmenBo
AARHUS

CSO
CARLSEN SKELDAL OFFICE

STEBARK APS

NYT BOLIGOMRÅDE

TIL ALLE ALDERSGRUPPER

MED VISION OM MANGFOLDIGHED OG FÆLLESSKAB

SKØDSTRUP

FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 - AARHUS KOMMUNE

HØRINGSSVAR - FORSLAG TIL INDDRAGELSE AF BOLIGOMRÅDE I SKØDSTRUP

UDVIKLET I SAMARBEJDE MED BOLIGFORENINGEN ALMENBO AARHUS

PÅGÆLDENDE AREAL ER UDLAGT SOM PERSPEKTIVAREAL OG ØNSKES MEDTAGET SOM BOLIGOMRÅDE.

VED EN LOKALPLANÆNDRING AF GRUNDAREALET VIL DEN NUVÆRENDE LANDBRUGSDRIFT MED SVINEAVL BLIVE NEDLUKKET.

MED NÆRVÆRENDE HØRINGSSVAR FREMKOMMER VI MED EN HELHEDSPAN FOR SE-GALT-OMRÅDET, IDET DE 2 MATRIKLER, DER ØNSKES MEDTAGET SOM BOLIGOMRÅDE ER DE ENESTE MATRIKLER I OMRÅDET, DER IKKE ER OMFATTET AF KYSTNÆRHEDSZONE OG EJ HELLER SÅRBART INDSATSOMRÅDE FOR GRUNDVANDSDANNELSE. I NÆRVÆRENDE FORSLAG PLANLÆGGES IKKE BOLIGER I KYSTNÆRHEDSZONE OG EJ HELLER I SÅRBART GRUNDVANDSDANNELSESOMRÅDE.

AUGUST 2023

01 VISION

MANGFOLDIGHED & FÆLLESSKAB

Projektmateriale er udarbejdet som høringssvar til "Netværk og Nærvær - Planstrategi 2023. Nærværende høringssvar omhandler matrikel 6g og del af 10a, Segalt By, Skødstrup., hvor det ønskes at inddrage dele af markarealerne til nyt boligområde med aktivetshuse og rekreative grønne områder.

Visionen for nærværende projekt, er at skabe en ny spændende bebyggelse, der imødekommer den store efterspørgsel på boliger, der er i området. Bebyggelsen skal være med til at øge mangfoldigheden, ved at tilbyde en variende boligsammensætning, så området er attraktivt for alle lige fra den lille børnefamilie til seniorer.

Fællesskabet er omdrejningspunktet for de rekreative områder, hvor der indrettes fælleshus og orangeri, samt et udvalgt af faciliteter og udendørs aktivitetsområder til fælles brug for hele Segalt, Skødstrup og de omkringliggende områder.

LANDSKABET

Bebyggelsen på det skrånende terræn tilpasser sig landskabet og nedtrapper mod øst. Dette er med til at forstærke oplevelsen af de karakteristiske terrænmæssige forhold og skaber samtidigt mest mulig udsigt fra den nye bebyggelse.

MANGFOLDIGHED

En blandet boligsammensætning med både større og mindre boliger, familieegnede boliger, boliger til seniorer, samt almene boliger, skaber en variation i boligerne og en mangfoldighed i beboersammensætningen.

ANDEL AF:

ALMENE BOLIGER	6.460 M²	(44%)
PRIVAT UDLEJNING	4.000 M²	(27%)
PRIVATEJEDE BOLIGER	4.220 M²	(29%)

"Der er få arealer tilbage, men hvis muligheden opstår, er der potentiale for mere alment byggeri i området."

Uddrag fra 'Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune August 2021' Teknik og Miljø Aarhus Kommune.

"Byliv, før byrum, før bygninger" – bebyggelsen faciliterer spontane sociale møder og rammer for gode nabofællesskaber. Opholdsarealer og mødesteder forbindes på tværs af de forskellige områder med grønne stier. Derved kan beboerne mødes på tværs af de forskellige områder/bebyggelser.

FÆLLESSKAB

Fællesskabet og det gode naboskab sættes i højsædet. Med ombygning af en del af den eksisterende gård, etableres der et univers af muligheder, for "Det gode naboskab" Her indrettes der alt fra fælleslokaler, værksteder, gæstebolig mm. Det er med til at definere områdets fremtidige identitet og DNA.

ARKITEKTONISK KVALITET

Den arkitektoniske kvalitet, skabes med en stor variation og mangfoldighed i det arkitektoniske udtryk – med en variation af bygningshøjde, -dybde, materialer og med den menneskelige skala, skabes der et velfungerende boligområde, der tilpasser sig beboernes behov.

De enkelte bebyggelser definerer hver især "egne" halvprivate grønne rum, hvor det nære fællesskab har plads til at udfolde sig.

Parkering i projektet håndteres i form af kantstensparkering, parkering på egen grund samt mindre parkeringspladser mellem bebyggelserne.



02 PLANOMRÅDET

OVERBLIK - PLACERING

LOKALITET



Planområdet i materialet omfatter matr.nr. 6g og del af 10a, Segalt By, Skødstrup. Således kan planområdet naturligt inddeles i 2 delområder, nemlig matr.nr 6g og en del af 10a.

Segalt by er placeret på en landskabelig højderyg og planområdet er således karakteriseret ved et skrånende terræn mod nord og øst.

PLANOMRÅDET



Med en placering på ca. 1 km til letbanens stoppested i Løgten, har området optimal tilknytning til den offentlige transport.

Dét, sammen med manglen på seniorboliger og familievenlige boliger uden for den ydre ringvej, og ikke mindst de høje priser på boliger, skaber en stor efterspørgsel på leje- og ejerboliger i periferien af Aarhus.

”Djurslandmotorvejen går gennem distriktet med til- og frakørsler hhv. syd for Skødstrup og nord for Løgten. Letbanen mod Grenaa stopper i Skødstrup, hvilket giver en god trafikalkoppling til både Aarhus C, resten af kommunen og den kollektive transport. ”

Uddrag fra 'Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune August 2021' Teknik og Miljø Aarhus Kommune.

02 PLANOMRÅDET

OVERBLIK - PLACERING - NÆROMRÅDET

Når arealet er lokalplanlagt til boligformål nedlukkes den nuværende svineproduktion landbrugsdrift på matr. nr. 10a Segalt By, Skødstrup. Der har været en del klager fra beboere i Løgten, Skødstrup og ikke mindst Segalt, over denne landbrugsdrift, pga. lugtgener, tung trafik mm. Disse klager har kommunen modtaget, og drøftet med ejeren, men uden nogen aftale. Vi har opnået en skriftlig aftale med ejeren om, at landsbrugsdriften på ejendommen ophører, når arealet bliver lokalplanlagt til boligformål.

Svineavl og de tilhørende faciliteter er således uhensigtsmæssigt placeret ift. den eksisterende boligbebyggelse, og ikke mindst ift. den igangværende og fremtidige udvikling af området.

DELOMRÅDE 1



DELOMRÅDE 1

Udgør den nord-vestlige del af planområdet og er i dag karakteriseret som markområde med terræn skrånende mod nord-øst.

DELOMRÅDE 2



DELOMRÅDE 2

Udgør planområdets syd-østlige del og er i dag karakteriseret som markområde med terræn skrånende mod øst.

02 NÆROMRÅDET

SEGALT BY



BILLEDVINKLER



NÆROMRÅDET

I nærområdet er det tidligere erhverv på matrikel 6n omdannet til boligbebyggelse. Det viser sig at disse boliger, og ikke mindst størrelsen, er meget efter



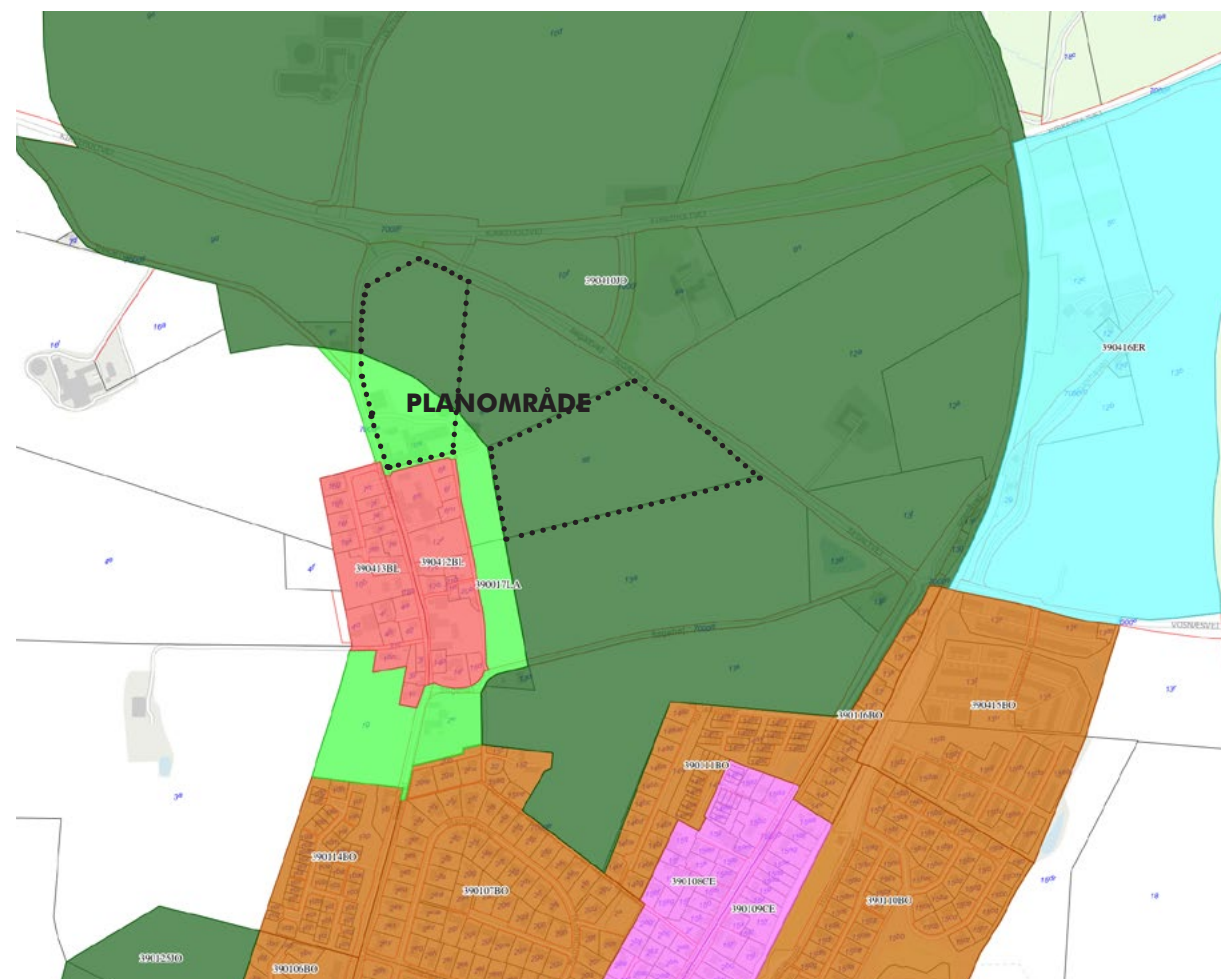
spurgte i området og dermed en mangelvare. Endvidere er der udstykket 3 grunde til parcelhusbebyggelse på matrikel nr. 6k, 6l og 6m.

03 RAMMEBETINGELSER







AREALER UDLAGT TIL PERSPEKTIVAREAL

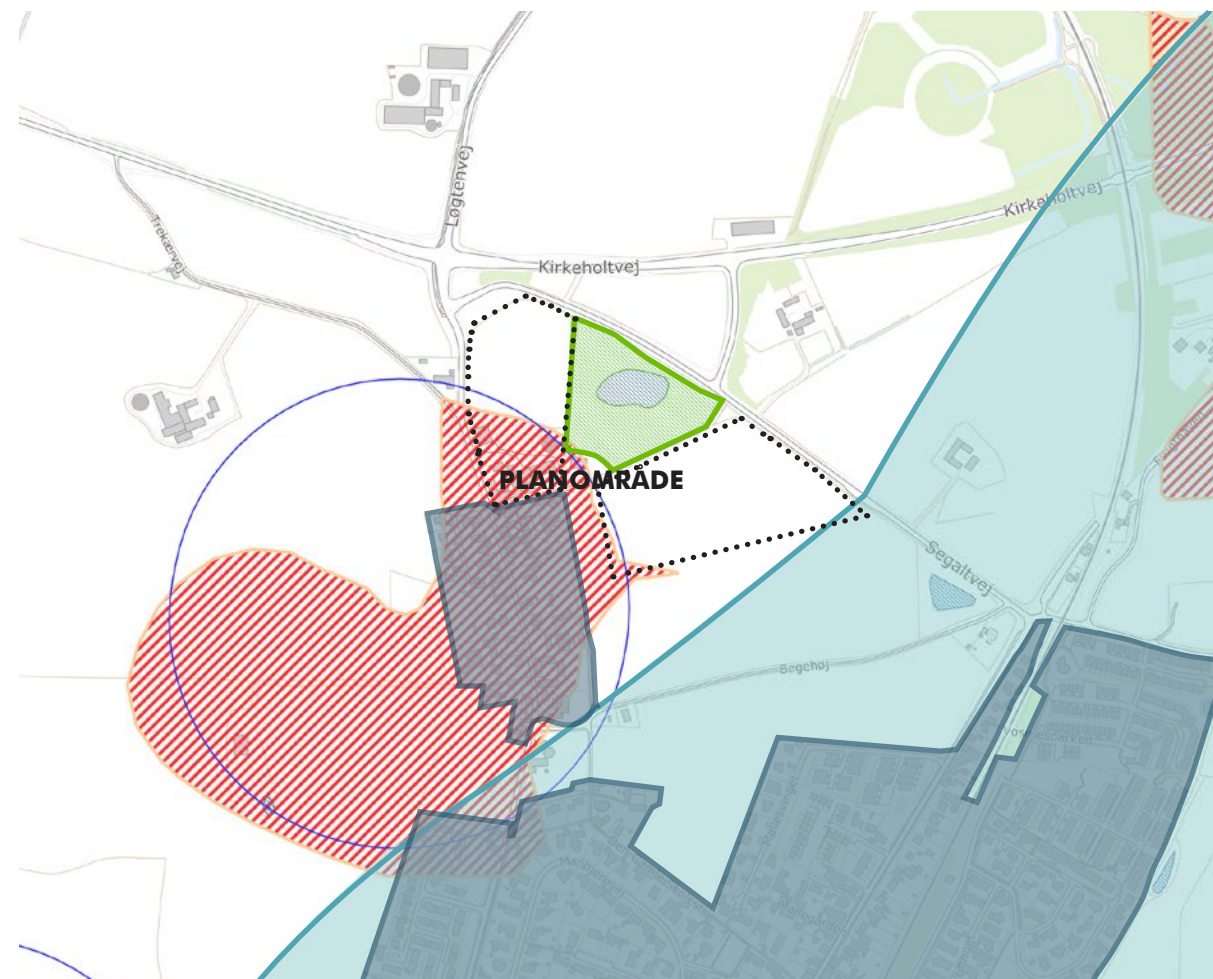
RAMMEOMRÅDE

	Boligområde		Centerformål
	Blandet bolig og erhverv		Rekreative formål
	Erhvervsområde		Perspektivareal



NATURBESKYTTELSE

	Kystnærhedszone		Sårbart område
	Eng (§3)		300 meter zone almene vv boringer
	Sø (§3)		Byzone



RAMMEOMRÅDE

Den nordøstlige del af planområdet ligger inden for rammeområde 390410JO i Kommuneplan 2017. Rammeområdet er udlagt perspektivareal, der indtil byudvikling af arealet skal anvendes til jordbrugsformål. Rammebestemmelserne for området er uændrede fra Kommuneplan 2013 til Kommuneplan 2017, bortset fra at tidshorizonten for inddragelse til byformål er ændret fra 2021 til 2029. Den øvrige del af planområdet ligger inden for rammeområde 390017LA.

ZONESTATUS

Størstedelen af området ligger i landzone. Det sydvestligste hjørne af området ligger i byzonen for Segalt.

LANDSKAB

Planområdet er i Kommuneplan 2017 allerede udpeget som perspektivareal og ligger derfor **ikke inden for område med landskabsværdier**.

KYSTNÆRHEDSZONE

En minimal del af den sydøstlige del af planområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Denne del af planområdet friholdes for byggeri og henlægges til regnvandsopsamling og rekreativt areal.

SÅRBARE OMRÅDER OG ALMENE VV BORINGER

Der udbygges ikke inden for sårbare områder og ej eller inden for 300 meter zonen for almene vv boringer.

04 FORSLAG TIL BEBYGGELSE

MANGFOLDIGHED - FÆLLESSKABER

Nøgleordene for vores projekt er "mangfoldighed" sammen med "fællesskab".

Den planlagte bebyggelse, er placeret i et naturskønt område, med store vidder. Arealet ligger i et smukt kuperet område, der skaber mulighed for en spændende og terrasseret bebyggelsesplan.

Projektet er udviklet i samarbejde med **AlmenBo Aarhus**, der har en meget stor interesse og lyst til at realisere en ny almen boligafdeling i Segalt/Skødstrup. *Uddybende beskrivelse fra AlmenBo, er indarbejdet i materialet under afsnit 05 Almene boliger.*

Projektet tager også udgangspunkt i den udvikling Segalt, Skødstrup og Løgten har gennemgået igennem den sidste årrække. Som en lang række af Aarhus nærområder, har også Segalt/Løgten oplevet en stor udvikling/opførsel af familieegnede boliger, i form af kompaktvillaer og større rækkehuse i to plan.

I modsætning til de mange projekter, der er blevet opført i området de sidste mange år, arbejder det nærværende projekt, med en stor mangfoldighed af boligtypologier.

MANGFOLDIGHED

Bebyggelsen har en bred sammensætning af bo-muligheder og er disponeret således, at der findes ALLE relevante boligtyper, med undtagelse af etagebyggeri.

Mangfoldighed af boligtypologier, en blandet bolig-sammensætning med større og mindre boliger, familieegnede ejer- og lejeboliger, almene boliger samt villaer på kompaktgrunde, skaber en diversitet i boligformene og dermed variation i beboer-

sammensætningen.

Bebyggelsen indeholder boligtyper for alle aldre, i form af både udlejningsboliger og ejerboliger.

- Mindre rækkehuse i et plan, for de ældre seniorer i området, der evt. skal sælge deres parcelhus.
- Rækkehuse i to plan, til den unge familie med børn og/eller seniorerne, der vi bruge tiden på at nyde den smukke natur.
- Villa på kompaktgrunde på 400 m², en ny mulighed for at bo i et "parcelhus" uden det store arbejde med at holde have.

Området vil fremadrettet således kunne tiltrække beboere i alle aldersgrupper og med den korte afstand til Letbanen er området ligeledes attraktivt for beboere med arbejde og uddannelse i både Aarhus og Djursland.

FÆLLESSKAB

De eksisterende gårdbygninger er placeret i et område, der i kommuneplanen er udlagt til rekreativt område.

Med fællesskabet og bæredygtighed i fokus, tænkes de eksisterende gårdbygninger inkluderet i projektet. I stedet for at nedrive disse, kan de i stedet blive ombygget og indrettet som et samlingspunkt omkring et fællesskab for hele Segalt, Skødstrup og de nærliggende områder. Gårdbygningerne er desuden optimalt placeret mellem eksisterende- og fremtidig bebyggelse og har let adgang fra Segaltvej.

Omkring gårdbygningerne indrettes gårdspladsen og de omkringliggende arealer som et rekreativt område med plads til en variation af forskellige aktiviteter.

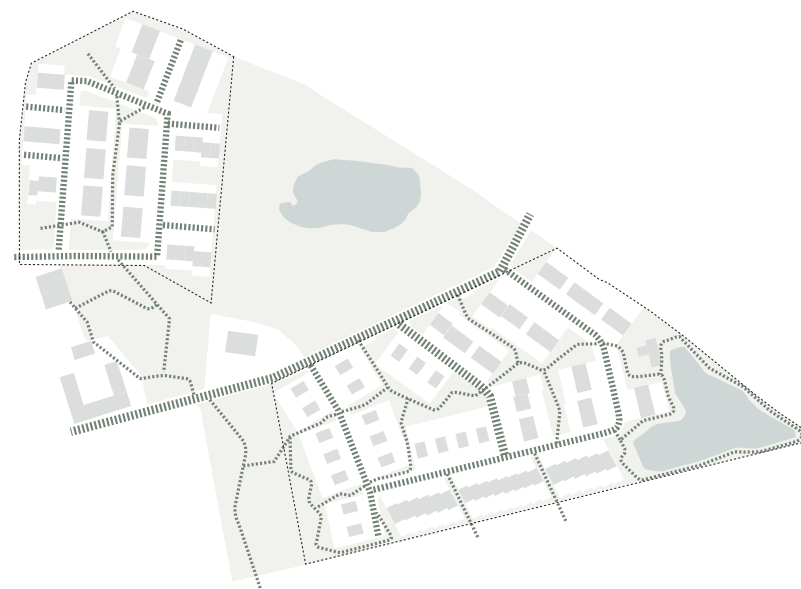


04 FORSLAG TIL BEBYGGELSE

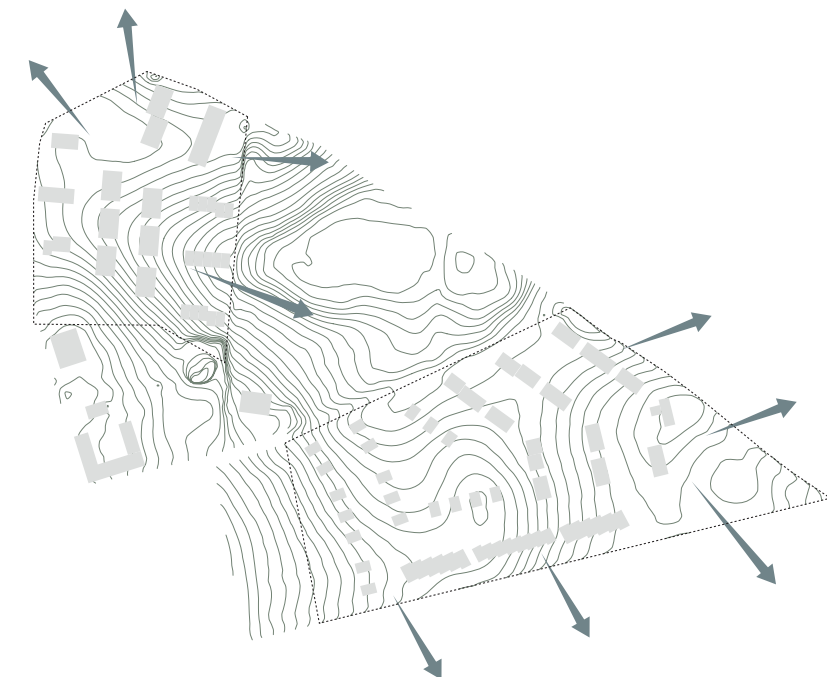
PLANOMRÅDETS KVALITETER



BLÅ-GRØNNE REKREATIVE
OMRÅDER



FORBINDELSER - VEJE/STIER



UDSIGT

PLANOMRÅDET

Er beliggende nord for Løgten og i umiddelbar forlængelse af landsbyen Segalt mod nordøst. Landskabet har et skrådende forløb, der giver udsigt mod øst over Kalø Vig og skovene ved

Studstrup. Planområdet består i dag af marker der støder op til et centralt beliggende naturområde med sø og eng. Langs boligområdernes kantzone etableres primært

enfamiliehuse som åben-lav bebyggelse, endvidere rækkehuse i ét plan, hvilket sikrer en flot udsigt til skov og bugt.

04 FORSLAG TIL BEBYGGELSE

BEBYGGELSESPAN 1:2000



04 BEBYGGELSEN

BOLIGERNE - FÆLLESSKABET - TRAFIKALE FORDELE

BOLIGERNE

Bebyggelsen indeholder en stor variation af boligtyper. Som før nævnt almennyttige boliger opført som rækkehuse i et og to plan, med fleksibel indretning fra 2 – 5 værelser.

- Boliger der delvis henvender sig til de seniorer, der måske ønsker at flytte i noget mindre, bo i tæt tilknytning til naturen, men samtidig tæt på byen.
- Familieegnede boliger, i varieret størrelse, der indfrier ønsket om et stort udbud af boligtyper, der tilgodeser de forskellige familiemønstre.
- Mindre rækkehuse i et og to plan, til familien med et barn, den fraskilte med et – to børn mm. Større rækkehuse i to plan, til den store familie, familien der har brug for et hjemmekontor mm.

DEN PRIVATE UDLEJNING / DE PRIVAT EJEDE BOLIGER

Bebyggelse hovedsagelig som rækkehuse i to plan, i en varierende størrelse.

En boligtype der tilgodeser en stor efterspørgsel, efter familieegnede udlejnings- og ejerboliger i området. Med en variation i størrelse, fra 3-værelses rækkehuse på ca. 80 m², 4-værelses rækkehus på ca. 100 m² og 5-værelses rækkehus på ca. 120 m². Med den store variation i størrelsen, indfrier projektet vores intention om en stor mangfoldighed i beboersammensætningen.

Villa på kompaktgrunde på 400 m², en ny mulighed for at bo i et "parcelhus" hvor du har din egen "hjemmebane" i form af en lille have, men på samme tidspunkt er en del af fællesskabet.

MATERIALER

Valget af materialer tager udgangspunkt i en miljøvenlig tankegang. Heraf kan nævnes:

SEDUMTAGE

Der anvendes sedumtage på en del af bebyggelserne. Sedum som tagmateriale sikrer optagelse af op til ca. 50% af regnvandet, skåner ledningsværket, fremmer biodiversitet og ikke mindst giver liv og farver til byggeriet.

TRÆKONSTRUKTION

En del af byggeriet opføres som lette konstruktioner. Ved brug af træ til indvendige konstruktioner, minimeres CO₂-belastningen sammenlignet med traditionelle materialer som eksempelvis stål.

TRÆBEKLÆDNING

Forskellige bygninger/bygningsdele i projektet beklædes med træ. Ved at anvende træbeklædning på bygningsdele, nedsættes miljøbelastningen sammenlignet med eksempelvis skalmuring mm.

INDVENDIGE OVERFLADER

Det tilstræbes at anvende svanemærkede produkter på indvendige overflader. Disse produkter er med til at optimere indeklimaet og minimerer samtidig gener i forbindelse med afgangning af overflader.

FÆLLESSKABET

Den eksisterende gård på matr.nr. 10a, Segalt By. Skødstrup, er placeret i et rekreativt område iht. kommuneplanen. Derved kan der ikke opføres boliger på det areal.

Vores tanker er at ombygge en del af den eksisterende gård, med fællesfunktioner for det nye boligområde og ommegen. Her er forslaget at ombygge de brugbare bygninger til værksteder, gårdbutik, fælleshus/fælleslokaler, gæstebolig mm. Udenomsarealer ved gården, kan indrettes til grønne områder, urtehaver, legeområde, petanque, basket mm.

NÆROMRÅDET

Det forhenværende erhvervsbyggeri, på matrikel 6n, der er placeret i mellem planområdet og Segaltvej, er ombygget til udlejningsboliger, og tilsøgningen dertil har været stor.

TRAFIKALE FORDELE

Ny tilkørselsmulighed til Segaltvej fra Kirkeholtvej (587) og Løgtenvej (563) er allerede etableret og skaber god forbindelse fra planområdet til både Grenåvej (15) og Nordjyske Motorvej (E45).

Området er således trafikalt forberedt til en inddragelse af arealet til boligformål.

LETBANEN

Letbanen mod Grenaa stopper i Skødstrup/Løgten og med en afstand fra den nye bebyggelse på 1,2 km, giver det en god trafikal kobling til både Aarhus C, resten af kommunen og den kollektive transport.

04 FORSLAG TIL BEBYGGELSE

OVERBLIK FRA SYDVEST

VARIEREDE BOLIGTYPOLOGIER

NATUR

TRYGGE BOLIGGADER

VARIEREDE BOLIGTYPOLOGIER

FÆLLES ORANGERI

REGNVAND

INDRE FÆLLESRUM

REKREATIVT OMRÅDE

FRITLIGGENDE BOLIGER

ALMENE BOLIGER
12



04 FORSLAG TIL BEBYGGELSE

DEN BLANDEDE BY

"FÆLLESSKABET"

- Fælleshus
- Storkøkken
- Gårdbutik
- Værksteder

"REKREATIVT OMRÅDE"

- Lokale grønne områder
- Mødesteder
- Stiforbindelser

"MANGFOLDIGHED"

- Varieret udbud af boligtypologier
- Lokale mødesteder
- Fortætning og fritlægning
- Trygge boligggerader



04 FORSLAG TIL BEBYGGELSE

INSPIRATION OG STEMNING



05 ALMENE BOLIGER

AKTIVE FÆLLESSKABER - GODT NABOSKAB

"Nye bebyggelser udformer udearealerne efter en stærk landskabsidé, der inspirerer sanserne og fremmer møder mellem mennesker."

- Politik for bykvalitet og arkitektur(forslag maj 2022):
Pejlemærke 4 målsætninger
af Aarhus Kommune.



05 ALMENE BOLIGER

PLAN FOR BEDRE FORDELING AF ALMENE BOLIGER I HELE AARHUS KOMMUNE
AUGUST 2021, TEKNIK OG MILJØ AARHUS KOMMUNE

Tabel 2: Vurdering af potentiale i de enkelte skoledistrikter

Skoledistrikt	Almen vurdering	Potentiale
Skødstrup Skole Skødstrup	Der har været en stor vækst i området siden 2008. Det vurderes, at der er potentiale for flere almene boliger i området, men samtidig kun få arealer tilbage.	Stort potentiale

SKØDSTRUP

"Den nordligste del af Aarhus' kyststrækning ligger i Skødstrup skoledistrikt.

Djurslandmotorvejen går gennem distriktet med til- og frakørsler hhv. syd for Skødstrup og nord for Løgten. Letbanen mod Grenaa stopper i Skødstrup, hvilket giver en god trafikalkobling til både Aarhus C, resten af kommunen og den kollektive transport.

Skødstrup og Løgten er mere eller mindre vokset sammen og er begge udpeget som fortætningspunkter i kommuneplanen. Distriktet har siden 2008 oplevet en kraftig vækst, hvilket betyder, at der er sparsomt med boligarealer tilbage. Skødstrup Skole er en af Danmarks største skoler, og den vil drive en fortsat udvikling af området. Der er et forventet lokaleoverskud på 2 for skoleåret 2029/2030.

For nuværende er 20 % af boligmassen almen, og der er en god søgning mod de eksisterende ni afdelinger.

Der er ca. 650 familieboliger, og disse er primært opført som rækkehusbebyggelse i mursten. Senest er opført ca. 50 rækkehuse i Lauritzhøj med træfacade.

Der er få arealer tilbage, men hvis muligheden opstår, er der potentiale for mere alment byggeri i området."



05 ALMENE BOLIGER

MANGFOLDIGHED - FÆLLESSKABER

"BOLIGER TIL ALLE"

- Varieret udbud af boligtyper- og størrelser
- Generøs arkitektur
- Naboskaber

"GRØN FORBINDELSE"

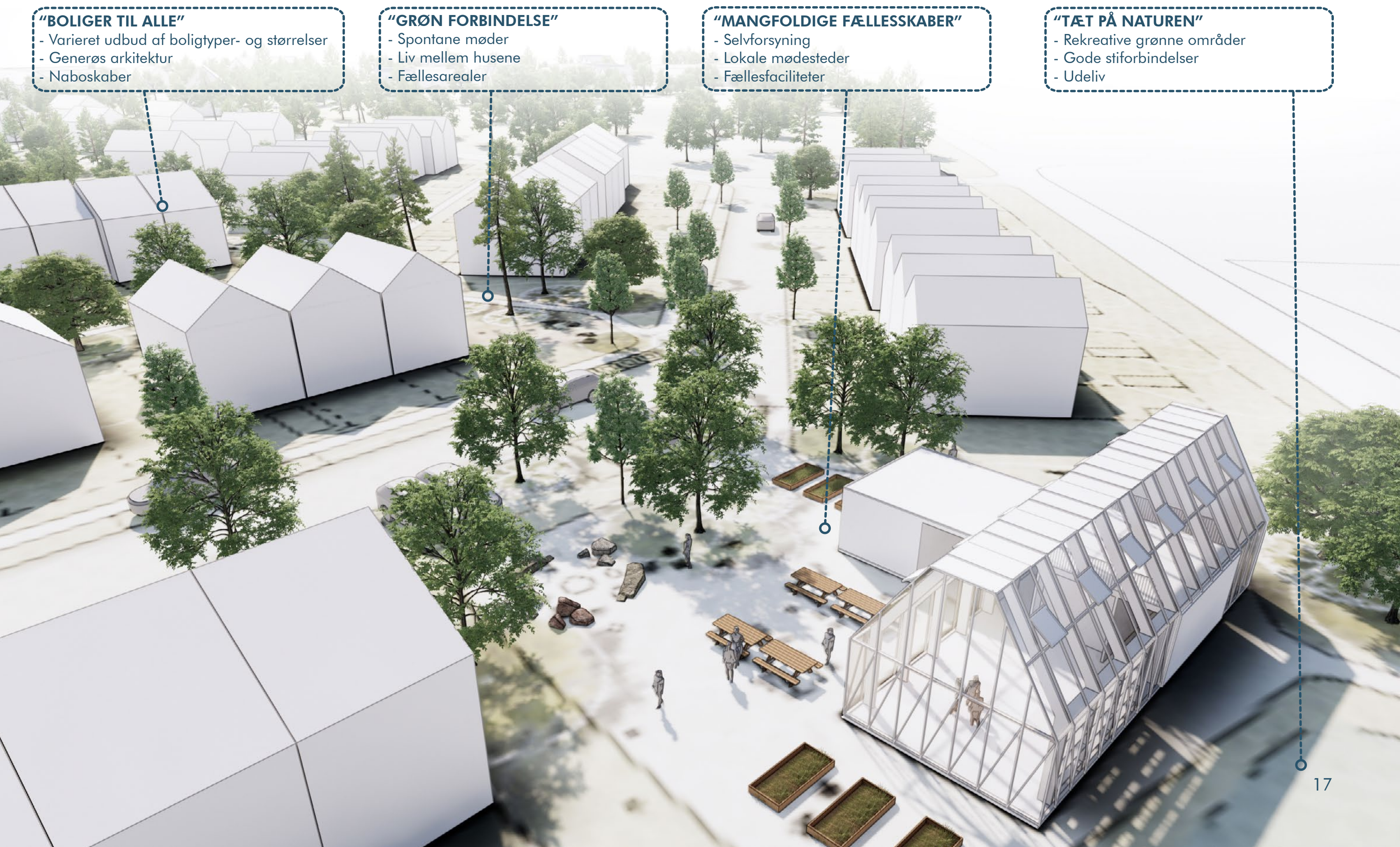
- Spontane møder
- Liv mellem husene
- Fællesarealer

"MANGFOLDIGE FÆLLESSKABER"

- Selvforsyning
- Lokale mødesteder
- Fællesfaciliteter

"TÆT PÅ NATUREN"

- Rekreative grønne områder
- Gode stiforbindelser
- Udeliv



05 ALMENE BOLIGER

ALMENBO AARHUS

AlmenBo Aarhus har en meget stor interesse og lyst til at realisere en ny almen boligafdeling i Segalt/Skødstrup, da organisationen allerede er stærkt repræsenteret i området med hele 6 afdelinger. Vi har med det nye projekt en oplagt mulighed for at etablere et stærkt samspil og en synergi med de eksisterende afdelinger, og vi vil gerne benytte denne attraktive grund til at realisere et spændende - og for boligorganisationen - nyskabende byggeri, der skal udstikke og afprøve nye retninger inden for temaer som arkitektur, sunde boliger i et sundt område, etablering af stærke fællesskaber og et bæredygtig byggeri - en form for eksperimentarium for den samlede organisation.

Vi har sammen med projektgruppen haft et både spændende og inspirerende udviklingsforløb, som vi håber kan fortsætte på den aktuelle opgave. Vi er som boligorganisation fuldt indstillet på, at gennemføre et ambitiøst og attraktivt byggeri i Segalt/Skødstrup.

VISION OG ARKITEKTONISK IDÉ

Det er tanken, at de nævnte temaerne samlet skal danne bebyggelsens identitet og gøre Segalt til et attraktivt sted at bo.

Bebyggelsen ligger på en smuk naturlig skrånende grund med udsigt til Århusbugten og Mols, hvilket er en attraktion i sig selv, og forslagets bebyggelsesplan er nøje implementeret i området.

Grundens store kvaliteter understreges og udnyttes i forslaget ved:

- Disponering af bebyggelsen, så der etableres mest muligt fællesareal som fri natur mellem husene, og mindst mulige private haver, der i forslaget er indrettet

som små afskærmede "oaser/gårdhaver" tæt på huset. Her kan man være privat i nærheden af boligen.

- Design af bebyggelsens boliger med forskudte bygningskroppe, så grundens naturlige terrænspring udnyttes positivt til at skabe spændende og anderledes boligmiljøer.

- Placering og design af bygningskroppene, så planen bedst muligt tilgodeser både udsigt og solorientering.

SUNDE BOLIGER I ET SUNDT OMRÅDE

AlmenBo Aarhus vil bygge videre på det udviklingsarbejde, vedrørende sunde boliger. På baggrund af dette udarbejdes et særligt koncept for sunde allergivenlige boliger og udearealer i Segalt / Skødstrup bebyggelsen.

UDERUM

Helt grundlæggende vil der i indretningen af friarealerne være stor fokus på, at udearealer indrettes, så de inspirerer til et aktivt udeliv med mulighed for motion (træningsredskaber) og leg (boldbane og legemuligheder), dyrkning af egne grøntsager (højbede og orangeri), fælles aktiviteter i forbindelse med cykling mv. (værksted og cykel-vaskeplads) - alle aktiviteter der understøtter en sund fritid og fællesskabet i bebyggelsen.

Friarealerne vil også blive anlagt med særlig fokus på at skabe en specifik allergivenlig bebyggelse. Opnåelse af allergivenlige friarealer opnås primært ved hjælp af omtanke og udnyttelse af den nyeste viden om allergi, herunder:

- Bevidst valg af beplantning, hvor man undgår store syndere i forhold til allergi, såsom birketræer og hassel.

- Tilsåning af engdragene med markblomster og kløver i stedet for græs.

BOLIGER

Boligerne vil blive programmeret, så der i videst mulig omfang:

- At skabe en variation af boligstørrelser i form af 1 & 2 plans boliger samt muligheden for fleksibel indretning fra 2 – 5 rums boliger.

- benyttes allergi- og indeklimatestede materialer med lav afgang.

- installeres ventilationsanlæg med pollenfiltre.

- benyttes fugtstyret ventilation, - særligt vigtigt i soveværelser (fugt binder de skadelige stoffer).

- opnås et design, hvor støvsamlere undgås, herunder gulvtæpper og gardiner.

- realiseres et design, hvor man undgår overophedning via passive midler som bevidst vindues udformning.

- benytter gulvvarme, så skidt samlende radiatorer undgås.

- skaber gode muligheder for at gennemudlufte boligen.

- arbejdes på at gøre boligerne røgfri

05 ALMENE BOLIGER

BESKRIVELSE FRA ALMENBO AARHUS

FÆLLESSKAB

DET GODE NABOSKAB

Segalt/Skødstrup skal være et sted, hvor det gode naboskab sættes i højsædet, og hvor organisering og design af bebyggelsen understøtter fællesskabet. Det vil bl.a. ske ved:

- Indretning af friarealerne, så fællesskabende funktioner i form af fælles drivhus, cykelværksted, nyttehaver, delebil og bålplads placeres centralt og synligt i bebyggelsen, så det er med til at skabe bebyggelsens identitet/DNA, og således at man naturligt passerer forbi, når man ankommer eller forlader sin bolig.
- Indretning af et fælleshus i bebyggelsen, hvor større fælles arrangementer kan afholdes. Pladsen bliver bebyggelsens "hjerte" og er placeret i den centrale adgangsvej og bebyggelsens grønning indeholdende de mange aktivitetstilbud.
- Etablering af en platform for interessegrupper i bebyggelsen, som beboerne selv driver. Det kan være en gruppe, der har ansvaret for haverne, værkstedet. Grupperne etableres i forhold til, hvad der er interesse for i den beboergruppe, der flytter ind, og en beboerproces afholdes derfor efter bebyggelsen er opført. Interessegrupperne er medvirkende til at skabe værdifuldt netværk i den nye bebyggelse, og medvirker til at beboerne selv får ansvar for vedligehold og drift af de fælles faciliteter.
- Placering af adgangsstier til boligerne, så man naturligt møder sin nabo, når man ankommer, eller man griller på terrassen en sommerdag.

BÆREDYGTIGHED

Det er målsætningen, at man i den nye bebyggelse når flest mulige bæredygtighedsmål gennem passive midler, herunder:

- Foretager bevidste valg af robuste og langtidsholdbare materialer, der patinerer smukt og kræver et minimum af vedligeholdelse (tegl, konstruktivt beskyttet træ, zink).
- Vælger energirigtige løsninger, med minimal, egenproduktion.
- Benytter regnvand til vanding i orangeri, nyttehaver, cykelvask mm.
- Lokalt producerede grønsager, bær og frugt (beboerdrevet).
- Etablering af lokal ladestation til en afdelings-delebil, samt afdelingens maskiner og værktøj, herunder eldrevet robotplæneklipper, der vedligeholder engarealer nær boligerne (hindrer frøsætning - allergi).
- Etablering af lokal energiproduktion på bebyggelsens tagflader.

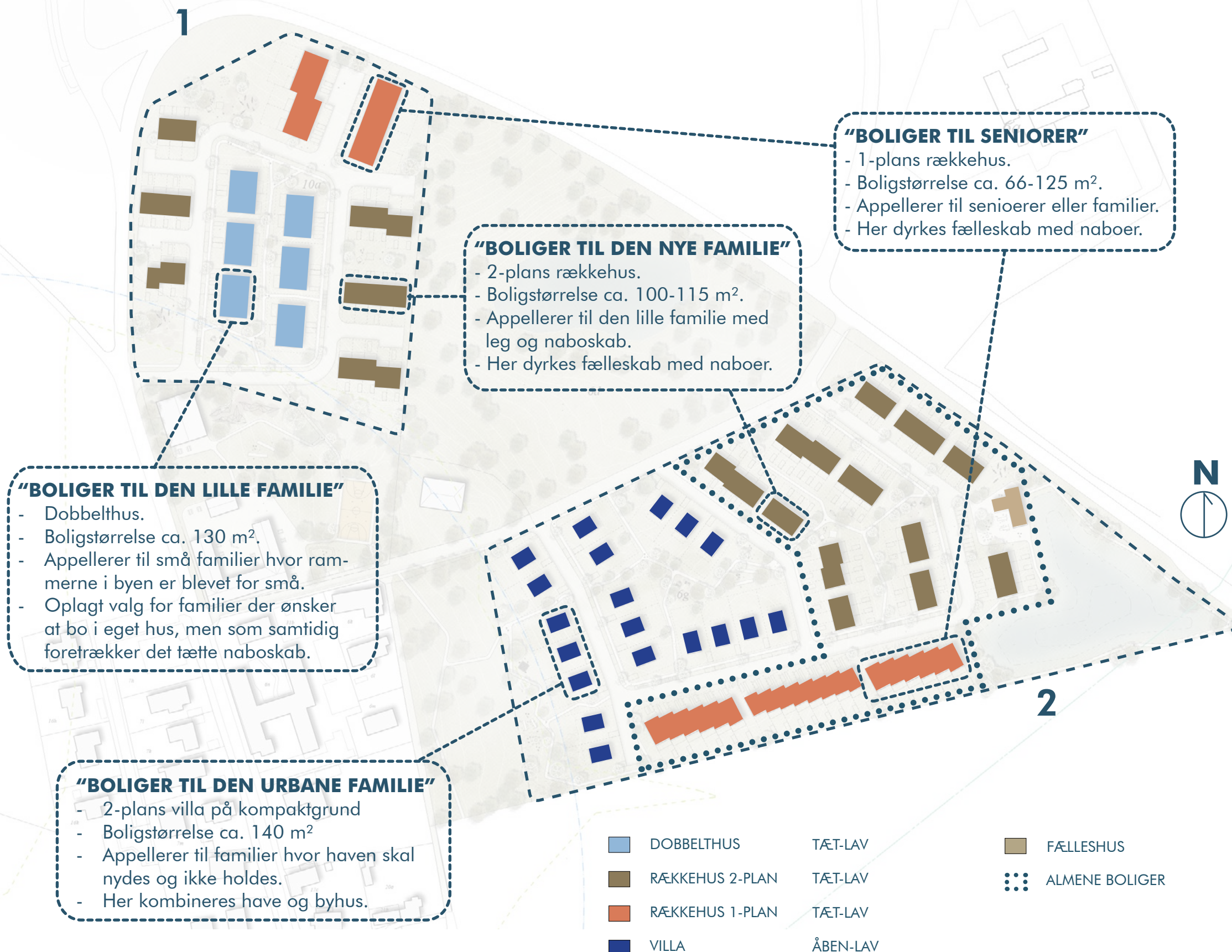
SAMDRIFT OG SYNERGIER

AlmenBo Aarhus har i dag seks afdelinger med i alt 397 boliger, ét plejehjem med 91 boliger. Dette åbner op for en lang række muligheder for beboerne, ikke mindst hvad angår beboerdemokrati, tryghed, økonomiske fordele ved stordrift og samdrift, hvilket i virkeligheden også er et væsentligt bæredygtighedsparameter. Dermed bevares det høje serviceniveau i området.



05 AREALER

OVERBLIK



DELOMRÅDE 1

DOBBELTHUSE:	12 STK
RÆKKEHUSE 2-PLAN:	25 STK
RÆKKEHUSE 1-PLAN:	8 STK

GRUNDAREAL:	21.660 M ²
BOLIGAREAL:	5.560 M ²
BEBYGGELSESPCT:	26 %

DELOMRÅDE 2

RÆKKEHUSE 2-PLAN:	45 STK
RÆKKEHUSE 1-PLAN:	20 STK
VILLA:	19 STK
FÆLLESHUS	1 STK

GRUNDAREAL:	41.331 M ²
BOLIGAREAL:	9.120 + 170 M ²
BEBYGGELSESPCT:	22 %

ANDEL AF:

ALMENE BOLIGER	6.460 M ² / 44%
----------------	----------------------------

PRIVAT UDLEJNING	4.000 M ² / 27%
------------------	----------------------------

PRIVATEJEDE BOLIGER	4.220 M ² / 29%
---------------------	----------------------------

06 REFERENCER

RÆKKEHUSE OG DOBBELTHUSE



06 REFERENCER

VILLAER PÅ KOMPAKTGRUNDE



07 FORSLAG TIL FREMTIDIG PLANLÆGNING

Med idéoplægget vil vi foreslå, at der fastsættes nye rammeområder for arealerne omfattet af denne mappe. For bebyggelserne i både delområde 1 og 2 fastsættes rammeområder for åben-lav samt tæt-lav boligbebyggelse:

- Max. etageantal: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Max. bebyggelsesprocent: 40
- Fremtidig zonestatus: Byzone

Derudover anmoder vi om, at der udarbejdes en lokalplan, der udlægger området til rekreative formål og boligformål i form åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse som vist i nærværende materiale.

Planområdets landbrugsaktiviteter vil ophøre ved endelig vedtagelse af en lokalplan som beskrevet herover.

Vi står naturligvis til rådighed for en nærmere uddybning af vores tanker og idéer.

Kontaktperson:
Stefan Magnusson
Arkitekt MAA
STEBARK ApS

stefan@stebark.dk
+45 51 21 57 71

Kontaktperson:
Jesper Holze
Projektchef
AlmenBo, Aarhus

jh@almenbo-aarhus.dk
+ 45 89 38 20 00

Nærværende oplæg er udviklet for:

Jens Fahlberg, ejer af
Trim Segaltvej ApS

jf@trimmelskov.dk
+45 23 48 73 70

