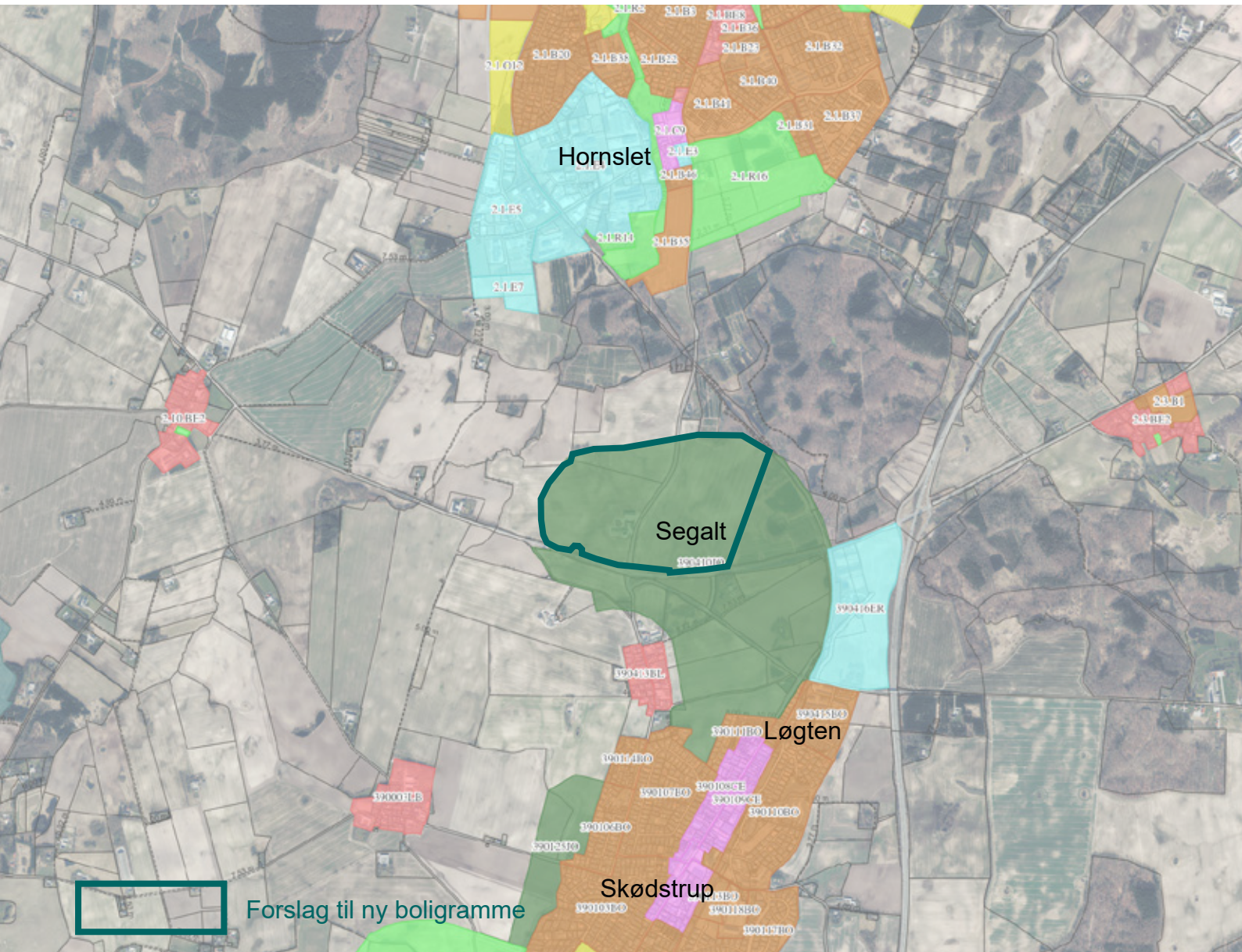


# BYUDVIKLING I SEGALT

## Område ved Segalt nord for Skødstrup/Løgten



# Området

Området ønskes rammelagt i den kommende kommuneplan og omfatter del af ejendommene beliggende Segaltvej 118 og Løgtenvej 76, 8541 Skødstrup og ligger nord for Løgten/Skødstrup, se afgrænsningen ovenfor.

Området grænser mod syd op til Kirkeholtvej, mod nord og øst til åben land og skov mod vest.

Området ligger mellem Hornslet mod nord og Løgten/Skødstrup mod syd.

Området anvendes i dag til landbrugsdrift og er udlagt som fremtidige perspektivarealer.

Arealet for det fremtidige boligområde udgøre ialt ca. 48 ha.

# Planforhold

Området er i dag omfattet af kommuneplan-ramme 390410JO. Området er udpeget som interesseområde for byudviklingen efter 2033 (perspektivareal). Indtil området inddrages til byudviklingen er anvendelsen fastlagt til jordbrugsformål.

Jf. plandata har området siden 2009 været en del af byudviklingsstrategien i Planstrategi 2008 og Agenda 21-redegørelse. Der var også i Planstrategi 2008 planer om letbanestop i Segalt, se illustration fra Planstrategi 2008 til højre.

I forslag til planstrategi 2023 - "Netværk og Nærvær" forslås det, at man først efter planperioden på 12 år, som strækker sig frem til 2037 igangsætter byudvikling af området Segalt, se illustration fra forslag til Planstrategi 2023 til højre nederst.

Vi ønsker at igangsætte en helhedsplan for området og ønsker at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.

Området ønsket indrettet med primært lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klyng- og dobbelthuse samt fritliggende enfamiliehuse på mindre grunde og traditionelle parcelhuse i op til 8,5 meter i 2 etager.



Illustration fra Planstrategi 2008

-  Segalt - Perspektivområde
-  Planlagte letbanestop 2008

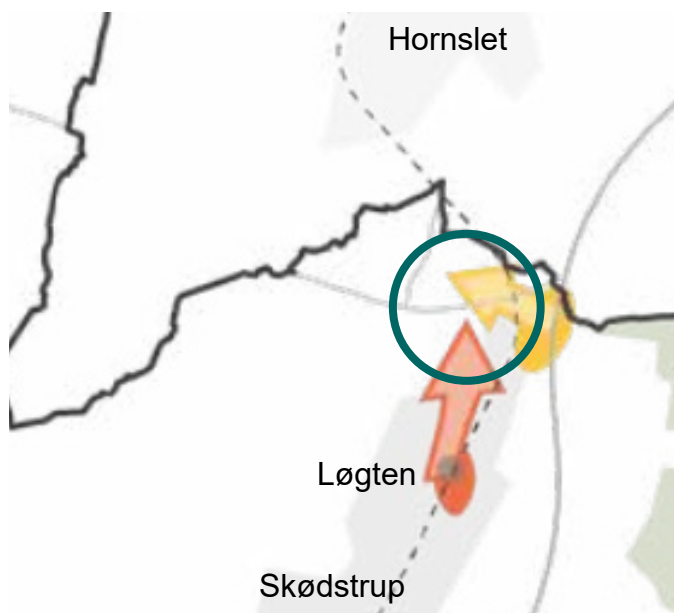





Illustration fra Forslag til Planstrategi 2023

-  Segalt - Perspektivområde
-  Byudviklingsretning efter planperioden for boliger
-  Byudviklingsretning efter planperioden for erhverv



# Bindinger

## Skovbyggelinje

Der er inden for området en skovbyggelinje som skal respekteres, reduceres eller dispenseres fra ved byudvikling.

En stedsanalyse af området skal definere mulighederne for anvendelsen og udnyttelsen af området indenfor skovbyggelinjen.

## Beskyttede diger

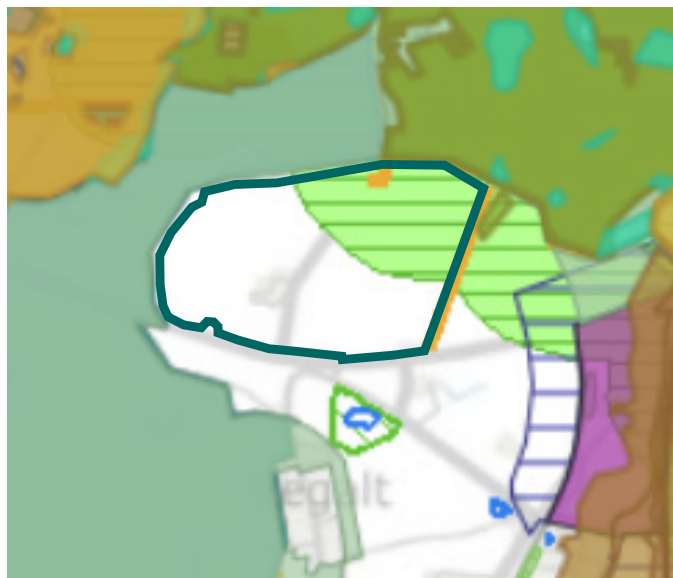
Indenfor området findes enkelte diger som skal respekteres.

## Drikkevand

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresse, hvilket vil blive håndteret i den nærmere planlægning.

## Regnvand

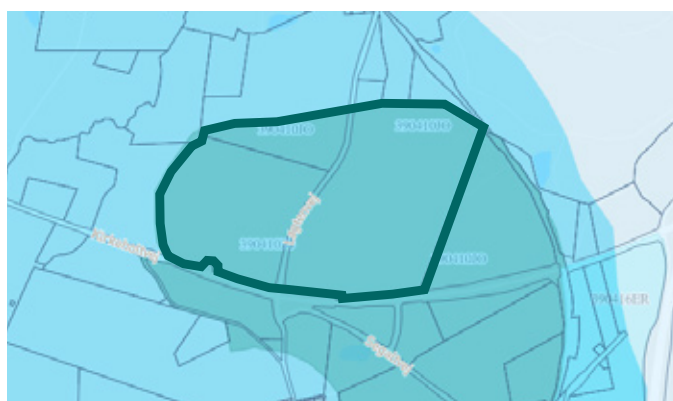
Der forventes ikke nogen særlige udfordring med klimaregn. Illustrationen nederst til højre viser en forventelig 100 års hændelse i området. Klimaregn skal håndteres jf. spildevandsplanen og der skal i planlægningen udarbejdes en regnvandshåndteringsplan som belyser håndteringen af klimaregn.



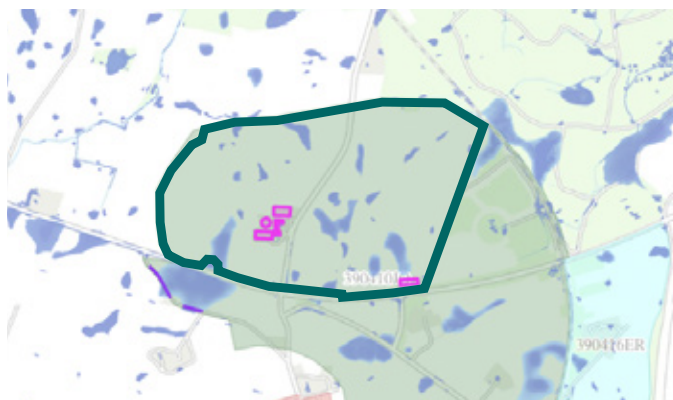
Kort med områdeafgrænsning af ny boligramme og bindinger



Forslag til ny boligramme



Område med særlige drikkevandsinteresser

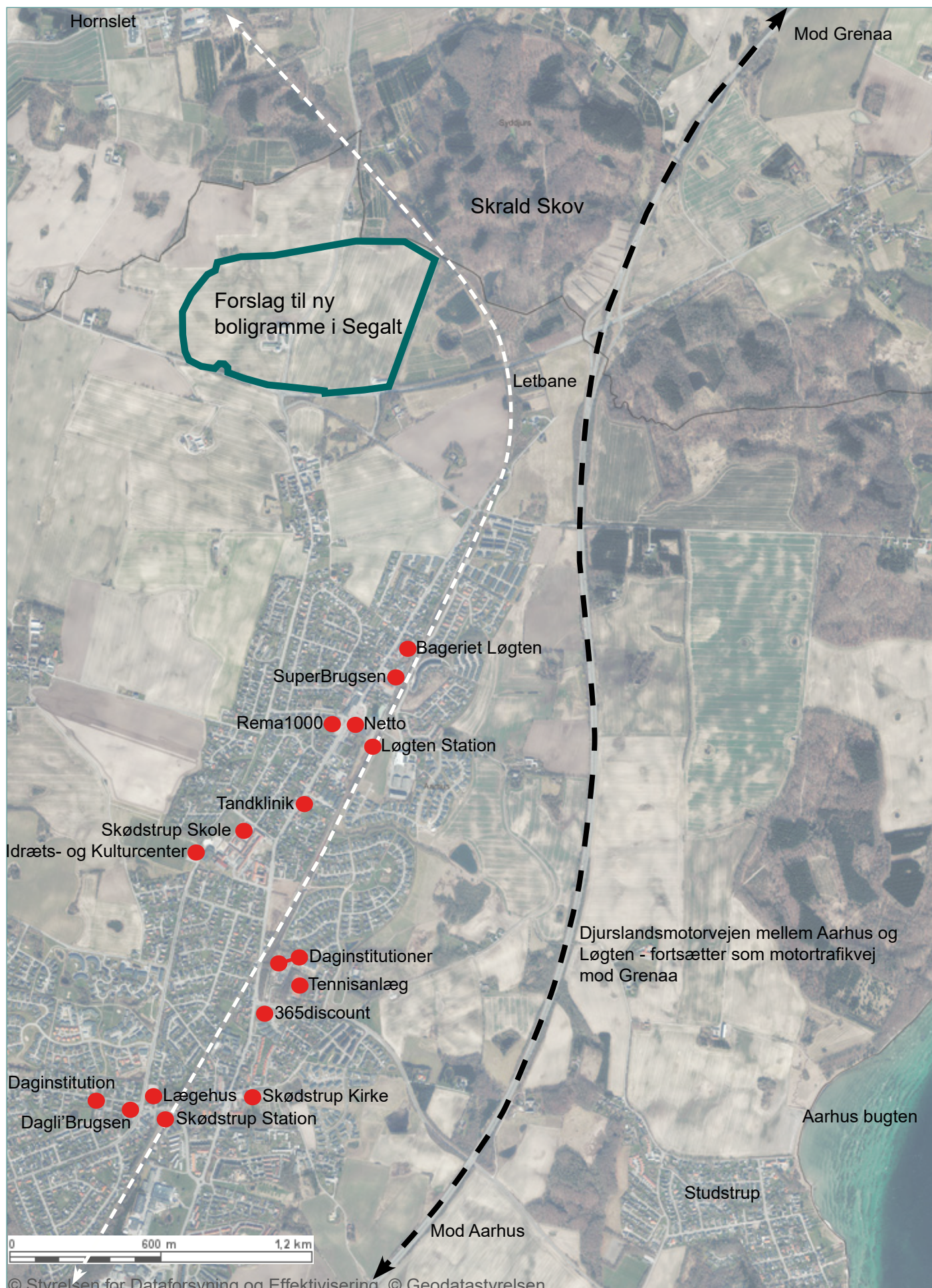


Regnvand 100 års hændelse



# Oversigtskort

Omgivelserne, faciliteter og aktiviteter nær Segalt





# Visionen

Visionen er at byudvikle området så det skaber merværdi for de omkringliggende bysamfund, og at dette sker gennem en dyrkelse af stedets eksisterende kvaliteter - tæt ved naturen.

## Perlen på snoren

Området ligger som en naturlig forlængelse af Segalt mellem Skødstrup/Løgten og Hornslet.

Udvikling af området nord for Løgten ved Segalt vil skabe mulighed for nye boligbebyggelser baseret på kvalitet i arkitektur og udearealer, skabe tættere forbindelse mellem by og natur samt muliggøre nye forbindelser der binder byerne mod syd (Skødstrup/Løgten/Segalt) sammen med skoven.

Området ligger ved letbanestrækningen mellem Hornslet og Skødstrup/Løgten og vil blive en ny "perle" på letbanestrækningen mellem Grenaa og Aarhus. Der er siden planstrategi 2008 været planer om et letbanestop ved området, som vil give værdi og styrke tanken om byudvikling af området.

I dag er der ca. 2 km mellem området og Løgten station. Det tager ca 7 min på cykel og 20 min at gå. Fra Løgten station til Aarhus H er transporttiden med letbanen 30 min.

Der er i området rig mulighed for at skabe et sammenhængende bymiljø med forbindelser mellem station, boliger, butikker, skoler, børnehaver, skov og natur. Med kort afstand til letbanestop og god forbindelse til Djurslandsmotorvejen, vil boligerne være attraktive for de der ønsker at bo midt i et boligområde, med direkte adgang til skov og med gode forbindelser til Aarhus, Grenaa, Randers og motorvejen.



*Skrald Skov*



*Området set fra Kirkeholtvej mod nordvest*



*Ankomst til området fra Segalt*



*Området set fra Løgtenvej mod vest*

# Fællesskaber

En udvikling af området vil have fokus på adgang til natur og landskab, sikker færdsel for alle og udvikling af attraktive boliger. Også social bæredygtighed i form af fællesskaber i bebyggelserne, omkring opholdsarealer, mødesteder, nyttehaver og legeplads, samt fællesskaber på tværs af området omkring nye rekreative mødesteder i de grønne kiler vil være i fokus.

Det er intentionen at udvikle et område med blandede ejerformer, boligstørrelser og boligtyper der henvender sig til alle målgrupper som familier, seniorer, enlige mv, og sikrer en blanding i beboere og naboskaber.

# Udvikling med omtanke

I følge forslag til Planstrategi 2023 ønskes boligområder etableres efter princippet, at det kun må være 15 min. cykelafstand til "det hele". Området nord for Segalt opfylder dette princip.

Der er 15 minutters cykel afstand til følgende:

- Arbejdsplader
- Læge
- Skole
- Daginstitutioner
- Offentlig transport: letbane og bus
- Dagligvarebutik
- Sport
- Bager
- Legeplads og rekreative arealer



Foto af Nørrestrand, rekreative arealer med legeplads og indpasning af bebyggelse i terræn- Birch Ejendomme



Foto af Sommerfulgeengen bebyggelse indpasses i terræn - Birch Ejendomme



Illustration fra forslag til Planstrategi 2023  
15 min cykelafstand til "det hele"



# Udvikling i etaper

Udvikling af området kan inddeles i flere etaper. Der ønskes en grøn struktur over området, som binder skoven og naturen sammen med området. Naturen kommer derved til at definere inddelingen af området. Bebyggelsen indpasses i terrænet og underordner sig det naturlige landskab.

Nedenfor er der vist et udkast til en principiel etapeopdeling af området, hvor de grønne bånd bugter sig gennem landskabets lavninger og boligområderne er tilpasset de højst beliggende områder.



Eksempel på en principiel etapeopdeling, der indordner sig landskabets naturlige terræn



## Kontaktoplysninger

Birch Ejendomme  
Sortenborgvej 2  
8600 Silkeborg

Att.: Heidi Willisie Sønderby

Mail: [hewil@birchgm.dk](mailto:hewil@birchgm.dk)

Tlf: +45 2778 6291