



Område til inddragelse
Via Planstrategi 2023



Projekt Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom



Sabro Kirkevej 102 – 8471 Sabro

Hovedpunkter

Nærværende oplæg er udarbejdet i forbindelse med Planstrategi 2023.

- Velplaceret matrikel til åben/lav - tæt/lav bebyggelse i Sabro
- Skole og indkøb i gåafstand
- Naturen som nabo med mulighed for at skabe en grøn & blå bydel
- Oplagt placering til børnefamilier og seniorer
- Den naturlige afrunding på Sabro By mod nord
- Mulighed for at etablere bydelen, så trafikken ikke påvirker øvrige boligområder i Sabro i væsentlig grad





Masterplan for nyt byområde i det nordlige Sabro

I forbindelse med Planstrategi 2023 indsendes hermed forslag til de arealer, der kan indgå i den fremtidige planlægning. Området, der ønskes inddraget i den fremtidige planlægning, omhandler arealerne tilhørende Sabro Kirkevej 102, 8471 Sabro, med et samlet grundareal på 94.158 m².

Blandet boligområde

Området tænkes udbygget med nye bebyggelser af forskellig karakter. Der tilstræbes en høj variation i bebyggelsens arkitektur og materialitet, ligesom sammensætningen af boligtypologier varieres for sikre en forskelligartet demografi. De nye typologier udlægges med respekt for eksisterende karakteristika, og der tænkes tilføjet tæt-lav rækkehuse, klynge for seniorbofællesskab, samt et område til almene boliger, kompaktparceller/parcelhusgrunde, foruden et mindre område til offentlige formål.

Stærkt fællesskab

Med ovenstående sikres et blandet byområde, som skal være med til at fastholde Sabro som en mangfoldig by og styrke fællesskabet omkring de smukke naturarealer i området, foruden byens idrætsforening, skole og daginstitutioner. Området omkranses af smuk natur, og det indtænkes at bebyggelsen skal opbygges bæredygtigt i videst muligt omfang. Her tænkes i fælles urtehaven, frugt- og bærområder, samt lege- og opholdsarealer, hvor beboerne mødes.

Det er ejers intention, at området under udvikling kan indbyde til fælles-

skab, herunder blandt andet via et fælleshus i området, som beboerne fra flere dele af bebyggelsen kan få adgang til. Det vurderes, at et sådan hus vil være oplagt placeret op mod seniorboligprojektet, uden dog at være en integreret eller eksklusiv del af denne bebyggelse. Hermed sikres det, at beboerne fra både seniorboligerne, kompaktgrunden og de øvrige bebyggelser, mødes i og omkring fælleshuset og skaber liv i bydelen.

Biodiversitet & grundvandsbeskyttelse

Projektet tænkes at rumme temaplanens fokus for et grønt/blåt Århus, og der indtænkes ny beplantning i området i skøn sammenhæng med de kommende bebyggelser, så både børn og voksne kan nyde og lære af naturen.

Projektet har fantastiske muligheder for at spille ind i de landskabelige kvaliteter i området - og vil med den rette struktur for boligerne, vejføring med videre, være et oplagt område for børnefamilier at bosætte sig på kanten af byen, ud til smuk natur.

Offentligt formål

Det er hensigten at reservere et areal, som kan anvendes til et ikke nærmere defineret offentligt formål. Dette kunne være et sundhedshus, en daginstitution eller måske endda et friplejehjem. Her vil det være efterspørgslen, som skal definere anvendelsen.

Institution/
sundhedshus

Almene boliger

3000 m²
10.000 m² grund
ca. 40 boliger

Villa grunde

15 stk. á 800 m²

Senior boliger

4000 m²
15.000 m² grund
Ca. 64 boliger

Leg p

Almen
boliger 2
etager

Almen
boliger 2
etager

Villaer

Villaer

Institution

P

P

P

Senior
boliger
2 etager

Senior
boliger
1 etage

Senior
boliger
1 etage

Bofællesskab
på
gården

Regnvands
bassin

Kompakt
parceller

Kompakt
parceller

Komptakt grunde

40 stk. á 450 m²

En grøn udvidelse af det eksisterende Sabro

En naturlig del af byen

Det er ejers vision at være med til at skabe rammerne for en blandet ny bydel til sabro, som vil rumme en bred vifte af boligtyper, som hver især har sin berettigelse i Sabro og dermed kan spille godt sammen med den resterende del af byen.

Matriklen er placeret som en bramme mellem byen og de smukke landskabelige arealer nord for Sabro - og vil således have mulighed for at byde på en spændende og varieret bebyggelse, hvorfra alle nye borger vil have kort afstand til resten af Sabros faciliteter, såvel som kort kig til den smukke natur omkring bebyggelsen.

Grønne arealer & blå oaser

Grundet områdets struktur, tænkes der i en bebyggelse, som byder på spændende Lar-Projekter, regnvandssø mod vest til håndtering af overfladevand og grønne kiler ind i mellem bebyggelserne, som overordnet forventes opført med minimale private zoner og fokus på sociale foranstaltninger.

Fokus er at bringe det grønne og det blå helt tæt på boligerne, således at elementerne skaber værdi for beboerne.

Dermed skabes der et spændende og dynamisk område, som ikke kun henvender sig til områdets beboere, men også byens øvrige borgere, som ønsker et lækkert område til en gåtur.

De grønne arealer og Lar-projektet, såvel som frugthaver og legepladser vil være væsentlige elementer i den nye bydel. Det vil være i disse områder beboerne mødes.

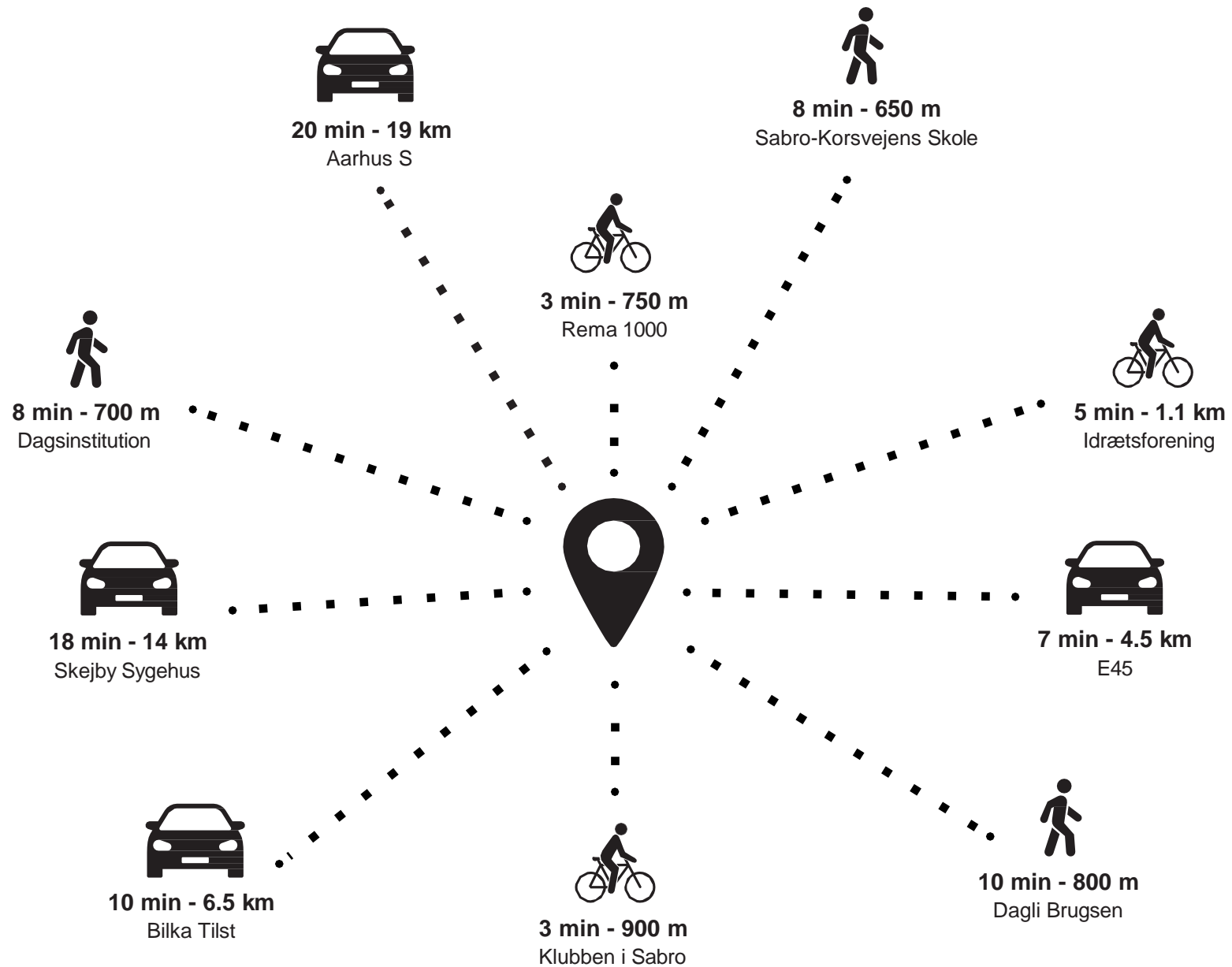
Byudvikling med hensigt på at CO2-optimering

Bæredygtighed findes også ved at bruge optimerede forsyninger som fjernvarme og ved at sætte krav til kommende bebyggelser, hvilket er en del af vision for området. Dette tænkes styret via en byggevejledning til området, som både investorer, udviklere og private forbrugere vil skulle leve op til.

Byggevejledningen vil omfatte alt fra belægning, beplantning og bæredygtighed i boligopførelsen, til vandforsyning og mulighed for etablering af solceller med videre.

Derudover lægges der stor vægt på at beboerne mødes på fællesarealerne, fremfor at opholde sig på egne matrikler i forbindelse med spil og leg, hvilket situationsplanen, såvel som byggevejledningen, vil definere. Det samme vil delvist gøre sig gældende i forhold til urtebede/højbede i området, som delvist vil skulle løses i fællesskab, ligesom at disse områder vil kunne bidrage til områdets biodiversitet.





Nærhed, Sammenhæng & Infrastruktur



- Sabro har mellem 2010 og 2020 fået tilført mange lejeboliger, og forholdsomt få ejerboliger til byen.
- Ved at skabe et boligområde ved Sabro Kirkevej, har man mulighed for at lede den primære trafik uden om byens mindre veje, uden at gå på kompromis med de kommende beboeres adgang til byen.
- Her ses Stillingvej som en essentiel færdselsåre for området, som hurtigt vil kunne lede beboerne ud på Viborgvej, eller mod nord eller syd via Stillingvej.
- På Sabro Kirkevej 102 ses en mulighed for at inddrage et bynært areal, som samtidig kan bidrage med grønne fællesarealer, for byens øvrige beboere.
- Skole, Indkøb og sportsfaciliteter er alle i gåafstand fra området.



Anvendelsestyper

Seniorboliger

Det er sælgers forventning, at en del af området disponeres med et grundareal til boliger målrettet et seniorboligfællesskab, hvor fællesskab og sekundære arealer i bebyggelsen vil tjene til beboernes hverdag.

Det vurderes, at områdets placering vil tiltale målgruppen, som oftest søger bebyggelse ud til grønne omgivelser og med nærhed til byens faciliteter.

Boligerne tiltænkes som rækkehuse i 1 plan som sokkelgrunde, såvel som lejligheder med vandret skel.

Bofællesskab

De eksisterende længer og bebyggelsen på Sabro Kirkevej 102, placeret som en nær nabo til Kirken og Sognegården, vurderes af en arkitekt, samt øvrige kreative sjæle, at kunne omdannes til bofællesskab ved opførelse af enkelte nye boligenheder på matriklen.

Dermed kan man skabe et unikt fællesskab for beboere i alle aldre med udgangspunkt i det oprindelige stuehus opført i 1920 - og med den charmerende gårdplads som centrum for beboerne.

Alternativt ses der gode muligheder i at anvende eksisterende ejendom som en villa, mens de omkringliggende arealer vil kunne anvendes til kompaktparceller.

Almene boliger

I arealerne i nærhed til seniorboligerne, forventes en bebyggelse med tæt/lav boligbebyggelse eller punkthuse, udlagt til en almen boligorganisation for at sikre en bebyggelse med et varieret udbud af boliger. Disse vil medvirke til at skabe den varierede og levende by, og samtidig tilbyde boliger i et attraktivt område til en bred gruppe af borgere.

Kompaktparceller & parcelhusgrunde

Gennem de seneste 5-7 år har kompaktparceller vist sig som et attraktivt og spændende produkt til de yngre og modne familier i østjylland.

Boliger som dobbelthuse, eller fritliggende boliger mellem 130-160 m², kombineret med adgang til fælles legearealer, har for mange familier været den fortrukne boligtype i områder, hvor villagrunde og rækkehuse også har været tilgængelige. Her er åbne haver, men stadig begrænsede arealer man som ejer skal holde.

Fokus vil her være at skabe en bebyggelse, hvor fælles lege og opholdsarealer, såvel som fælles frugt- og grønthaver skal opfordre til fællesskab familierne imellem, fremfor at familierne opholder sig på egen matrikel og udelukkende producerer frugt og grønt til eget forbrug.

Offentligt formål

Det er hensigten at reservere et areal, som kan anvendes til et ikke nærmere defineret offentligt formål. Dette kunne være et sundhedshus, en daginstitution eller måske endda et friplejehjem. Her vil det være efterspørgslen, som skal definere anvendelsen.



Kompaktparceller

Fritliggende boliger på 350 - 500 m² grund er populært blandt kommuner og forbrugere. Her er der særligt krav til fællesarealer i området, som danner grundlag for hverdagens liv, samvær og hygge. Hertil er et markant lavere grundaftryk pr. bolig, end en regulær parcelhusgrund. Ofte er der også tale om mindre boliger, hvilket også reducerer familiernes CO₂-aftryk. Boligerne giver mulighed for at skabe ejerboliger til en lavere indgangspris end almindelige parcelhuse normalt værdiansættes til.



Parcelhusgrunde

Større grunde på 750 - 950 m², som ofte sælges af grundejer, hvorefter forbrugerne selv vælger et typehusfirma, som opfører boligen. Boligstørrelserne varierer generelt fra 150 - 210 m² plus carport/garage. Hovedparten af boligens aktiviteter er på egen matrikel, da der er mindre mulighed for at skabe fællesarealer tilknyttet boligerne. Parcelhusgrundene er en efterspurgt boligtype, som har været en mangelvarer i Aarhus Kommune over de senere år, specielt i byer med kort afstand til skole og indkøb.

Rækkehuse / Seniorbofællesskaber



Rækkehuse

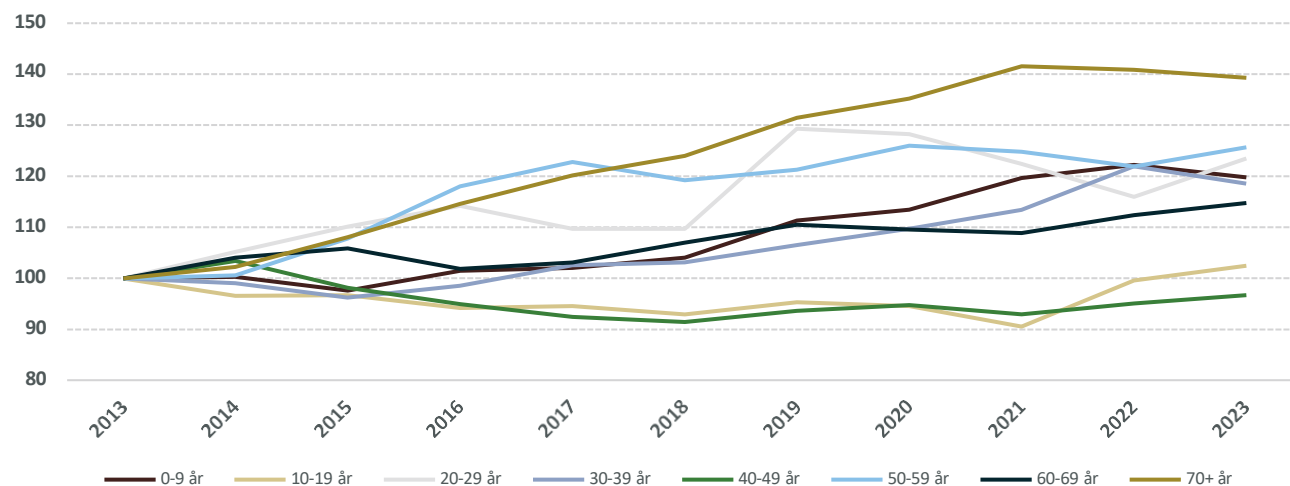
Kompakte boliger med små haver, placeret i rækker af 3 - 10 boliger. Dette er en populær boligtype, som med den rette lokalplan kan forekomme særdeles attraktive - for både ejere, men også lejere. Rækkehusene er generelt mellem 75 - 135 m² og vil ideelt set være placeret på små grunde på mellem 100 - 300 m². Sokkeludstykning er også en oplagt mulighed, som særligt lægger vægt på fællesarealer, fremfor beboernes egne matrikler.

Seniorboliger

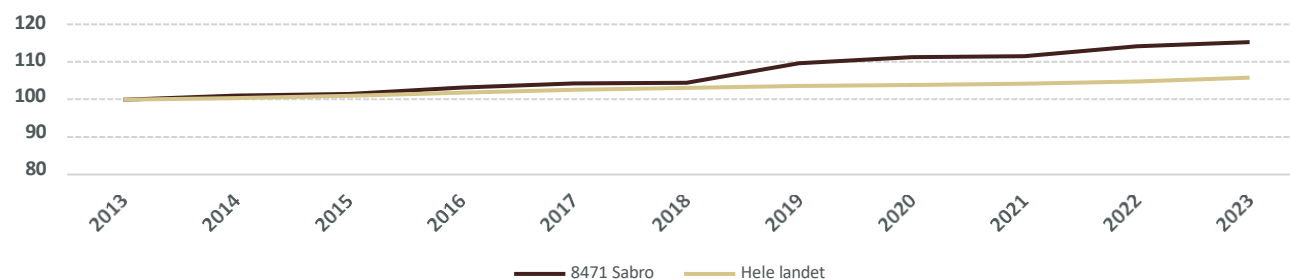
Her er der ofte tale om toptimerede boliger, placeret på sokkelgrunde og dermed uden egen afgrænset have. Der er fokus på adgang til fælles faciliteter, hvor beboerne trives i grupper, hvilket sikrer at beboerne er sociale, ligesom det sammendriver mange elementer af hverdagen. Dette udgøres af blandt andet urtehaven, fællesspisning, idræt og motion, men også fælles vedligeholdelsesopgaver. Seniorboliger vil frigive villaer i området, som derefter kan benyttes til at fastholde øvrige familier i Aarhus området. Boliger i bofællesskaber kan også være lejligheder med vandret skel.

Befolkningssammensætning- & udvikling i Sabro By

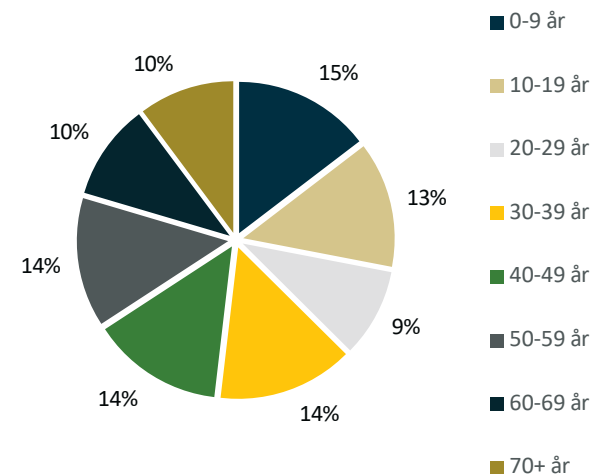
Aldersfordelt befolkningsudvikling, 8471 Sabro
(2013 = indeks 100)



Befolkningsudvikling
(2013 = indeks 100)



Befolkningssammensætning, 8471 Sabro



Mæglererklæring

Efterspørgsel før udbud

EDC Projekt Poul Erik Bech har over den seneste tid rådgivet ejerne af Sabro Kirkevej 102 i forhold til på sigt potentielt at udvikle ejendommen.

Det er vores vurdering, at Sabro over de senere år primært er vækstet med lejeboliger, og at en stor andel af ejerboligerne er ældre boliger, opført i 60'erne, 70'erne og 80'erne, og at flere af disse boliger i udpræget grad bebos af ejere uden hjemmeboende børn, eller hvor børnene snarligt vil forlade forældrenes boliger.

Derfor ser vi som mægler en disponering som foreslået i oplægget på Sabro Kirkevej som den rette sammensætning af boliger set i forhold til byen, dens udvikling og for at skabe den rette boligudvikling i byen. Sabro Kirkevej vurderes som værende et oplagt område til at skabe et nyt byområde, som vil tiltale byens eksisterende borgere med hensyn til at finde et nyt hjem i kendte omgivelser, for derigennem at frigive ældre villaer i byen, til øvrige yngre familier.

Herudover ser vi muligheder i at området delvist vil kunne fungere som et grønt rekreativt område mellem delområder, såfremt det udføres korrekt, og dermed blive et område, hvor beboerne i Sabro vil kunne gå ture og nyde området hele året rundt.

Ydermere er bofællesskaber for modne ejere eller lejere en mangelvare i Aarhus Kommune, og ved at etablere en sådan bebyggelse i Sabro, vil man kunne tiltrække beboere fra omkringliggende byer, såfremt boligerne og fællesarealerne disponeres korrekt. Her bør der tænkes i både

ejer- og lejeboliger, for så vidt angår boliger til modne mennesker, som vil down-size fra deres nuværende bolig og eventuelt frigøre penge fra deres boligsalg, til at nyde tilværelsen.

Over de senere år har mange børnefamilier været nødsaget til at prioritere andre områder end Aarhus, når man som familie skulle etablere sig i en villa. Her har flere østjyske byer prioriteret kompaktparceller og dobbelthuse over de senere år, herunder blandt andet på grund af det mindre fodaftryk i forhold til en almindelig villagrund.

Boligtypen har vundet indpas hos yngre familier blandt andet på grund af flere af de følgende forhold:

- Egen, men overkommelig have
- Adgang til gode fællesarealer, hvor man møder sine naboer
- Mulighed for indflydelse på boligens indretning
- Lavere indgangspris end på parcelhusgrunde
- Større fællesskabsfølelse end i almindelige villakvarter

Det er vores vurdering, som bolig- og erhvervsmægler, at den boligsammensætning, som er indeholdt i oplægget til Sabro Kirkevej 102, vil tilgodese den efterspørgsel, som opleves i Aarhus Kommune - og som bør søges opfyldt over de kommende år. Områdets sammensætning og struktur bør gøre området efterspurgt af både byggefirmaer, kommende beboere og samtidig tage højde for flere af de elementer, som Sabro-Fårup Fællesråd efterspørger i forbindelse med arealudvikling i nærområdet til Sabro.