

FABULAS

# HØRING VEDR. AREALER TIL ALLE BOLIGTYPER



SKØDSTRUP

Til Aarhus Kommune  
Planstrategiafdelingen

**BOLIGDIVERSITET &  
VELFUNDERENDE BYSAMFUND**

**NATUR I BYEN &  
BYGGERIET**

Engskovvej & Lauritshøj 8541 Skødstrup

Matrikel 11g og 11ab

80.236 m<sup>2</sup> + 27.927 m<sup>2</sup>



Nærværende indlæg er delt op i 4 dele. Første og anden del omhandler det planmæssige grundlag for et Fabulas projekt i Skødstrup og er udarbejdet i samarbejde med Mette Grønborg, Plusform Arkitekter. Del 3 og 4 er udarbejdet af Fabulas. Del 1 præsenterer et indlæg til planstrategien for Skødstrup. Del 2 giver et omrids af områdets historiske udvikling, med en markering af det foreslåede byudviklingsareal (matrikelene 11G og 11AB), samt en gennemgang af områdets udviklingspotentialer. Del 3 & 4 vedrører Fabulas' visioner om byudvikling der forhåbentlig bedre matcher fremtidens klimamålsætninger og borgersammensætning. Endvidere uddyber del 4 hvorledes Fabulas' ønsker at udvikle gentænkte og moderne bofællesskaber på matrikelene 11G og 11AB, der imødekommer boligbehovet i den hastigt voksende gruppe af seniorer og familier, der efterspørger nye boformer.

**DEL 1**

**PLANSTRATEGI**

**DEL 2**

**SKØDSTRUP**

**DEL 3**

**AREAL-  
UDVIKLING**

**DEL 4**

**FABULAS'  
VISIONER SOM  
BYGHERRE**

# DEL 1

## PROJEKT FORSLAG TIL HØRING VEDR. AREALER TIL ALLE BOLIGTYPER

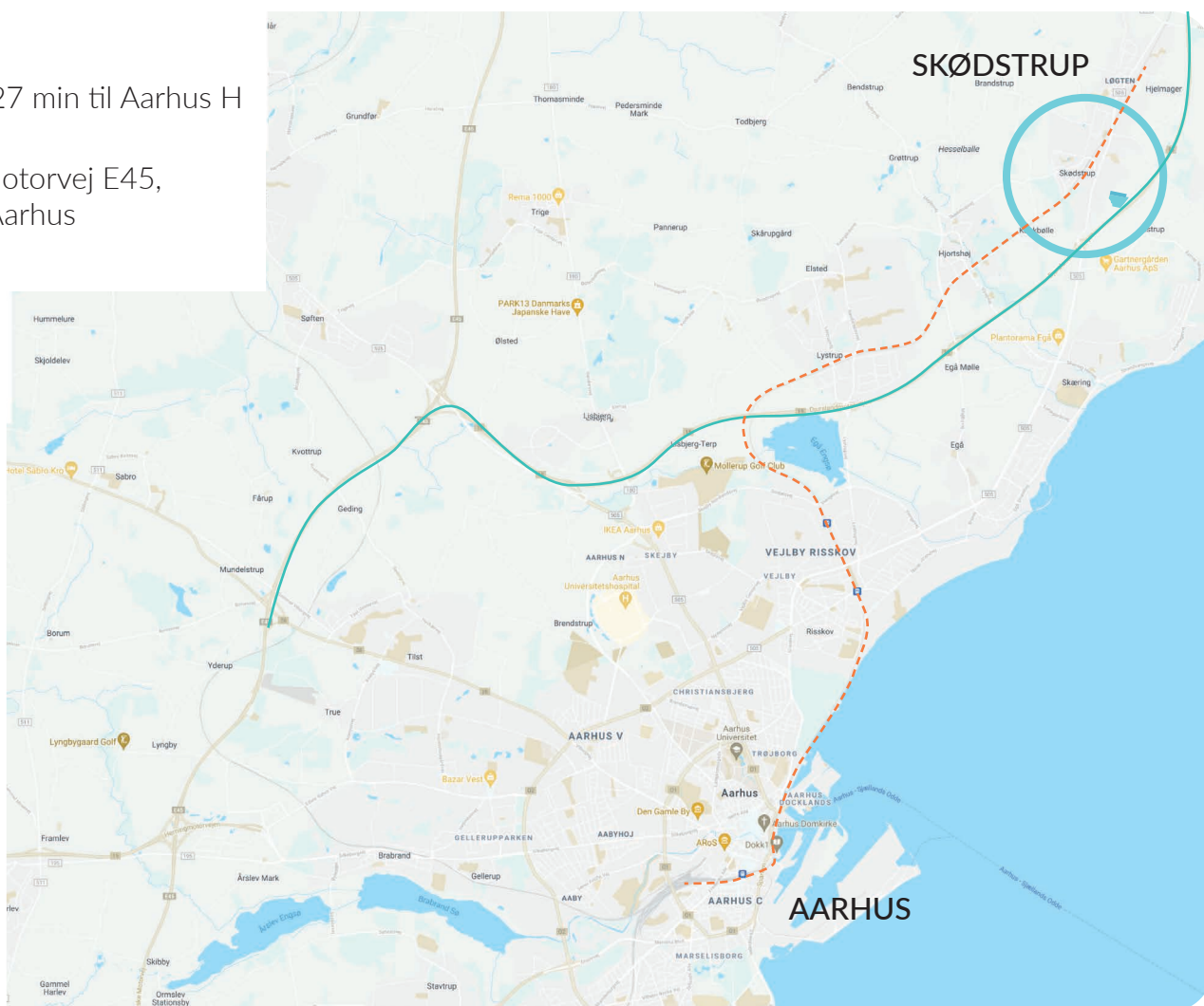
### PLANSTRATEGI

Fabulas ønsker at byde ind med et projekt, der giver mulighed for at ændre Skødstrups afrunding mod øst og danne en ny kant ud mod det åbne land og Djurslandmotorvejen. Området er tiltænkt et Fabulas bofællesskab for alle generationer indeholdende ca. 50 andelsboliger med tilhørende fælleshus på ca. 400 m<sup>2</sup> samt 10 – 15 fritliggende parcelhuse som en del af fællesskabet. Herudover kan der udstykkes en række kompaktgrunde til parcelhuse.

Projektets hensigt er at imødekomme ønskerne for fremtidens byudvikling i Aarhus kommune og bidrage til byudviklingen i de fritliggende samfund. 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 et projekt der har et særligt fokus på blandet beboersammensætning, forskellige ejerformer, fællesskab, bæredygtighed og inddragelse af naturen i bebyggelsen.

Letbanen, 27 min til Aarhus H

Djurslandmotorvej E45,  
20 min til Aarhus





Hovedidéen i Fabulas' projekt, er at fokusere på naturen imellem og omkring boligerne, hvilket fordrer en lav bebyggelsesprocent på mellem 15 og 25%, der normalt ikke anvendes i byudviklingsprojekter. For at opfylde dette, tænkes området bebygget ekstensivt med både små boliger på små grunde og tæt-lave boliger i klynger, da begge boligtyper har behov for store fælles natur- og opholdsområder til at supplere det begrænsede privatejede opholdsareal der udlægges tæt på boligen.

## BEBYGGELSESPROCENT

# 15-25%

## OMRÅDEFORKLARING

Letbanen, 27 min  
til Aarhus H

Djurslandmotorvej E45,  
20 min til Aarhus

Matrikel 11g

Matrikel 11ab

Støjvold

Sti til letbanen (1 km)

Vejadgang

Mulig alternativ vejadgang

Mulig afrunding af by



## STØJVOLD

Sammenlignes resultaterne for de eksisterende støjforhold og det fremtidige forslag, ses det at støjniveauet på, nord, nordvest og vest for, projektområdet vil opleve en signifikant reduktion af vejtrafikstøjniveauet. Dette gavner ikke blot projektområdet, men også de eksisterende boliger umiddelbart mod vest og nordvest, samt det

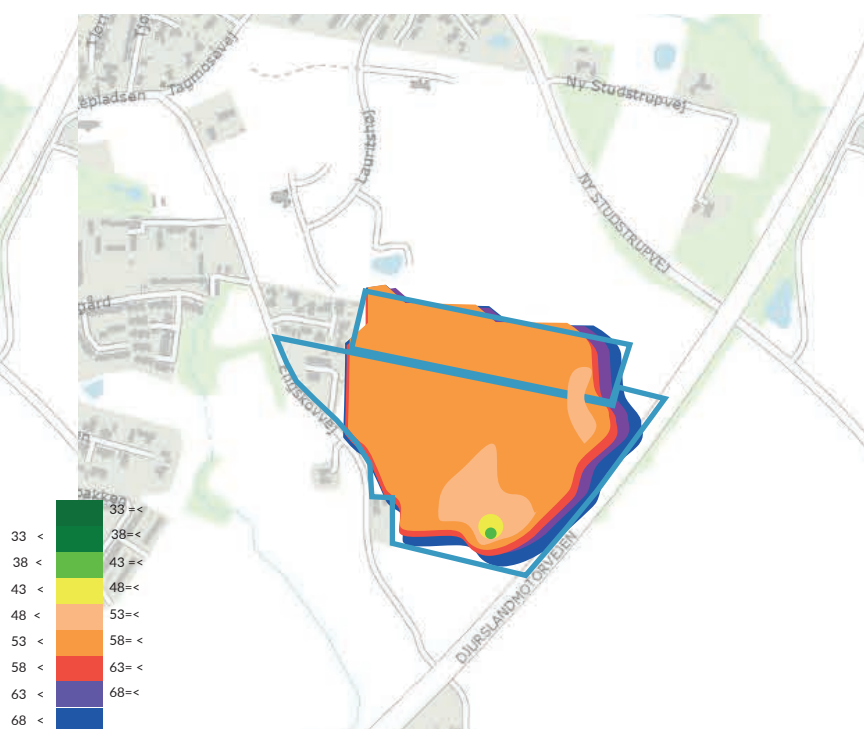
nye boligområde nord for projektområdet. Støjvolden bliver en del af naturpassagen som krydser området og giver byen en åben mulighed for aktiviteter med stier og skovområder. Støjvolden er også med til at forme afrunding til byen.

OMRÅDETYPE	GRÆNSEVÆRDI, Lden ≤
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	58 dB
Hoteller, kontorer mv.	63 dB

## STØJNIVEAU UDEN STØJVOLD



## STØJNIVEAU MED STØJVOLD



# DEL 2

## SKØDSTRUP

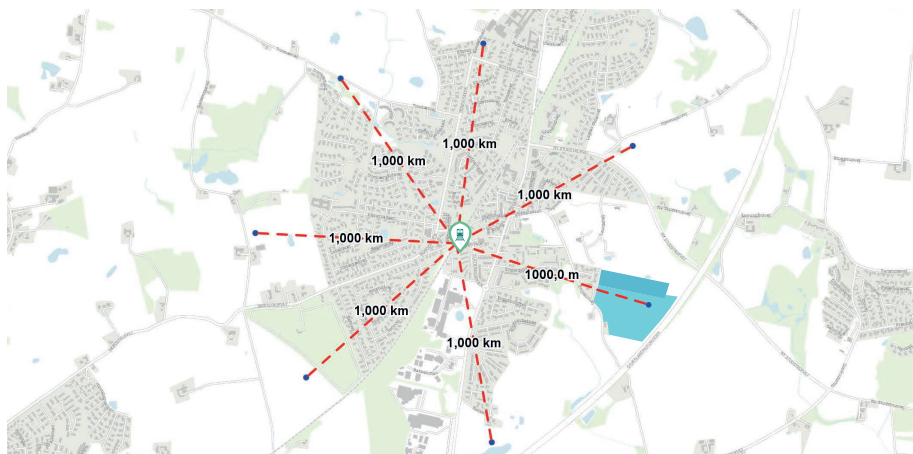
### GRUNDEN

Skødstrup er en by i vækst, der er omkranset af dyrkede arealer. Projektet kan ses som et bud på en måde at lade by møde landbrugsjor. En form for opløsning af byens kant, hvor en let bebygget afrunding af byen kan medvirke til, at en del af de nære omkringliggende arealer, kan indgå som opholdsarealer.

Ved at skabe et let bebygget boligområde med store grønne, beplantede mellemrum og en grøn buffer mod øst, som bl.a. også skal indeholde en støjvold ud mod Djurslandmotorvejen, kan her skabes et område der bliver tilgængeligt til gåture, løberute, idræt og bevægelse samt anderledes naturoplevelser

for beboere i hele Skødstrup. Arealet udtages af dyrkning og kan fremover fx fremstå med beplantning i form af frugttræer, skovbeplantning samt områder udlagt til beboerhaver og lignende.

Det område der ønskes en dialog om, har i dag en anvendelse som landbrugsområde i dyrkning. Området er lettere kuperet og skrånende ned mod motorvejsområdet. Der er derfor mulighed for at udvikle området med én- og toetages bebyggelse, uden at det vil tage de fine udsigter og kig der er fra det eksisterende Skødstrup mod Mols og Aarhusbugten.



## SKØDSTRUP

Byens vækst er fortrinsvis sket omkring den nord-sydgående vejakse på Grenåvej, hvilket har afstedkommet en langstrakt bydannelse. Hvis man planmæssigt set øjner en fordel i at lade byen udvikle sig omkring letbanestoppene, kunne dette stykke landbrugsjor være et fordelagtigt sted at undersøge mulighederne for byudvikling. Da området ligger ca. 900 – 1000 meter fra letbanestoppet i Skødstrup, kunne her være et grundlag for at udvikle boliger for befolkningsgrupper der ønsker at leve bilfrit.

Skødstrup 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 samt de ældre, når de skifter fra familievillaen.

Skødstrup giver en ideel mulighed for borgere i forskellige livsstadier, hvor man kan komme nok ud i forstaden, til at man kommer helt tæt på den vilde natur og ro i hverdagen, uden at miste nærheden til storbyens kulturliv og arbejdspladser.

Der er i byens nutidige udvikling fortrinsvist blevet opført familieboliger. Derfor ønskes der implementeret generationsbofællesskaber, hvor man kan skabe mere diversitet i beboersammensætningen.



## UDVIKLINGEN

På følgende kortserie ses arealudviklingen i Skødstrup Sogn fra 2009 til nu. Hvide markeringer viser hvor nye byggearealer blev, eller kunne/vil blive, del af byudviklingen. Den blå markering, indikerer det rekreative område, matrikelarealerne 11G og 11AB, hvorpå Fabulas søger at etablere og udlægge til nyt

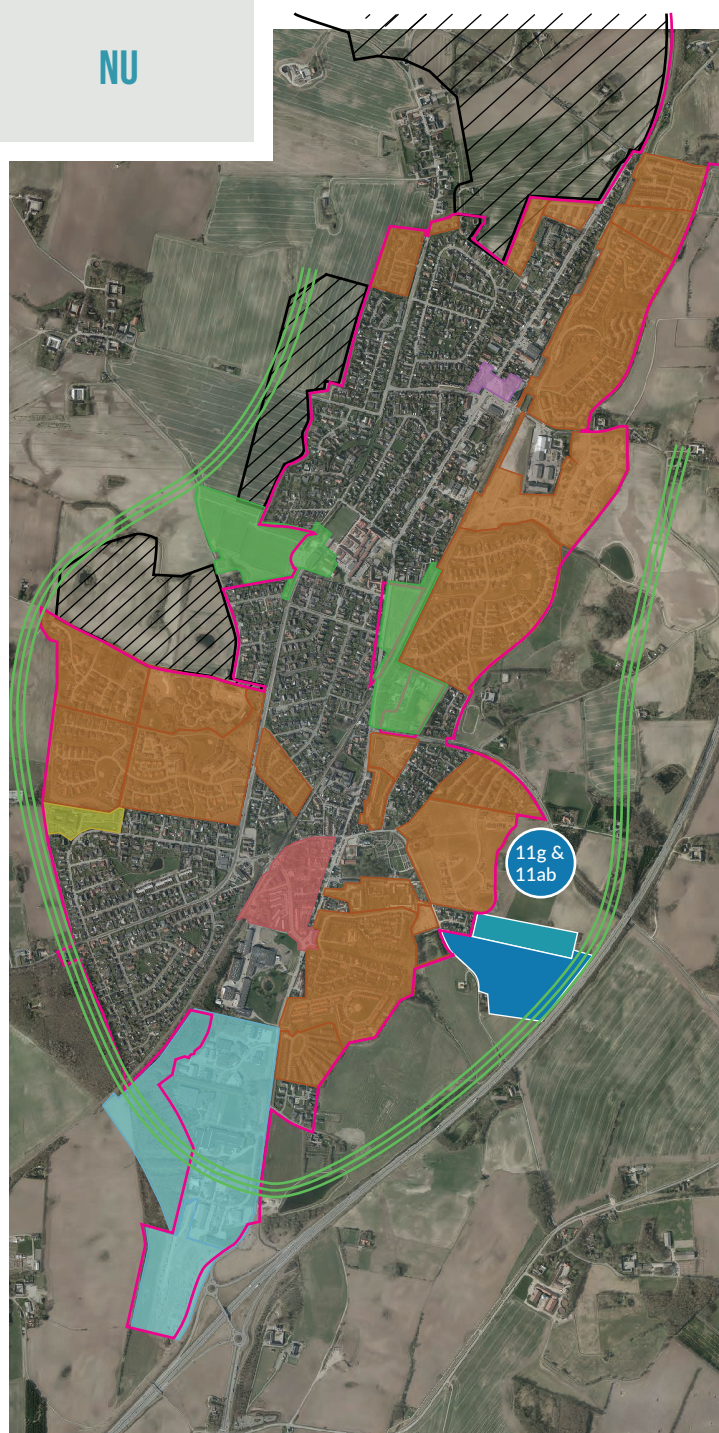
- Boligområde (Vedtaget lokalplan)
- Centerområde (Vedtaget lokalplan)
- Eksisterende og planlagt by
- Rekreativt område (Vedtaget lokalplan)

- Blandet bolig og erhverv (Vedtaget lokalplan)
- Offentligformål (Vedtaget lokalplan)
- Erhvervsområde (Vedtaget lokalplan)
- Perspektivareal
- Mulig fremtidig afrunding af byen

2009



NU





# DEL 3

## FABULAS' IDÉSKITSE FOR BYUDVIKLING:

### - KVALITET I LIVET, OMGIVELSER OG BOLIG

#### AREALUDVIKLING

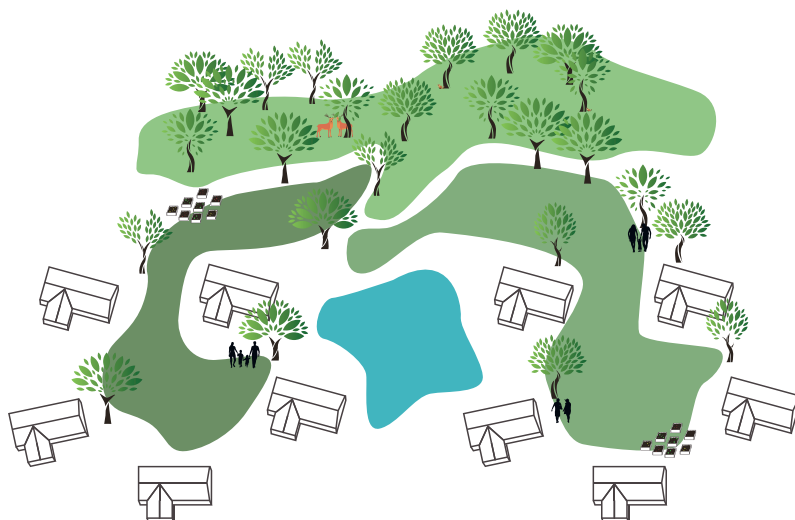
Fabulas ønsker at introducere flere andelsboligbofællesskaber, for at være med til at sikre et bredt boligudbud, hvor også førstegangskøbere, enlige og seniorer kan være med. Ud fra den efterspørgsel der mærkes hos mægler og Fabulas' egen interesseliste for boligformen, forventes det at bofællesskaber primært vil tiltrække unge børnefamilier, enlige og seniorer, der søger ud mod de helt nære fællesskaber i landsbyerne, hvor man har naturen omkring sig.

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 arealet 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. Der ønskes at lade efterspørgslen på at bo nær naturen komme til gode. Derfor udvikler Fabulas 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 arbejder som bygherre 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. Fabulas har endvidere fokus på infrastrukturen, med en omstilling fra fossil til

vedvarende energi. Der indtænkes både dele el-biler og -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.

## BOFÆLLESSKABER ETABLERET SOM ANDELSBOLIGFORENINGER SKABER DET MEST LANGTIDSHOLDBARE NABOLAG

Fabulas' undersøgelser vedrørende forskellige boformers levetid, peger på at andelsboligformen er den mest langtidsholdbare boligform til at fremme fællesskabet i nabolaget. Man går sammen om beslutninger, såvel som lån og anden økonomi og derfor er ejerformen et oplagt fundament for at øge fællesskabsfølelsen i et nystartet bofællesskab. I et moderne bofællesskab er der værnnet om privatlivet og egen grund, men med nem adgang til fællesskabet lige udenfor døren samt i det store fælleshus, der vil byde på noget for alle. Man får sammen råd til både orangeri, læsestue, en ekstra terrasse og værksted, og kan dele hinandens styrker i nabolaget.

Det handler om at skabe muligheder og rum til det nære fællesskab, så vi kan være sociale fysisk og trives som mennesker, ved at hjælpe hinanden – særligt når det hele går stærkt og man har travlt.



## 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 bibeholde i Aarhus Kommune med de nye alternative såvel som diverse boligtilbud.

Særligt de unge vil ifølge statistikker og vores 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, uden at skulle bo i et uoverskueligt stort og unødvendigt hus eller villa.

Her ønsker Fabulas 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 ud mod naturen.

Ønskerne er varierede for de forskellige aldersgrupper og familiesammensætninger, hvilket Fabulas gerne vil afspejle med boligdiversitet i projektet, så det taler til så mange som muligt. Med diversitet i nabolagene kan vi skabe en helt særlig dynamik og balance i beboersammensætning, hvor alle aldre og baggrunde har deres eget at byde ind med.



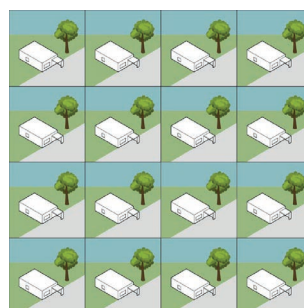
## REKREATIVE OMRÅDER OG OPLEVELSESØKONOMI I DET GRØNNE

Ved at bygge fremtidsorienterede og alsidige nabolag, kan vi være med til at fastholde flere lokale beboere og dermed sikre at bibeholde lokale foreninger og erhverv m.v. Vi kan samle flere fællesskabsorienterede borgere, 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.





## CITY REWILDING & BLÅT TEMA

### GRØNNE OG BLÅ AMBITIONER

Fabulas arbejder målrettet på at skabe forudsætningerne for at kunne leve i grønnere byer, med en større grad af naturintegration. Vi ønsker at understøtte en udvikling, hvor vi både kan bevare vores skove, strande og de grønne oaser, men også samtidigt skabe nye grønne, rekreative områder, der fremmer en sund livsstil og mødet mellem mennesker. Fabulas har ligeledes fokus på at bringe vandets blå aspekt ind i udviklingsplanlægningen. Der arbejdes med etablering af regnvandssøer, som kan være med til at modvirke klimaforandringerne udfordringer, med flere regnvejrsgange og kraftige skybrud. Bæredygtige LAR-løsninger vil grundlæggende være en del af de områder, som Fabulas udvikler. 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 kan aktivitetsskabende funktioner inkludere 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 borgernes 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, sinds-tilstand, 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.

Derfor bygger vi hos Fabulas altid i naturnære områder, da vi tror på naturens helbredende kræfter. Vi håber på at vi med sunde omgivelser, i form af et stærkt naturmiljø såvel som socialt miljø, kan mindske mistrivsel, ensomhed, stress og andre negative tilstande i hverdagen.



# DEL 4

## FABULAS VISION: DRØMMEHJEMMET OG DET GODE LIV

Fabulas' vision er at skabe et nyt boligtilbud i form af det nøglefærdige bofællesskab 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. Fabulas står endvidere for de første tre års drift. På den måde håber vi at gøre bofællesskaberne mere moderne og attraktive for en lang række borgere.

Vi ønsker at skabe et hjem der er tidssvarende og imødekommer tidens efterspurgte værdier: **at bo tæt på naturen, at få kvalitet samtidig med miljøvenlighed** og ikke mindst **at have et socialt nabolag med attraktive mødesteder samtidig med at der værnes om privatlivet.**

### FÆLLESHUSET

Det moderne fælleshus indrettes af en indretningsarkitekt, med fokus på varme, hygge, fleksibilitet og bæredygtige tiltag og leverandører. Vi bygger i et Fabulas bofællesskab et fælleshus på min. 400m<sup>2</sup> til en gruppe boliger af 50-65 stykker, med bl.a. orangeri, værksteder, gæsterum og spisesal.

### DET HELHEDSORIENTEREDE BYGGERI

"Hvordan hæver vi den samlede kvalitet i nabolaget?" Det gør vi hos Fabulas med helhedsorienteret byggeri, hvor vi ikke kun tænker på økonomi, fællesskab eller grøn omstilling – men det hele på én gang. For os betyder en bæredygtig byudvikling, at man sikrer sig de bedste levevilkår på alle fronter i nabolaget. Det gælder boligformer, som alle

Et sted der møder menneskenes moderne behov, så man trives i sit eget hjem, hvad end man er i børneopdragelsen, ungdommen eller den tredje 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'.



forskellige familiesammensætninger kan se sig ind i, mødesteder som moderne fælleshuse til at mødes på tværs i fællesskaberne og boliger med et sundt indeklima, hvor vi efterlader et langt lavere CO<sub>2</sub>-aftryk på planeten end i klassisk byggeri, så vi stolt kan levere vores byggeri videre til vores børn.



## BOLIGER MED PLADS TIL ALLE

Da vi bygger bofællesskaber til alle generationer og familiesammensætninger, udbyder vi en vifte af forskellige boligstørrelser. Der skal være plads til familien, senioren der gerne vil bo i et plan med have, forældrene med voks-

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



## MATERIALER DER GØR EN FORSKEL

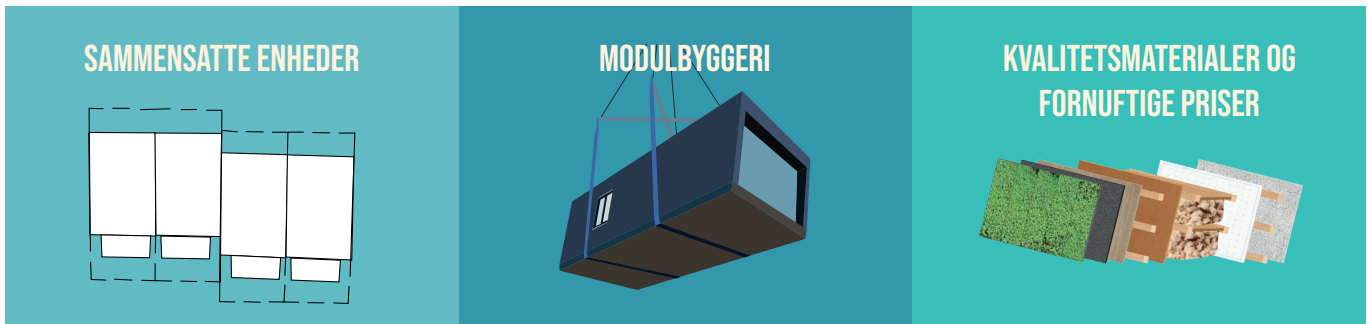
Udover at vi bygger i klimavenligt træ, har vi også fokus på vedligeholdelsesfrie facader. Vi beklæder bygningens ydre med materialer som eks. skifer, aluminium, stål eller glas, med henblik på en lang holdbarhed og mindst muligt vedligeholdelsesarbejde.

Med sedumtage skaber vi et æstetisk grønt udtryk, såvel som vi kommer på forkant med løsninger til den stigende mængde regnvand.

For os går kvalitet og materialer hånd i hånd. Boligerne konstrueres modulært via byggeklodser af præfabrikerede elementer. Vi benytter os af byggeprocessor, der lægger vægt på mulighederne i gennemtænkte og automatiserede produktionsprocessor. I alle afskygninger af vores overordnede byggeproces arbejder vi hen imod at opnå en større grad af hensigtsmæssig automatisering, så vi på sigt kan levere en højere byggekvalitet 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

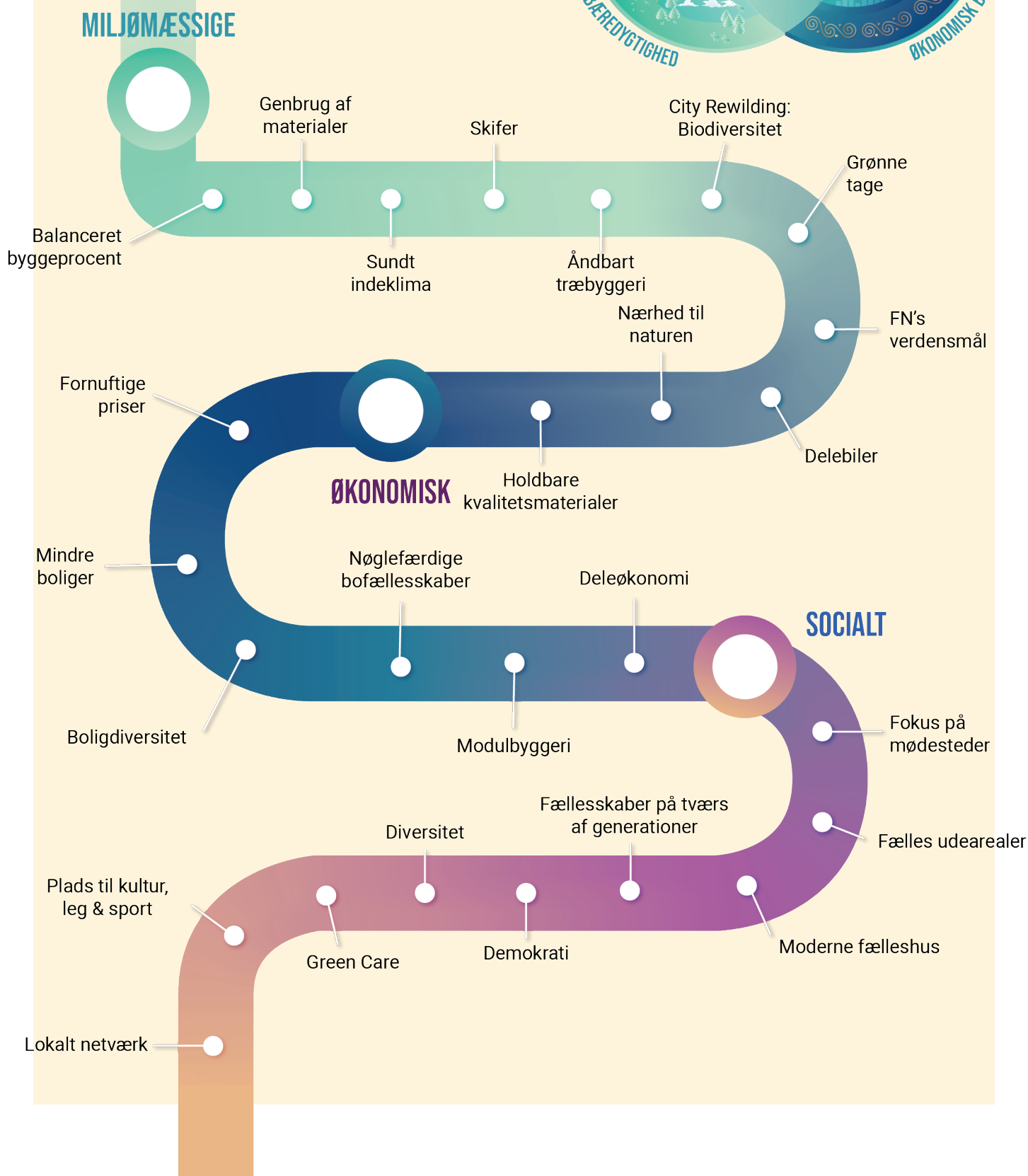
## FÆLLES INTERESSEGRUNDLAG:

**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 – Fabulas håber 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 gennem de forskellige livsfaser.
- 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



# FABULAS

## EVENTYRET STARTER HER

RING ELLER SKRIV TIL OS, SÅ TAGER VI GERNE EN KOP KAFFE ELLER  
EN CROISSANT OG SNAKKER OM MULIGHEDER.



Direktør Michael Eberhard

Telefon: 40631063

E-mail: [me@fabulas.eu](mailto:me@fabulas.eu)



Fabulas

Mosevej 20B

8240 Risskov

[info@fabulas.eu](mailto:info@fabulas.eu)