



**OVER
HÆKKEN**
Lev hele livet

Indhold

Læsevejledning:

Dette dokument er et høringssvar i forbindelse med Aarhus Kommunes lokalplansproces, med deadline tirsdag den 15. oktober 2023. Dokumentet består af to dele, som samlet set skal ses som projektgruppens høringssvar.

De første 23 sider er en overordnet **introduktion til tankerne, ideerne og visionerne bag projektet**. Her forklares hvorfor projektgruppen bag Over Hækken ønsker at udvikle Skødstrup mod vest, og hvad et sådant projekt vil kunne bidrage med til Skødstrup og Aarhus. Idé- og projektudviklet af initiativ gruppen bag Over Hækken.

Den anden del af dokumentet fra side 24 og frem er **Sleth Arkitekters formelle høringssvar**, som udfolder alle de arkitektoniske og byplanmæssige visioner og planer som projektet hviler på.



Indledning

Navnet	3
Visionen	4

Diversitet

Et område for og med hele Skødstrup	6
Inkluderende fællesskaber og bæredygtige boliger	7
Aktivt seniorliv	9
Familieboliger	11

Natur

Skødstrups Skovtårn	12
Gadekæret, fælleshuset og værkstedet	14

Lokal forankring

Skødstrup Friskole - et lokalt initiativ	15
Skødstrup Fællesråd	18

Planstrategi 2023

Over Hækken matcher "Netværk og nærvær"	19
Høringssvar	24

Navnet

Over Hækken er en hyldest til fællesskab og godt naboskab. Derfor er nærvær selve DNAet i den nye landsby, som vi ønsker at skabe på den vestlige side af Skødstrup.

I navnet Over Hækken fortæller "hækken" ikke historien om at være sig selv nok og adskille dit fra mit. Her er hækkene netop tænkt som noget der samler og noget man rækker over for at tale med hinanden og komme hinanden ved.

Som det fremgår af de følgende sider, er hele projektet båret af en vision om fællesskab. Vi vil skabe en moderne og velfungerende landsby, hvor alle kan leve et meningsfuldt socialt liv, og hvor ingen mennesker skal føle sig ensomme.



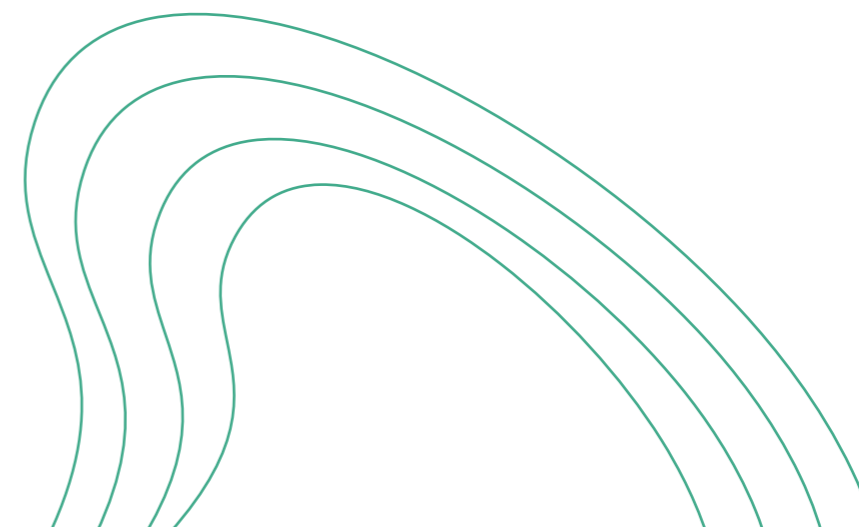
Visionen

Over Hækken er et byudviklingsprojekt med en holistisk landsby-tilgang, hvor man kan leve livet... hele livet. Det er et projekt, hvor helhed, trivsel og naboskab er tænkt ind fra de første streger blev slået.

Projektet skal derfor ses som meget mere end 10-20 byggefelter, med plads til mellem 300 og 500 boliger vest for Skødstrup. Det er et projekt, hvor alle elementer spiller sammen og bidrager til helheden.

Visionen for Over Hækken er at binde beboerne sammen på tværs af alder, baggrund og forudsætninger. Vi vil udvikle en moderne landsby, hvor vi tænker fællesskaber og sammenhængskraft ind i byggeri og landskab. Området er både tænkt som en selvstændig enhed, og en naturlig forlængelse af det nuværende, velfungerende miljø i Skødstrup.

- *Initiativgruppen bag Over Hækken*





Vi vil binde beboerne
sammen på tværs af **alder,**
baggrund og **forudsætninger**

Et område for og med hele Skødstrup

Vi har over det sidste år været i dialog med byen. Forskellige borgere har med forskellige vinkler budt ind med meninger og ideer. Ikke mindst har Skødstrup Fællesråd vist en særdeles positiv holdning til Over Hækken. I den videre proces vil vi derfor forpligte os til at inddrage borgerne i Skødstrup, og gøre dem til aktive medspillere.

Forskellige boliger, forskellige behov

Over Hækken kommer til at indeholde et mix af flere boligformer, med udgangspunkt i borgernes forskellige behov. Der vil således både være tilbud til par og til de enlige. Den der mister en ægtefælle eller samlever, skal kunne blive i området og bevare sine fællesskaber og sine nære relationer, da det skaber trivsel.

For at underbygge landsbytanken og ideen om fællesskaber til alle livets faser, vil områdets primære tilbud bestå af familieboliger. Og særligt for den nystiftede familie, som skal ind på ejerboligmarkedet og finde en attraktiv, økonomisk tilgængelig mulighed. Vi ønsker at udvikle et Kompakthus på ca. 120 kvm, hvor grunden skal være ca. halv størrelse af en traditionel parcelhusgrund. Men til gengæld deles flere huse om en ekstra grund, hvor man har fælles trampolin, drivhus, kaninbure, eller hvad man i den enkelte bo-enhed ønsker at deles om.



Inkluderende fællesskaber og bæredygtige boliger

Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) er Jyllands største og ældste almene boligorganisation. Vi har i mere end 100 år arbejdet for at sikre boliger af høj kvalitet for byens borgere

De seneste år har AAB Aarhus haft fokus på udviklingsprojekter i oplandet og byerne i omegnen af Aarhus. Dette sker både fordi befolkningstilvæksten kræver, at flere omegnsarealer udlægges til boliger, men også fordi der er en øget efterspørgsel på boliger i natur-skønne områder både blandt børnefamilier, unge og ældre.

Som en visionær boligforening er det helt naturligt for os at spille en aktiv rolle i denne udvikling, så vi kan være med til at sikre, at de nyudviklede områder omkring Aarhus bliver blandede byer med inkluderende fællesskaber på samme måde som vores eksisterende boligområder.

For AAB handler det om at skabe bæredygtigt kvalitetsboliger og velfungerende beboelsesområder, hvor man kan leve hele livet - både arbejdslivet, familielivet og fritidslivet.

Vi har altid bygget i tæt fællesskab med de andre aktører, der påvirker byens udvikling. For fællesskaber begynder og standser ikke ved matrikelgrænser. Derfor passer tanken om at udvikle og bygge i fællesskab med private aktører godt i AAB's DNA. Derfor ser vi Over Hækken som et meget spændende og visionært projekt, som vi meget gerne vil fortsætte dialogen om og bidrage til realiseringen af.



”

For AAB handler det om at skabe bæredygtigt kvalitetsboliger og velfungerende beboelsesområder, hvor man kan leve hele livet – både arbejdslivet, familielivet og fritidslivet

Morten Homan - Direktør for AAB Aarhus



Aktivt seniorliv

Langt de fleste vælger deres seniorliv i geografisk forlængelse af deres eksisterende bopæl, og vi ønsker at lave et seniortilbud til borgerene i Skødstrup. Derfor har Over Hækken særligt fokus på boliger til senior segmentet. Vi har pt. to boligformer på tegnebrættet.

Helt traditionelle seniorboliger, tilpasset den enkeltes behov. Børnene er flyttet, så boligen er mindre. Men der skal være plads til både p-plads og have. Der vil være boliger til både par og enlige.

Og så vil vi lave et seniorbofællesskab. Bo småt, lev stort. Tanken er igen at vi bygger os til mere fællesskab, og faciliterer netværk og relationer. Vi er i dialog med Realdania, og derigennem har vi fået adgang til deres viden og erfaringer på området.

Et seniorbofællesskab henvender sig til par og singler over 50 år uden hjemmeboende børn. Målet er at etablere en beboerkreds, der er kendetegnet ved:

- Fordeling af beboere på 50-65, beboere 65-75 og beboere 75+
- En blanding af singler og par
- En ligelig kønsfordeling



**”Over 100.000
ældre føler sig
ufrivilligt
ensomme og
tallet vokser...
...vi ved fra
forskningen i
livskvalitet, at
sociale relationer
er blandt de
vigtigste faktorer”**

- Realdania

Man flytter ind:

- Fordi man glædes ved naturen og ønsker at leve bæredygtigt, med respekt for naturen og vores fælles ressourcer.
- Man ønsker et aktivt hverdagsfællesskab med andre, og man er indstillet på at bidrage til det.
- Man ønsker at være en del af et åbent og socialt inkluderende naboskab, hvor der er plads til at være forskellige.

Her deler man sig til flere kvadratmeter, og dertil også flere ting. I stedet for at have hvert sit værksted, gæsteværelse, udestue, drivhus, bibliotek eller kontor, så har man delefaciliteter, der både giver mere plads til at være sig selv og masser af anledninger til at være sammen med andre.

De fælles faciliteter er spredt ud i bebyggelsen, så man i løbet af en dag kommer rundt og får hilst på, når man gør de daglige gøremål som at vaske tøj, fixe ting, drikke en kaffe, læse avis, arbejde ved computeren etc. Her er man ikke bare ”hjemme”, når man træder ind af døren til sin egen bolig, man er ”hjemme” i hele seniorbofællesskabet.

Familieboliger

- Mindre grund, men flere muligheder

Over Hækken vil lave kompakthuse på kompaktgrunde. Tanken er et 120 m² hus, på en 300 m² grund. Det giver i sagens natur en mindre have, men stadig nok til egen terrasse, p-plads, bed og græsplæne.

Alle huse ligger i klynger af 8, der så deler en ekstra grund, og her initieres fællesskabet. Eksempelvis er det både sjovere og billigere for børn at deles om en trampolin, i stedet for at alle familier har hver deres. Og måske er der kaninbure, bålpladser eller drivhus. Det er ejer-lauget af de 8 enheder, der sammen beslutter hvad området bruges til. Hvert hus har en p-plads, og resterende biler parkeres ved indgangen til området. Prismæssigt vil huset være billigere end et traditionelt parcelhus, og derfor henvende sig til især nystiftede familier, og singler.

Det er pt. svært for en nystiftet familie i Aarhus at komme ind på ejer-boligmarkedet. Årsagerne er mange, men langt størstedelen af det nybyggeri vi har set de sidste 5-10 år er lejeboliger. Efterspørgelsen er ganske enkelt langt større end udbuddet. Sådan er det ikke i vores nabokommuner, hvor en sammenlignelig ejerbolig er betydeligt billigere.

Flere lejeboliger på markedet

Tal fra Danmarks Statistik viser, at der siden 2014 er blevet bygget ca. **150.000 nye lejeboliger i Danmark**, mens antallet af ejerboliger **kun er steget med 30.000**. Det vil sige, at væksten i lejeboliger har været 5 gange højere. Denne skævvridning af boligudbuddet er sandsynligvis endnu større i Aarhus.



Skødstrups Skovtårn

Aarhus ligger naturskønt, og det gælder ikke mindst Skødstrup. Med Over Hækken får både Skødstrups borgere og alle Aarhusianere helt nye muligheder for at nyde naturen. Områdets kerne bliver Skovtårnet.

Over Hækken ligger allerede 60-65 meter over havet, og når vi så opfører et skovtårn på 25 meter, vil man over træerne kunne se hele Aarhus bugten, fra Samsø, Tunø og Aarhus imod syd og langt ind over Mols.

Tårnet er designet som en stor, sekskantet konstruktion, inde i heksagonen, er der et rum på ca. 100 kvm. Her kan skoleklasser mødes til en dag i det grønne, måske en vejfest for folk i Skødstrup, juleafslutning for skolen eller et sted hvor de yngste kan slå katten af tønden til Fastelavn. Fem af skovtårnets seks sider kan i 3 meters højde løftes til vandret, og på den måde virke som halvtag for endnu større arrangementer.



”Skovtårnet bliver et østjysk land mark, som tager Skødstrup til nye højder”



Billedet er taget med drone i 30m højde.

I området omkring skovtårnet vil der være 5-7 shelters med overnatningsmulighed for op til 30 personer. Disse faciliteter kan både benyttes af skoleklasser, institutioner, spejdere og byens borgere. Mulighederne er uendelige. I praksis er friluftsliv og natur en stor del af friskolens pædagogiske vision. Derfor vil både shelters og tårnet være uvurderlige faciliteter for friskolen.

I hele projektet, Over Hækken, vil der være et særligt fokus på natur og biodiversitet. Området tænkes som gadekærs-tanke, med klassisk vild dansk natur. Den vilde natur integreres og tænkes aktivt sammen med bebyggelsen til ophold, leg og læring. Centralt i området vil et fælleshus være placeret i forbindelse med det eksisterende §3 vandområde.

Gadekæret, fælleshuset og værkstedet

Over Hækken's mest centrale placering indbyder til mere fællesskab. Fra naturens side er området allerede velsignet af en mindre sø og det område bevares, så det i de våde perioder kan anvendes til opsamling af regnvand, og afledning ved skybrud. Om vinteren kan der være skøjteløb, og ellers vil det fungere som et hyggeligt samlingssted.

Ved søens bred ligger hele områdets fælleshus. Huset er for alle og tænkt som det sted, hvor fællesskabet kan trives. Her kan man "arbejde hjemme - sammen med sine naboer". Her kan teenagerene holde LAN-party i weekenden. Her kan mødre- og/eller fædre-gruppen mødes og hygge. Her kan seniorerne etablere egnsarkivet. Her kan dem med grønne fingre dyrke drivhuset. Her kan der være fællesspisning om onsdagen. Her kan der være juleklippe-hygge-dag. Her kan der være filmaften, for dem der nørder James Bond. Her kan man få en øl "over hækken". Udgangspunktet er altid, at man gør ting sammen med andre og i fællesskabets ånd.

Ved siden af ligger også områdets værksted. Her kan du lappe din cykel eller bygge en skammel. Et fælles værksted hvor du som bruger får adgang til lokaler og værktøj. Og måske er der også en hjælpende hånd, og en snak på værkstedet. Det giver mening at deles om det værktøj, man ellers kun bruger sjældent.



Skødstrup Friskole - et lokalt initiativ

Hvis man kender Skødstrup, ved man godt, hvorfor rigtig mange børnefamilier har lyst til at bo her. Her kan man bo tæt på Aarhus og med skov og vand lige i baghaven, en smuk udsigt over til Mols, gode trafikale forhold med letbanen tæt på og et meget afvekslende landskab. Desuden er der et godt og levende lokalmiljø i byen. Problemet er dog, at skolekapaciteten i byen ikke svarer til efterspørgslen.

Skødstrup Skole er allerede en af Danmarks største, og den har nået sit max. Derfor er der brug for et alternativt og mindre skoletilbud. Et tilbud som vil øge skolekapaciteten i Skødstrup og bidrage med mangfoldighed og diversitet på skoleområdet.

Friskolen i Skødstrup skal åbne sig mod lokalsamfundet på flere planer. Vi ønsker bl.a. et godt og tæt samarbejde med den store folkeskole i byen. Friskolens faciliteter skal i vidt omfang komme hele byens borgere til gode, hvad enten det gælder idrætsanlæg, åbne køkkenhaver eller udlån af lokaler, så unge og voksne kan mødes. Vi ønsker at

tage ansvar for en positiv udvikling i Skødstrup til glæde og gavn på tværs af generationer. Der er både et meget stærkt værdifællesskab og en lang række mere praktiske synergifordele ved at gøre skolen til en del af udviklingsprojektet Over Hækken.

Der er også store fordele ved at lade Over Hækken bidrage aktivt til skoleudviklingsprojektet. Med Over Hækken har vi således et stærkt og solidt partnerskab, som sikrer vores skolevision de optimale



betingelser for start, etablering og drift. Sammen har vi en vision om at gøre Skødstrup til et endnu mere levende og bæredygtigt miljø, som danner rammen om det gode liv for folk i alle aldre.

*Repræsentanter for initiativgruppen
for Skødstrup Skole:*

Jesper Quist Bagger, Iværksætter, kok og lærer

Lasse Winther, Lærer, fodboldtræner

Frans Hammer, Næstformand DIF

Juli 2023

Fællesskab

Fællesskabet er fundamentet for udvikling, trivsel og læring.

Læring

Ved hjælp af forskellige læringsstile inviterer vi alle børn til at være aktivt deltagende i egen læring, så alle kan yde deres bedste.

Trivsel

Tryghed skaber robuste børn, som hviler i sig selv, og som kan håndtere udfordringer.

Dannelse

Vi ønsker en stærk værdibaseret skolekultur som medvirker til, at den enkelte elev bliver til et hensynsfuldt, kritisk og demokratisk menneske.

Bæredygtighed

Vi vil styrke børns lyst til at handle i forhold til en bæredygtig fremtid.





En åben, ambitiøs,
menneskelig og meget
lokal skole

Skødstrup Fællesråd



Ib Nørholm, Jens Søgaard og Martin Novak fra Over Hækken har på møder med Skødstrup Fællesråd fortalt om deres projekt Skødstrup Vest. Hermed følger Skødstrup Fællesråd's foreløbige indstilling til projektet.

Projektet tager udgangspunkt i en landsby hvor der bos hele livet, som byens grønne kant mellem by og det åbne land. Der lægges vægt på et bæredygtigt kvalitetsbyggeri, grønne områder, mindre boformer og mindre grundstørrelser som understøtter fællesskabet.

Som fællesråd opfordrer vi til, at der kommer boliger af alle typer i Skødstrup, som netop kan tilgodese et generationsmix med gode muligheder for bofællesskaber, understøttelse af mangfoldigheden og bidrage til "unge ind på boligmarkedet". Stisystem mellem boliger binder sammen og videre mod eksisterende boligområder.

Beliggenheden mod vest er i tråd med fællesrådets ønske om at udvikle byen i øst-/vestlig retning.

Inger Tranholm, Formand for Skødstrup Fællesråd

Juli 2023



Over Hækken matcher ”Netværk og nærvær”

- Aarhus Kommunes forslag til planstrategi 2023

Fokuseret Byvækst

- Hovedparten af de nye boliger placeres i byvækstområder, der både kan være nye byer på bar mark som Lisbjerg og Nye og områder i den eksisterende by, hvor der sker omdannelse af udtjente erhvervsområder eller videreudvikling af eksisterende boligområder. Udgangspunktet er en relativ tæt byudvikling af hensyn til bl.a. arealforbrug, klima og byliv, men med afsæt i lokale vilkår og muligheder. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 28\]](#)
- Ved fremtidige udpegninger af områder til byvækst er det en forudsætning, at de skal være placeret inden for den eksisterende bystruktur i stationsnære områder med betjening af højklasset kollektiv transport og god forsyning af skole-, fritids- og institutionstilbud, butikker og grønne områder. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 28\]](#)
- Private investeringer. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 5\]](#)
- Koncentreret og varieret byudvikling. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 7\]](#)
- ”Vi vil forsøge at sikre en bedre kobling mellem byvækst, infrastruktur og offentlig service og til den lokale skala for lokalområderne, hvor vores planlægning gerne skal give et bedre udgangspunkt for, at forandringer sker med afsæt i de lokale kvaliteter”. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 10\]](#)
- Udvikling af Aarhus skal styrke byidentiteter. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 11\]](#)

Over Hækken vil tilføre masser af muligheder for aktivitet, både for de unge, men også for seniorer. Området ligger ca. 60 m.o.h. og vi opfører et skovtårn med omkringliggende faciliteter. Her vil der være rig mulighed for outdoor aktiviteter. Både for private, men også for institutioner, skoler, børnehaver, spejdere mm. Og ikke kun til borgere i Skødstrup, men i hele Storaarhus. Skovtårnet er et land mark som udgangspunkt i landskabets struktur, og indbyder til at bruge naturen på en ny måde.

Vi opfører en friskole på området med tilhørende legeplads og faciliteter, der uden for skoletid vil være tilgængelig for hele Skødstrup.

Den fysiske udvikling, effektiv og bæredygtig

- Bæredygtig mobilitet med vægt på offentlig transport, cykel og gang. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 7\]](#)
- Byvækst kobles til højklasset kollektiv transport og anden vigtig infrastruktur. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 11\]](#)
- Der er fokus på at udvikle overordnede transportkorridorer med prioritering af den kollektive trafik i tæt sammenhæng med nye byområder. På den måde giver vi nye beboere gode muligheder for grøn transport, og vi sikrer et bedre kundeunderlag og derfor en bedre driftsøkonomi for den kollektive trafik. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 27\]](#)
- Byvækst fokuseres, hvor der er robust regnvandshåndtering og nærhed til Aarhus' grønne kvadratmeter - eller potentiale for at udbygge

disse i forbindelse med udviklingen. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 23\]](#)

- Sikre tilgængelighed til kollektiv trafik inden udpegning af nye byvækstområder. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 27\]](#)
- Tydeligere kobling mellem byudvikling og mobilitet samt offentlig service. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 15\]](#)
- Prioritering af højklasset kollektiv trafik. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 11\]](#)

Over Hækken er placeret 500 meter fra den nærmeste letbanestation. Forlængelse af den eksisterende cykelsti på Skødstrupvej, fra den nuværende afslutning ud for Safirvej og frem til Sortmosevej betyder, at kommende beboere kan cykle til letbanen på under 5 min.

Området mellem husene vil være domineret af vild natur. Regnvandsopsamlingen LAR centrerer og placeres sammen med et §3 område helt centralt i området. Her virker det som et moderne gadekær og samlingssted for områdets beboere. Her vil være fælleshus og andre tiltag, der faciliterer fællesskabet. Alle ejendomme bliver opført efter højest mulige bæredygtighedscertificering.



Trivsel, naboskab og mindre segregering

- Byudviklingen skal bruges til at mindske segregering. Det er en udfordring at sikre, at den sociale opdeling mellem boligområderne begrænses. Og faktisk er den sociale opdeling mellem de mest og mindst velhavende områder steget de senere år. Den sociale opdeling og ulighed afspejles også på andre områder; bl.a. er der en klar sammenhæng mellem social ulighed og ulighed i sundhed. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 38\]](#)
- Blandede og mangfoldige bydele med stor variation i boligtyper. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 7\]](#)
- Øget fokus på planlægning for sundhed og livskvalitet og herunder yderligere
- planlægningsmæssige tiltag, der modvirker segregering og styrker den blandede by. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 15\]](#)
- Velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 7\]](#)
- Udforske muligheder for nye boligtyper, der understøtter bæredygtig vækst ved
- En sund og tryk by. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 7\]](#)
- Udforske muligheder for nye boligtyper, der understøtter bæredygtig vækst ved at være mindre arealkrævende, inden for Aarhus' styrkeområder med boliger med kort afstand til byliv og fri luft. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 19\]](#)

- Boligmarkedet ved at f.eks. seniorer fraflytter et parcelhus for at flytte i en mere seniorvenlig bolig, hvorved parcelhuset frigøres til børnefamilier. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 36\]](#)
- Byudvikling skal bruges til at mindske segregering. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 5\]](#)
- Blandede naboskaber. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 11\]](#)

Over Hækken er allerede i dialog med Morten Homann fra AAB Aarhus om, hvordan vi sammen kan øge diversiteten og øge nærværet gennem byggeriet. Hvordan "dem og os" kan blive til "vi".

Vi ønsker at inddrage en almen boligforening i den helt tidlige proces. Eksempelvis tænker vi familieboliger i klynger af 8, hvoraf de 2 er almene. Og andre boformer der understøtter fællesskaber og forståelse. Områdets opbygning vil indbyde til at komme hinanden ved med fælleshus, skovtårn og små nærværstationer.

En stor del af området allokeres til seniorboliger, boliger til de ældste. Vi ved at fællesskaber for ældre skaber mindre ensomhed, større trivsel og et længere liv i egen bolig.



Stærke lokalområder

- Den funktionsblandede by, hvor der er korte afstande mellem bolig, indkøb, arbejde og fritidsfunktioner giver lokalsamfund med mange muligheder - det vi kender som '15 minutters byen'. Det gør livet nemmere for de lokale beboere, styrker tilhørsforholdet og det aktive hverdagsliv, for de korte afstande giver lyst til at cykle eller gå - også hos børn og ældre. Tilgængelighed og ophold prioriteres derfor over fremkommelighed i bil. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 36\]](#)
- Korte afstande til dagligdagens destinationer. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 11\]](#)
- Et princip om den blandede by med forskellige ejerformer, boligtyper, boligstørrelser og målrettet forskellige grupper. Det gælder både, når der bygges ny by, og når vi udvikler i eksisterende byområder ved omdannelse eller fortætning. Et varieret boligudbud er samtidig afgørende, hvis vi skal fremme flyttekæder, hvor boliger løbende frigøres til:
- Projektet er i overensstemmelse med sammenhængende planlægning for bysamfundet. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 38\]](#)
- Projektet bidrager med funktioner, som området har underskud af, f.eks. fritids- og kulturtilbud, særlige boligtyper og ejerformer eller grønne områder. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 38\]](#)
- Øget fokus på udvikling i oplandet frem for fortætning af Midtbyen. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 15\]](#)
- "Byrådet har sat en ambitiøs dagsorden om at styrke den demokratiske samtale. Afstanden mellem borger og byudvikling skal fremover gøres mindre" [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 11\]](#)
- Projektet skal afvejes med afledte behov for kommunale investeringer i nye institutionstilbud. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 38\]](#)
- Skal understøtte, at folk kan mødes inden for og på tværs af byområderne. Vi vil sikre, at offentlige byrum og mødesteder i form af kulturtilbud, legepladser, sportsfaciliteter, foreninger mv. er en integreret del af beslutningerne om byens vækst. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 38\]](#)
- der er behov for, at forandringerne i højere grad sker i overensstemmelse med det enkelte lokalområde. Udviklingen skal bidrage til at styrke den lokale identitet, og lokalområdets særpræg, fysik og behov skal i endnu højere grad danne baggrund for udviklingen. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 14\]](#)
- Vi ønsker at understøtte et lokalt byliv med korte afstande mellem hjem, arbejde, skole, indkøb, natur og idræt og med nærhed til kollektiv trafik. Samtidig skal vi understøtte klima og grøn omstilling samt sikre plads til landskaber, naturværdier, vedvarende energianlæg og andre

hensyn i det åbne land. Disse prioriteringer leder frem til, at byens udvikling hovedsageligt skal ske, hvor aarhusianerne sammen kan bruge og give liv til butikker. [\[FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023 side 11\]](#)

Over Hækken er beliggende i umiddelbar forlængelse af det eksisterende Skødstrup, og på den måde ligger projektet helt i tråd med kommunens ønske om en 15 minutters by. Med ganske få greb, stisystemer, cykelstier mm. kan området integreres direkte i den nuværende infrastruktur. Indenfor 15 minutter kan man gå fra Over Hækken til Letbanen, indkøb, skole fritidsinteresser.

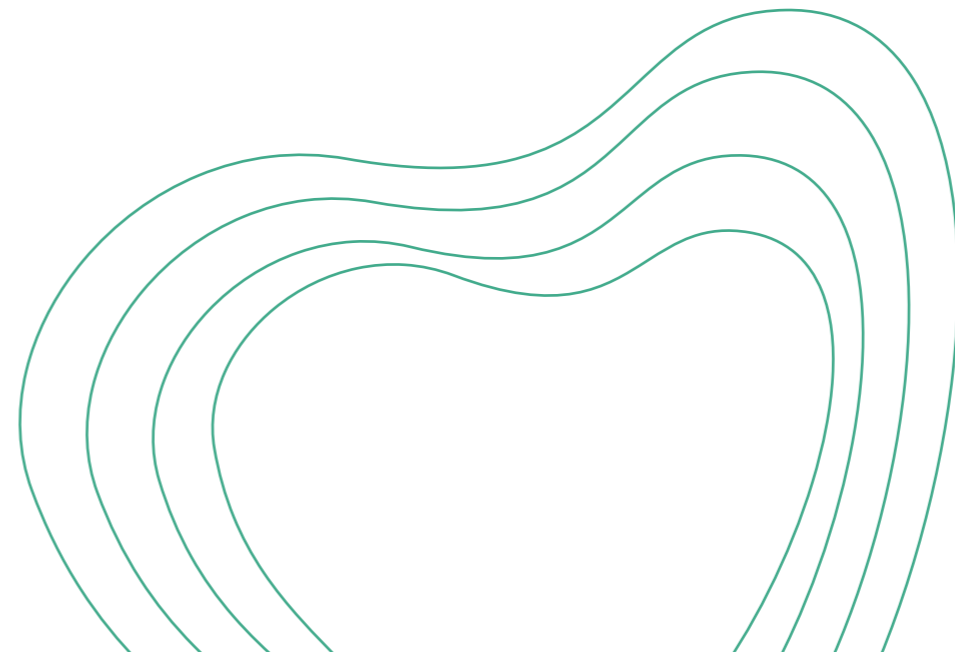
Hele projektets tanke er at lave en blandet "landsby" med forskellige boligformer, der tager afsæt i forskellige behov, ligesom projektet bidrager med både skole, fritids- og kulturtilbud. Over Hækken kan på den måde afhjælpe dele af kommende kommunale investeringer.

Vi har igennem det sidste år været i dialog med fællesrådet i Skødstrup, som har vist stor positiv interesse for, dels selve projektet, og dels projektets beliggenhed. En dialog/samarbejde som vil fortsætte i den videre udvikling.

Over Hækken er for alle. Men særligt to grupper har vores opmærksomhed

Vi ønsker at udvikle og opføre boliger til seniorsegmentet med fokus på nærvær og trivsel og minimere ensomhed. Realdania har givet os adgang til viden og materialer, som vi tror på kan gøre en forskel for et godt seniorliv.

Og så skal der i Aarhus kommune være et ejerboligtilbud til den nystiftede familie, hvor økonomi og hverdag hænger sammen. Pt. er det endda meget svært for unge familier at komme ind på boligmarkedet, hvis man selv vil eje sin bolig. Vi kan, med mindre grunde og flere fællesskaber, holde en pris, hvor flere vil kunne være med, også de nyudlærte og nyuddannede.



Høringssvar

Kontakt

Martin Novak
Over Hækken Invest
Hallssti 9 B
8000 Aarhus C

Mobil: 40137272
Mail: martin@ohi.dk

Over Hækken *Skødstrup Vest*

Høringssvar til AAK Planstrategi 2023

SLETH Office for
architecture
and planning

August 2023

Høringssvar til Aarhus Kommune Planstrategi 2023 for
byudvikling af Skødstrup Vest (matrikel 2b, 2g, 2i, 2k, 3f, 4q,
Kankbølle By, Hjortshøj).
Udarbejdet af SLETH Arkitekter for Udviklingsselskabet
Over Hækken I/S ved Martin Novak, Hallssti 9 B, 8000
Aarhus C, Ib Dyhr Nørholm, Tjørnevej 14, 8240 Risskov og
Jens Søgaard Jørgensen, Tjørnevej 12, 8240 Risskov.



Over Hækken *Skødstrup Vest*

Sammenfatning

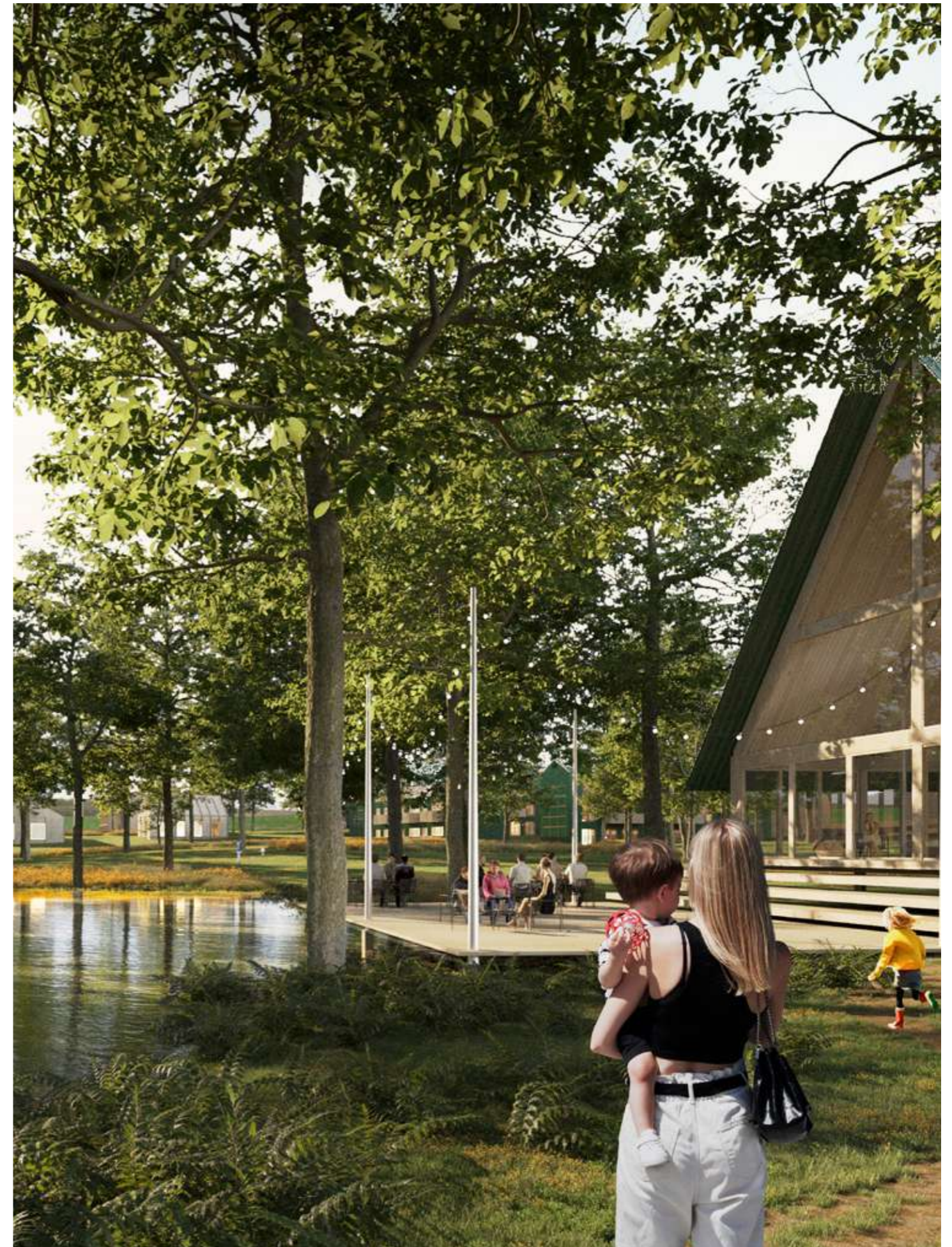
Med Skødstrup Vest skabes der mulighed for at udvikle et byområde som en attraktiv grøn kant for Skødstrup By mod vest. Formålet er at bygge videre på det stærke lokalsamfund i Skødstrup og samtidig skabe arealer til en bred vifte af moderne boligformer i et grønt, blåt og blandet boligkvarter.

Udviklingen af bysamfundet er også en mulighed for at styrke de rekreative sammenhænge mellem naturområderne, øget biodiversitet og naturbaseret klimasikring, og for at gentænke forholdet mellem bysamfundet og det åbne land, med smukke grønne omgivelser og naturnære kvaliteter.

Forslaget til byudvikling af Skødstrup Vest har opbakning fra samtlige grundejere indenfor området og fra plejehjemmet Kløvervangen i naboområdet.

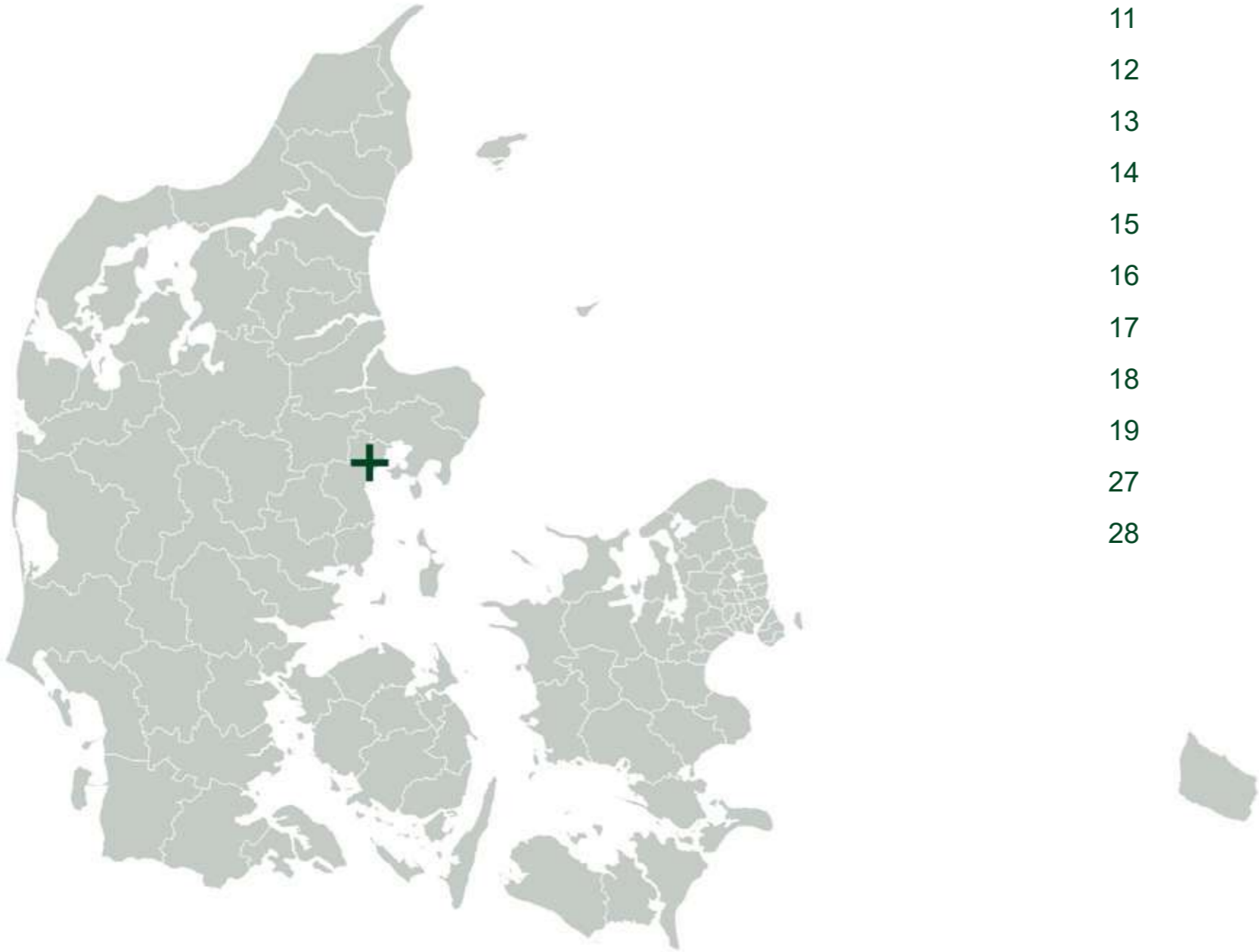
Med forslaget til byudvikling af Skødstrup Vest skabes der mulighed for at:

- Skabe en attraktion for hele regionen i form af et skovtårn i Skødstrup Skov
- Aarhus Kommune sikrer arealer med muligheder for nye boligtyper, der understøtter en mere bæredygtig vækst
- Skabe arealer til offentlig/privat service i Skødstrup, herunder skole
- Etablere nye seniorbofællesskaber og almene boliger
- Sikre sikker adgang indenfor området til Skødstrup By og stationen
- Sikre rekreative forbindelser for omkringliggende bestående villaområde til Skødstrup Skov
- Klimasikre området mod oversvømmelser
- Bygge på letbanenærhed og cykelforbindelse til Aarhus C
- Skabe sammenhæng mellem naturområder
- Skabe en ny veldefineret overgang til det åbne landskab som en grøn kant for Skødstrup By mod vest



Visualisering af det grønne gadekær i det fremtidige bykvarter i Skødstrup Vest

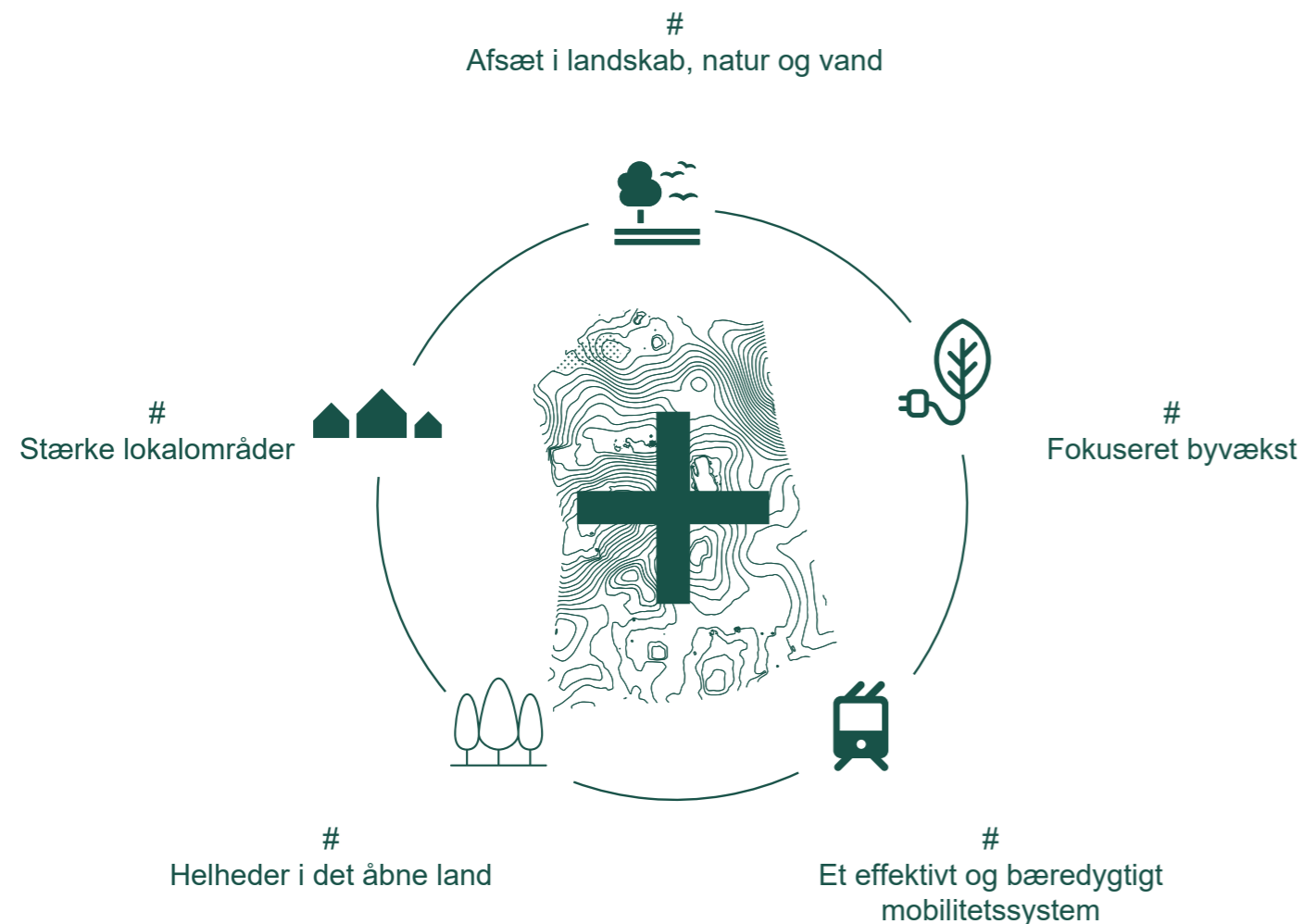
Indhold



01	Høringssvar forside
02	Sammenfatning
03	Indholdsfortegnelse
04	Introduktion
05	Bysamfundet Skødstrup
06	Skødstrup Vest’s identitet og potentialer
07	Vision: Over Hækken
08	Området i dag
09	Styrker og udfordringer
10	Byens grønne kant
11	15 minutters byen
12	Udviklingsstrategier
13	Situationsplan
14	Et grønt fællesskab
15	Landskab og fællesfunktioner
16	Det grønne gadekær
17	Skolen i det grønne
18	Skovtårnet
19	Arealer til alle boligtyper
27	Hvad skal der til?
28	Kontakt

Over Hækken — Skødstrup Vest

Introduktion



Vision for byudvikling af Skødstrup Vest

Aarhus er en by og en byregion i udvikling. Aarhus Kommune har over en længere årrække været præget af stor vækst i både indbyggere og arbejdspladser og alle prognoser peger på, at denne udvikling vil fortsætte. Med Planstrategi 2023 sættes der øget fokus på udvikling af de eksisterende lokalområder i oplandet fremfor fortætning af Midtbyen.

I dette dokument præsenteres et oplæg til byudvikling af den vestlige del af bysamfundet Skødstrup nord for Aarhus.

Formålet er at bygge videre på det stærke lokalsamfund i Skødstrup og samtidig skabe arealer til en bred vifte af moderne boligformer i et grønt, blåt og blandet boligkvarter. Udviklingen af bysamfundet er en mulighed for at styrke de rekreative sammenhænge mellem naturområderne og for at gentænke forholdet mellem bysamfundet og det åbne land. Samtidig skabes en grønnere by med mere blå, hvor klimatilpasning, grønne netværk og regnvandshåndtering spiller en aktiv og rekreativ rolle.

Ønsket med dette oplæg er at Skødstrup Vest indtænkes i Aarhus Kommunes Planstrategi 2023 som byvækstareal for bolig og erhverv, der forventes udviklet i planperioden.

Og at byudviklingen for Skødstrup Vest efterfølgende indgår i Forslaget til Kommuneplan 2025.

Vi er klar til at indgå i dialog om at skabe et nyt attraktivt og sammenhængende byområde i Skødstrup Vest.

Bysamfundet Skødstrup



Ortofoto 1954. Landsbyerne danner et tæt netværk, jævnt fordelt over hele kommunen.



Ortofoto 1995. Landsbyerne udbygges som større bysamfund.



Ortofoto 2006. Bysamfundene er selvstændige byenheder, adskilt af grønne kiler.

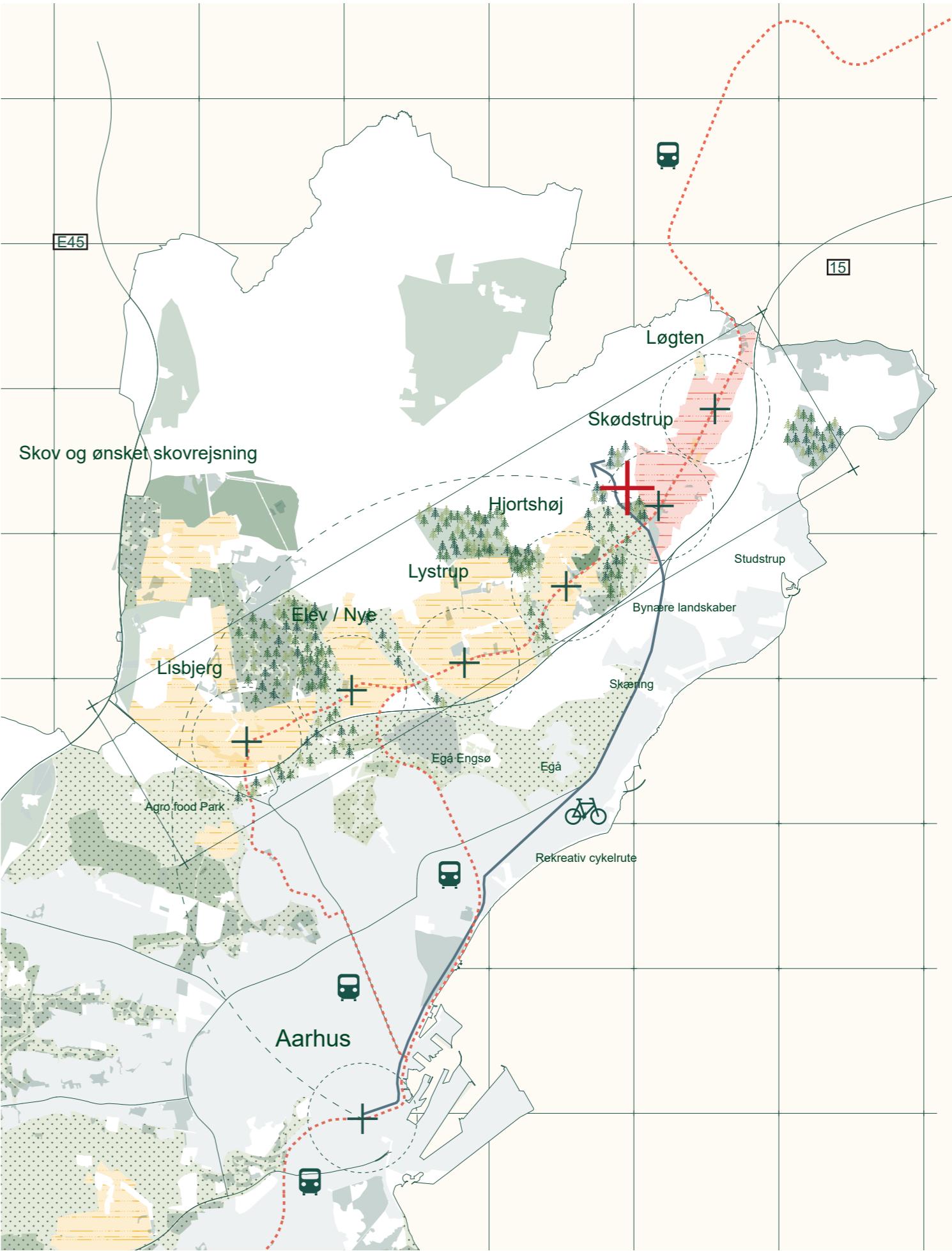


Ortofoto 2018. Skødstrup - Løgten udgør et sammenhængende bysamfund omgivet af infrastruktur, naturnetværk og skov.

Skødstrup er et bysamfund højt beliggende i naturskønne omgivelser nord for Aarhus med Aarhusbugten mod øst og syd. Skødstrup indgår i båndet af selvstændige bysamfund uden for Aarhus - adskilt fra den tætte midtby og ringbyens forstæder af Egådalens åbne grønne landskaber. De højtliggende bysamfund ligger som perler på en snor på markante syd- og østvendte skrånninger, bundet sammen infrastrukturelt af letbanen og Djurslandsmotorvejen. I takt med udviklingen af den nordøstlige byvækstretning i Aarhus Kommune er bysamfundene vokset. Skødstrup og Løgten udgør i dag et langstrakt, sammenhængende lokalsamfund med 9.516 beboere (pr. 1. april 2019). De grønne kiler mellem de gamle landsbyer har i dag karakter af bynære landskaber. Kilerne skaber adgang til hele kommunens sammenhængende naturnetværk, skovområder og rekreative cykelruter, og fungerer som forbindelser på tværs mellem de enkelte bysamfund.

Med åbningen af letbanens etape 2 i foråret 2019 styrkes Skødstrup's unikke kvalitet som moderne bosætning i naturskønne omgivelser 25 min. fra Aarhus C. Skødstrup udbygges fortsat med nye og attraktive boligområder for aarhusianerne.

Forslaget til byudviklingsområdet i Skødstrup Vest bygger videre på Skødstrup's levende lokalsamfund og særlige kvaliteter for bosætning. Udvikling af området vil medvirke til at Aarhus kommune fortsat kan varetage en bredde i boligudbuddet på tværs af aldersgrupper og familiemønstre, med boliger til alle. Der skabes areal med muligheder for nye boligtyper, der bl.a. understøtter en mere bæredygtig vækst ved at være mindre arealkrævende, inden for Aarhus' styrkeområder med boliger med kort afstand til byliv og fri luft.



Analysekort



Skødstrup Vest’s identitet og potentialer



Det åbne land - den grønne kile af bynære landskaber mellem Skødstrup og Hjortshøj vest for området.



Skødstrup skov, som blev etableret i 1976, står i dag ca. 40 år senere som en smuk egeskov med mange grønne stier og et godt dyreliv.

Skødstrup Vest er et 18 hektarer stort område beliggende i overgangen mellem villaområdet Bondehaven og det åbne landskab, som fungerer som en grønne kile af bynære landskaber mellem Skødstrup og Hjortshøj mod sydvest. Området afgrænses mod vest af Sortemosevej og mod syd af Skødstrupvej / Bondehaven med 600 meter til letbanestop og centerområdet ved Skødstrup Station. Langs områdets østlige afgrænsning danner Bondehavens parcellushække en markant bagside. Mod nordøst er der forbindelse mellem området og haveanlægget omkring plejehjemmet Kløvervangen. Mod nord og syd afgrænses Skødstrup Vest af skovområder med store rekreative kvaliteter. Mod syd ligger Skødstrup Skov, og mod nord findes sammenhængende offentlige stiforbindelser samt sø- og skovområder. Det stigende terræn afsluttes af et skovklædt



Omgivelserne er præget af en række forskelligartede funktioner; spredte boliger, gårdbebyggelser, transformestation, plejecenter.



Villaområdet Bondehaven danner en markant bagside mod det åbne land og naturområderne.

højdedrag langs områdets nordlige afgrænsning, hvorefter landskabet falder mod nord i en terrænmæssig lavning. Sortemosevej fungerer i dag som den eneste nord-syd gående forbindelse mellem naturområderne. Omgivelserne er præget af en række forskelligartede funktioner; boliger, transformestation, plejehjem. Som område fremstår Skødstrup Vest med bagside karakter og som en bymæssig og landskabelig barriere – både i forhold til sammenhængen mellem naturområderne, der omgiver Skødstrup, og i forhold til relationen med bysamfundet og det åbne land.

Forslaget til byudviklingsområdet i Skødstrup Vest vil skabe en aktiv grøn kant mellem Skødstrup og det åbne landskab. Udviklingen vil styrke de offentlige, rekreative forbindelser og sammenhænge mellem eksisterende skove og naturområder til gavn for alle.



Analysekort



Vision: Over Hækken — Byens grønne kant

Ambitionen med byudviklingen af Skødstrup Vest er at udforme et nyt blandet bykvarter omkring et stærkt grønt fællesskab. Et grønnere og mere blåt område, der i størst muligt omfang udnytter de markante terræn- og naturgivne forhold til klimatilpasning og stedslige kvaliteter – som Skødstrups grønne kant mod det åbne land.

Vi kalder projektet Over Hækken.



Det grønne gadekær



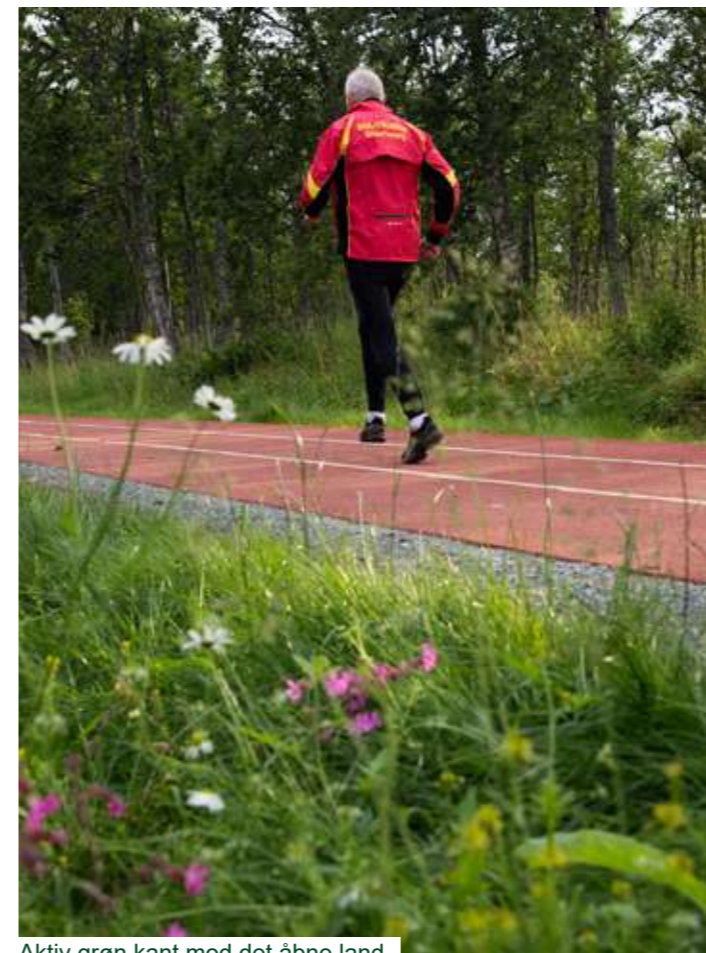
Biodiversitet



Nye forbindelser og stier



Mødesteder i det grønne



Aktiv grøn kant mod det åbne land



Offentlige funktioner

Området i dag



Transformerstation



Villa på højedrag



Plekehjemmet Kløvervangen



Ridehal og beboelse



§3 vådområde



Bondehaven villaer



Landbrugsindustri



Autoværksted og boliger



Skødstrup skov

Området er beliggende i *landzone* og er i *Aarhus Kommuneplan 2017* udlagt som henholdsvis *bevaringsværdige landskaber* og *god landskabskarakter* på baggrund af bl.a. *Geologisk Redegørelse for Århus Amt 2005*.

Trods det kuperede landskabs iboende kvaliteter fremstår området i dag som et "ingenmandsland" mellem by og landskab. Området er præget af en *ad hoc* udvikling over tid, med blandet bebyggelse og beplantning orienteret mod de omkringliggende veje, Skødstrupvej og Sortemosevej, snarere end landskabet. De forskellige matrikler er over tid blevet udviklet hver for sig som selvstændige enheder uden indbyrdes sammenhæng og forbindelse til konteksten. Området indeholder, udover flere beboelsesejendomme langs Skødstrupvej, et autoværksted, et maskinværksted, et tidligere gartneri, ridehal og gamle landbrugsbygninger kombineret med et antal mindre landbrugsindustrier udformet efter de rektangulære

matrikelskel og hegn. Som det eneste sammenhængende naturområde ligger der centralt i Skødstrup Vest et §3 naturområde som et utilgængeligt vådområde i en landskabelig lavning.

Det oprindelige geologiske landskabs signifikante terræn med det skovklædte højdedrag mod nord er områdets store landskabelige kvalitet.

Byudviklingen af Skødstrup Vest vil skabe et levende, sammenhængende og mangfoldigt boligområde forbundet af fælles grøne, rekreative områder. Udviklingen af området tager afsæt i at genskabe den naturlige relation mellem det kuperede landskab, vandets naturlige strømningsveje, nye sammenhængende naturområder og varieret bebyggelse, der følger landskabet.

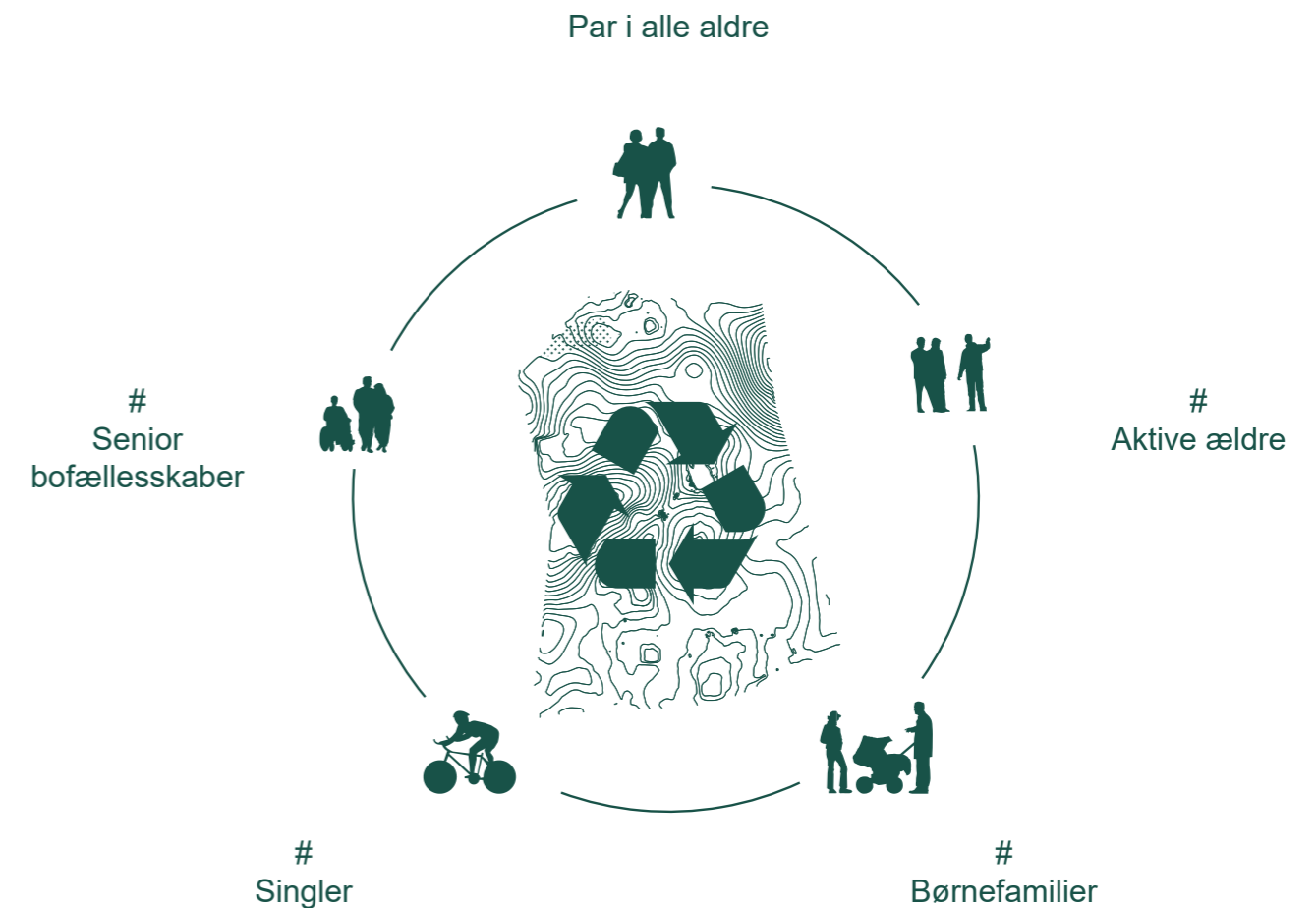


Stedsanalyse





Et attraktiv boligkvarter med bosætning på tværs af aldersgrupper og familiemønstre



Styrker og potentialer

- Skødstrup er et attraktiv bysamfund for bosætning på tværs af aldersgrupper og familiemønstre
- Området grænser op til grønne og blå naturområder af særlig høj kvalitet og kan skabe en aktiv grøn kant mod det åbne land
- Letbanestation i nær afstand og 25 min. til Aarhus C
- Byudviklingen sker indefra - ud
- Kobling mellem byudvikling og offentlige servicetilbud
- Mulighed for skole indenfor området
- Mulighed for at skabe sammenhæng i grøn struktur, skov, stier, rekreation
- Styrke vandet som ressource i byudvikling
- Boligtyper til alle: enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, seniorbofællesskaber, almene boliger
- Direkte cykelforbindelse til Aarhus C og forbindelse til Aarhus Kommunes supercykelsti netværk

Udfordringer

- Området er beliggende i landzone
- Der skal tages særlige hensyn til områdets karakter i kommuneplanen som hhv. god landskabskarakter / bevaringsværdige landskaber
- Sikring af sammenhænge med eksisterende byområder
- Opmærksomhed på planlægning for tekniske anlæg

Byens grønne kant



Fra byens bagside

til aktiv grøn bydel



Byudviklingen af Skødstrup Vest skabes omkring et større sammenhængende landskabstræk, *et grønt gadekær*, baseret på områdets naturlige strømningsveje og med udgangspunkt i den landskabelige lavning i det eksisterende naturområde midt i området.

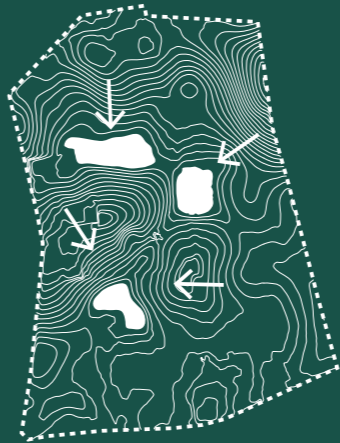
Det fælles grønne rekreative område indeholder naturelementer som vådområder, arealer til regnvandshåndtering og grønne opholdsarealer. I landsskabsrummet vil stier give videre adgang til villaområdet Bondehaven, plejehjemmet Klørvangens beboere samt skabe nye forbindelser til det åbne land mod vest og de omgivende rekreative skove og naturområder. Det blå-grønne landskab er den samlende identitet for boligkvarteret med fælles rekreative muligheder og naturoplevelser.

Mod det åbne land skabes en ny grøn og aktiv kant, som forbinder skov og naturområder nord og syd for Skødstrup.

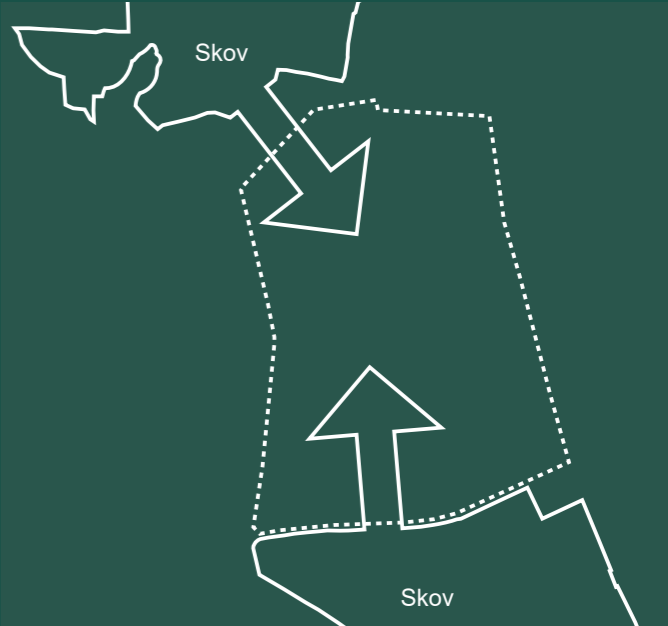
Herfra skabes desuden forbindelser til skovstierne i Skødstrup Skov, det fremtidige Skovtårn med shelters og udendørs aktiviteter, og supercykelstien over Egådalen til Aarhus C. Langs hele områdets kant skabes grønne, sammenbindende stiforbindelser og adgange til og fra Bondehaven og plejehjemmet. Langs Skødstrupvej indtænkes cykel- og stiforbindelse til stationen og skolen mod øst. Trafikalt vil området betjenes både fra de eksisterende veje for hvert delområde og med en fælles interne stiforbindelse med adgang fra Skødstrupvej.

Ambitionen med Skødstrup Vest er at udforme et nyt boligkvarter omkring et stærkt grønt fællesskab - Over Hækken. Et grønnere og mere blåt område, der i størst muligt omfang udnytter de markante terræn- og naturgivne forhold og sikrer de udsigtsmæssige kvaliteter – som Skødstrups grønne kant mod det åbne land.

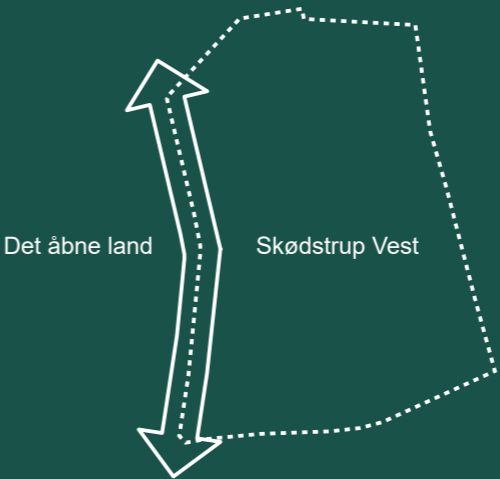
Strategi for landskabet, byens grønne kant og sammenhæng mellem naturområder



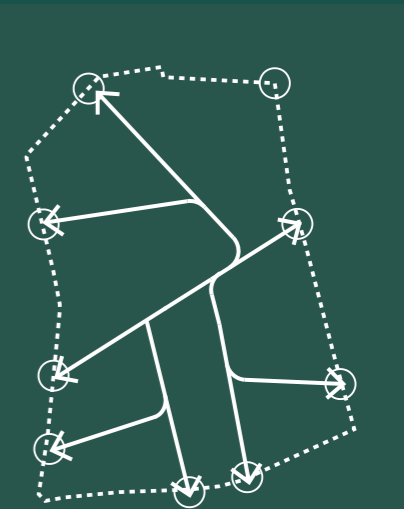
Det naturligt kuperede landskab



Sammenhæng mellem naturområderne



Byens aktive, grønne kant



Nye forbindelser og sammenhænge

“Det blågrønne netværk skaber forbindelser mellem naturområder og fungerer samtidig som naturbaseret klimatilpasning med grønne opholdsrum for Skødstrups beboere”

15 minutters byen



“Hverdagens destinationer”

Over Hækken understøtter planstrategiens ”15 minutters byen” som det bærende princip for byudviklingen.

Området udvikles med fokus på de bløde trafikanter, mangfoldighed i beboere og tilgængelighed til hverdagens destinationer. Sammenhængskraften styrkes både ift. at bygge videre på kvaliteterne i det eksisterende lokalsamfund - og i bedre adgang til den omgivende natur med skov og det åbne landskab.

Det nye byområde prioriterer tilgængelighed og ophold over fremkommelighed i bil. De centrale områder omkring det grønne gadekær er friholdt for biltrafik, hvilket muliggør nærhed til naturen og korte afstande mellem hjemmet, områdets fællesfunktioner og grønne opholdsarealer. I Over Hækken er fælles bilparkering og vejadgange placeret i periferien af byområdet, med nye offentlige cykelstier langs Sortemosevej og Skødstrupvej.

”15 minutters byen” i Skødstrup vest understøtter den stationsnære byudvikling i Østjylland, med 600 meter fra byområdet til letbane-stop og centerområdet ved Skødstrup station - alle boliger i Over Hækken er i gå- eller cykelafstand til alle bysamfundets mange indkøbsmuligheder og kultur – og fritidstilbud.

Byudviklingen vil bidrage til hele Skødstrups varierede boligudbud og mindre segregering – med nye generationsboliger, seniorbo-fællesskaber, almene boliger og familieboliger, der understøtter en mere bæredygtig vækst ved at være mindre arealkrævende.

Det varieret boligudbud afspejler samtidig et ønske om at fremme flyttekæder i Skødstrup. Eksisterende boliger i området og i naboområder (Bondehaven) vil løbende kunne frigøres til boligmarkedet ved at f.eks. seniorer fraflytter et større parcelhus for at flytte i en mere seniorvenlig bolig i Skødstrup Vest, hvorved parcelhuset frigøres til børnefamilier.



Udviklingsstrategier

Sammenhæng mellem rekreative naturområder

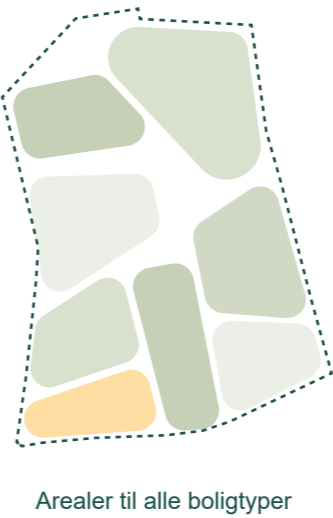
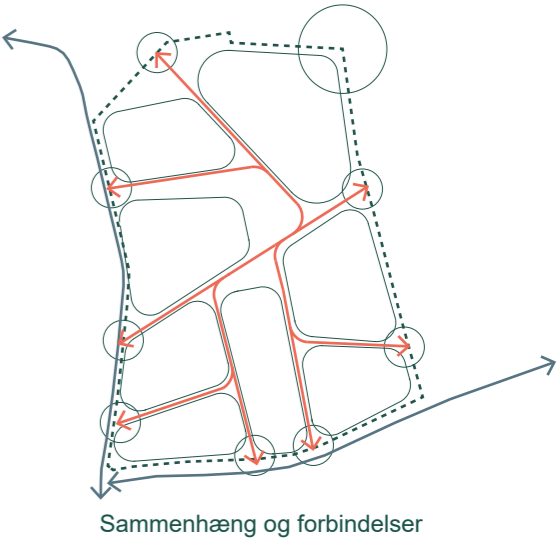
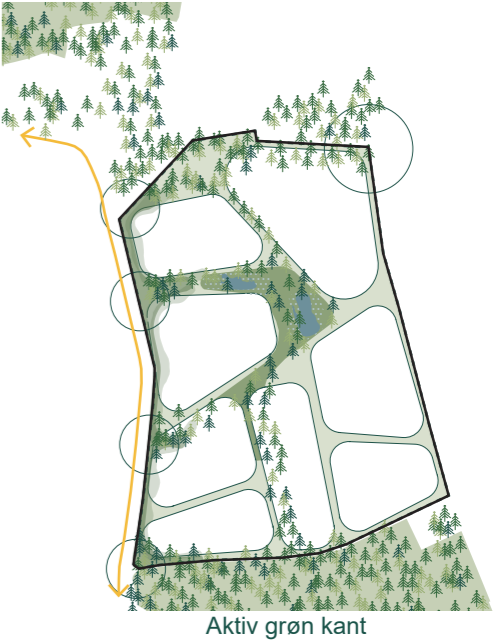
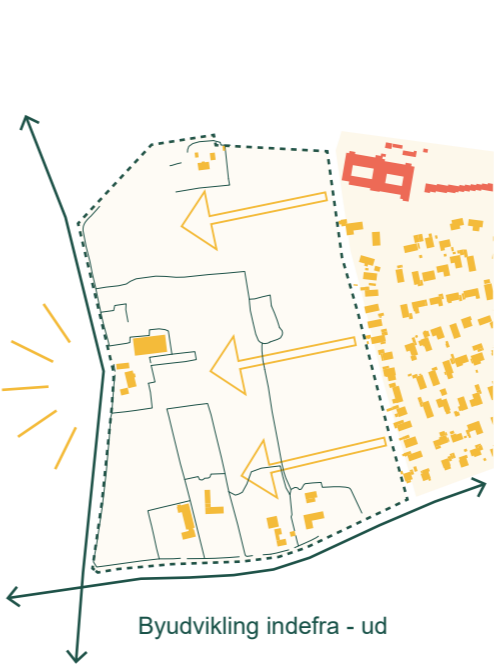
- Byudvikling af Skødstrup Vest skaber en aktiv grøn kant mellem Skødstrup bysamfund og det åbne landskab. I dag fremstår byens afgrænsning som et broget "ingenmandsland", og er en landskabelig og bymæssig barriere.
- Området styrker de offentlige, rekreative forbindelser og sammenhænge mellem eksisterende skove og naturområder, der omgiver Skødstrup, til gavn for alle.
- Området tilføres nye attraktioner med Skovtårnet, shelters og udendørs aktiviteter.
- Byudviklingen sker indefra-ud og knytter området sammen med letbanen og Skødstrup station, naboområderne Bondehaven og plejehjemmet Kløvervangen, der i fremtiden vil have nye rekreative forbindelser og adgang til det omgivende landskab.
- Der sikres en respektfuld indplacering af ny bebyggelse ift. eksisterende boligers udsigt og relation til det grønne ved at arbejde med landskabets naturligt faldende terræn og det skovklædte højdedrag nord på området.

Et grønt boligkvarter med mere blå

- Byudviklingen af Skødstrup Vest bygger på en vision om et stærkt grønt fællesskab i en grønnere by med mere blå.
- Det oprindelige landskabs signifikante terræn er områdets store landskabelige kvalitet og er fundamentet for et levende, sammenhængende og mangfoldigt boligområde forbundet af fælles rekreative områder.
- De eksisterende naturområder og naturlige lavninger i landskabet skaber et nyt sammenhængende landskabsrum – et grønt gadekær - med forbindelser og fælles rekreative grønne opholdsarealer.
- Udviklingen af området genskaber den naturlige relation mellem det kuperede landskab, vandets naturlige strømningsveje, nye sammenhængende naturområder og varieret bebyggelse, der følger landskabet.

Bykvarter med skole og arealer til alle boliger

- Det sammenhængende landskabsrum centralt i området danner, sammen med det kuperede terræn, en række naturligt afgrænsede delområder med bred variation i funktion og udformning.
- De enkelte delområder indeholder arealer til parcelhuse, enkeltstående enfamiliehuse på mindre grunde, dobbelthuse med samme kvaliteter som enfamiliehuse, landskabelige tæt-lav bebyggelser og senior-bofællesskabsboliger i tilknytning til plejehjemmet.
- Langs Skødstrupvej placeres et større område til skole og fremtidige offentlige og private service funktioner. Her er god adgang til Skødstrup Skov og trygge forbindelser til Skødstrup Station og resten af byen.
- Det nye boligkvarter bliver et levende og aktivt boligkvarter, der er attraktivt for alle aldersgrupper og samlivsformer. Dette afspejler Skødstrup Fællesråds ønske om varierende boligformer i de nye boligområder og Aarhus Kommunes varetægelse af bredde i boligudbuddet i kommunen som helhed.





Over Hækken — *et grønt fællesskab*



Vandets naturlige strømningsveje



Mødesteder og fællesskaber



Shelters i det grønne



Skovtårn



Grønt gadekær



Fælleshaver



Aktiv grøn kant mod det åbne land



Skole og undervisning i det grønne

Over Hækken

Landskab og fællesfunktioner

Mødested

Fælleshus

Det grønne gadekær

Grøn kant med
cykelforbindelser

Skole

Skovtårn



Volumenmodel

Det grønne gadekær

Biodiversitet og Fælleshus

Det grønne gadekær er bykvarterets naturlige mødested, indrettet med fokus på naturgenopretning med øget biodiversitet og vild dansk natur i området. Den vilde natur integreres og tænkes aktivt sammen med bebyggelsen til ophold, leg og læring.

Centralt i området vil områdets fælleshus være placeret i forbindelse med det eksisterende §3 vand område, der integreres som en del af gadekærets naturlige forløb igennem området. Fælleshuset er for alle og er tænkt som det sted, hvor fællesskabet kan trives om initieres.

Fælleshuset indrettes med fleksible rammer for store og små aktiviteter, hjemmearbejdspladser og værkstedsfaciliteter.



Visualisering af det grønne gadekær og Fælleshus

Skolen i det grønne

Byens grønne kant

Den fremtidige skole i bykvarteret understøtter etableringen af familieboliger i Skødstrup Vest, og vil supplere Skødstrup Skole, der har nået fuld kapacitet.

Skolen er placeret i grønne omgivelser på arealet ved Skødstrupvej og Sortemosevej, med direkte adgang til Skødstrup Skov og trygge skoleveje med cykelforbindelse til Bondehaven, den centrale Skødstrup og letbanestation.

Den nye skole i Skødstrup åbner sig mod lokalsamfundet på flere planer. Skolen er en aktivt del af den sammenhængende grønne struktur i bykvarteret Over Hækken, med stiforbindelser og direkte adgang til det grønne gadekær.

Samtidig skal skolens faciliteter i vidt omfang komme hele byens borgere til gode, hvad enten det gælder idrætsanlæg, åbne køkkenhaver eller udlån af lokaler, så unge og voksne kan mødes på tværs af generationer.



Visualisering af skole med undervisning i de grønne omgivelser

Skovtårnet

Mødested og grøn attraktion

Skødstrups Skovtårn er både en naturoplevelse og en attraktion.

Aarhus ligger naturskønt, og det gælder ikke mindst Skødstrup. Som en del af Over Hækken skabes et område, hvor både Skødstrups borgere og alle Aarhusianere kan komme, bruge og nyde naturen.

Områdets kerne bliver Skovtårnet. "Over Hækken" ligger allerede i 60-65 meter over havet, og med opførelsen af et skovtårn vil man over træerne kunne se hele Aarhus bugten, fra Samsø, Tunø og Aarhus mod syd og langt ind over Mols mod øst.

Tårnet er indrettet som en rumlig trækonstruktion med et stort midterrum, der fungerer som opholds- og mødested, undervisningsrum for skoleklasser og for naturarrangement. I området omkring skovtårnet vil der være shelters med overnatningsmulighed og mulighed for en lang række aktiviteter i de grønne omgivelser.

Den udvendige trappe er indrettet med fokus på tilgængelighed for besøgende i alle aldre og leder op til en udsigtsplatform med panoramaudsigt over Skødstrup Skov og Aarhusbugten mod syd.



Visualisering af Skovtårnet med shelters og udendørs aktiviteter

Over Hækken

Arealer til alle boligtyper



De nye forbindelser i det sammenhængende fælles grønne område skaber sammen med landskabets varierende topografi en række naturligt afgrænsede delområder med indbyrdes variation i topografi, udformning og orientering. Der skal *"bygges med landskabet"*, således at hvert delområde har sin egen særlige karakter, og som varierer i boligtyper og funktionalitet, tilpasset områdets fælles identitet.

I dialogen med Skødstrup Fællesråd er der et klart ønske fra Fællesrådet om varierende boligformer i fremtidige boligområder. De enkelte delområder i Skødstrup Vest indeholder mulighed for parcelhuse, enkeltstående enfamiliehuse på mindre grunde, dobbelthuse med samme kvaliteter som enfamiliehuse og landskabelige bebyggelser opført som række/kædehuse og længehuse omkring fælles grønne rum.

Det nye boligkvarter bliver et levende og aktivt boligkvarter, der er attraktivt for alle aldersgrupper og samlivsformer. En samlet byudvikling for Over Hækken sikrer en grøn og landskabelig identitet, byudvikling indefra-ud, styrkelse af sammenhænge mellem naturområder og en bred vifte af boligtyper til alle.



Fremtidens familieboliger



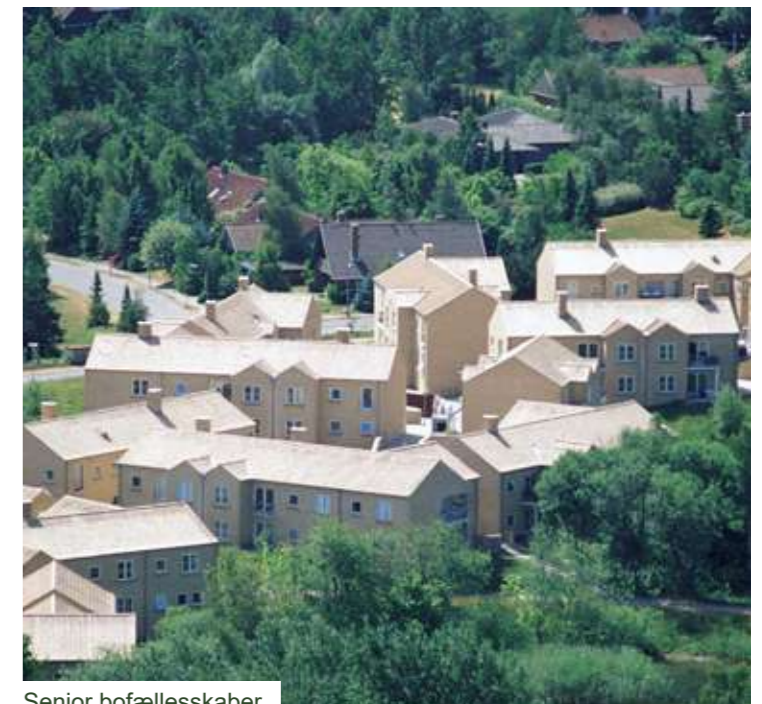
Moderne landsby bebyggelser



Skole



Boliger der følger landskabet



Senior bofællesskaber

Over Hækken

Arealer til alle boligtyper

Generationsboliger

Familieboliger

Gårdhavehuse

Rækkehus

Seniorbofællesskaber

Familieboliger



Volumenmodel

Byens grønne kant

Familieboliger



Planudsnit

Familieboliger – Mindre grund, men flere muligheder

Tanken er et 120 m² hus, på en 300 m² grund. Det giver i sagens natur en mindre have, men stadig nok til egen terrasse, p-plads, bed og græsplæne.

Alle huse ligger i klynger af 8, der så deler en ekstra grund, og her initieres fællesskabet. Eksempelvis er det både sjovere og billigere for børn at deles om en trampolin, i stedet for at alle børn har hver deres. Og måske er der kaninbure, bålpladser, drivhus. Det er ejer-lauget af de 8 enheder der sammen beslutter hvad området bruges til.

Hvert hus har en p-plads, og resterende bilen parkeres ved indgangen til området.

Prismæssig vil huset være billigere end et traditionelt parcelhus, og henvender sig især til nystiftede familier, og singler.



Volumenmodel



Referencefotos

Over Hækken

Seniorbofællesskaber



Planudsnit

Seniorboliger – Seniorfællesskaber

Langt de fleste vælger deres seniorliv i geografisk forlængelse af deres eksisterende bopæl, og vi ønsker at lave et nyt seniortilbud til borgerne i Skødstrup.

I seniorbofællesskaber deler man sig til flere kvadratmetre og flere ting. I stedet for at have hvert sit værksted, gæsteværelse, udestue, drivhus, bibliotek eller kontor, så har man delefaciliteter, der både giver en mere plads til at være sig selv og masser af anledninger til at være sammen med andre. De fælles faciliteter er spredt ud i bebyggelsen, sådan at man i løbet af en dag kommer rundt og får hilst på, når man gør de daglige gøremål.

Et seniorbofællesskab henvender sig til par og singler over 50 år uden hjemmeboende børn. Målet er at etablere en beboerkreds, der er kendetegnet ved fordeling af beboere på 50-65, beboere 65-75 og beboere 75+, en blanding af singler og par og en ligelig kønsfordeling.



Volumenmodel



Referencefotos

Over Hækken

Generationsboliger



Planudsnit

Generationsboliger – moderne landsby bebyggelser

Generationsboliger giver fordele for både de ældste og de yngste i familien. Mange ældre tager på udkig efter en mindre bolig, når børnene er flyttet hjemmefra. Når man bliver ældre, kan det også være en fordel med nærhed til de yngre generationer.

Så kan det være en praktisk løsning at bo sammen med andre familied medlemmer - eller sammen med naboer i andre aldre end en selv. For den yngre generation kan sådan en løsning også gøre det lettere at finansiere huset, når beboerne deler fællesudgifter og vedligeholdelse. Ideen er en blanding af boligstørrelser, aldersgrupper og familieformer, med fokus på diversitet, praktiske fællesskaber, deleordninger og sociale aktiviteter på tværs af generationer.



Volumenmodel



Referencefotos

Over Hækken

Rækkehuse



Planudsnit

Rækkehuse - Boliger der følger landskabet

Rækkehuset er en populær boligtype i Danmark, og er ofte et attraktivt valg for familier, der ønsker at bo tæt på byen, men stadig have lidt privatliv og haveplads.

I Over Hækken har de enkelte rækkehuse sokkelgrunde med en lille privat have eller terrasse. Midt i bebyggelsen er der et større grønt fællesområde med parkering, fælleshaver, drivhuse og sammenhængende natur.

Rækkehusene udlagt som landskabelige boliger orienteret mod landskabet, således at alle husene har direkte adgang til det grønne gadekær.



Volumenmodel



Referencefotos

Over Hækken

Gårdhavehuse



Planudsnit

Gårdhavehuse - Boliger der følger landskabet

Gårdhavehusene er udformet i kombination med terrænet, hvor naturen og boligerne komplimenterer hinanden på bedste vis.

Husenes udformning og sammensætning skaber en naturlig variation i rummet mellem husene, der indbyder til socialt samvær og uformelle mødesteder.

I Over Hækken er det enkelte hus placeret direkte i de fælles grønne områder, således at naturen kommer helt tæt på facaderne. Den enkelte bolig har et mindre, privat gårdrum, der er orienteret efter sollys og boligens indretning.





Visualisering af Skovtårnet med udsigt over Skødstrup Skov og Aarhusbugten mod syd

Hvad skal der til?

- Ønsket med oplægget er, at området indtænkes i Aarhus Kommunes Planstrategi 2023 og inddrages som rammeområde i Kommuneplan 2025.
- Byudvikling af Skødstrup Vest bør vurderes i forhold til den fortsatte udvikling af lokalsamfundet Skødstrup mod vest.
- Relationen til de værdifulde landskaber skal have særlig opmærksomhed. Lokalt i forhold til relation mellem by og de bynære landskaber. Samt i større skala i relation til Det Grønne Danmarkskort og sammenhænge mellem skov og naturområder i Aarhus Kommune. Derfor må et detaljeret arbejde med at vurdere netop dette iværksættes i samarbejde med kommunen, som grundlag for placering af grønne hovedstrukturer, delområder og veje.
- Byudviklingen skal baseres på en inddragende proces med Aarhus Kommune, interessenter og borgere i området. Herunder en fortsat tæt dialog med Fællesrådet.

Det første skridt

Det nye boligkvarter Over Hækken bliver et levende og aktivt boligkvarter, der er attraktivt for alle aldersgrupper og samlivsformer.

En samlet byudvikling for Skødstrup Vest vil sikre en grøn og landskabelig identitet, byudvikling indefra-ud, styrkelse af sammenhænge mellem naturområder og en bred vifte af boligtyper til alle, fra familieboliger til senior bofællesskaber.

Vi ønsker på denne baggrund at indgå i dialog med Aarhus Kommune om udarbejdelsen af Planstrategi 2023.

Over Hækken er en ny, bynær landsby som tager Aarhus forstaden Skødstrup til nye højder.
Med Over Hækken skaber vi et levende nærmiljø, hvor mennesker i alle aldre kan leve livet... hele livet.

Kontakt

Martin Novak
Over Hækken Invest
Hallssti 9 B
8000 Aarhus C

Mobil: 40137272
Mail: martin@ohi.dk

**OVER
HÆKKEN**
Lev hele livet