

Skødstrup

By Kant Natur



SLETH Office for
architecture
and planning

August 2019

Høringssvar til temaplanlægning for arealer til alle boligtyper i Aarhus Kommune. Udarbejdet af SLETH Arkitekter for Udviklingselskabet Over Hækken I/S ved Ib Dyhr Nørholm, Tjørnevej 14, 8240 Risskov og Jens Søgaard Jørgensen, Tjørnevej 12, 8240 Risskov.

Skødstrup Vest — Byens grønne Kant Sammenfatning

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

- + Aarhus Kommune sikrer arealer til alle boligtyper
- + Udvikle det eksisterende plejecenter
- + Skabe en ny veldefineret overgang til det åbne landskab
- + Udvikle en samlet plan med opbakning fra alle grundejere
- + Skabe sammenhæng mellem naturområder
- + Bygge på letbanenærhed og gode cykelforbindelser til Aarhus C
- + Skabe arealer til en ny skole i Skødstrup

3	Skødstrup Vest - Sammenfatning
5	Introduktion
6	Skødstrup i udvikling
8	Skødstrup Vest's identitet og potentialer
10	Området i dag
12	Vision: Byens grønne kant
20	Udviklingsstrategier
22	Arealer til alle boligtyper
24	Seniorbofælleskaber
25	Skole / institutioner
26	Hvad skal der til?
27	Det første skridt



Skødstrup Vest — Byens grønne Kant

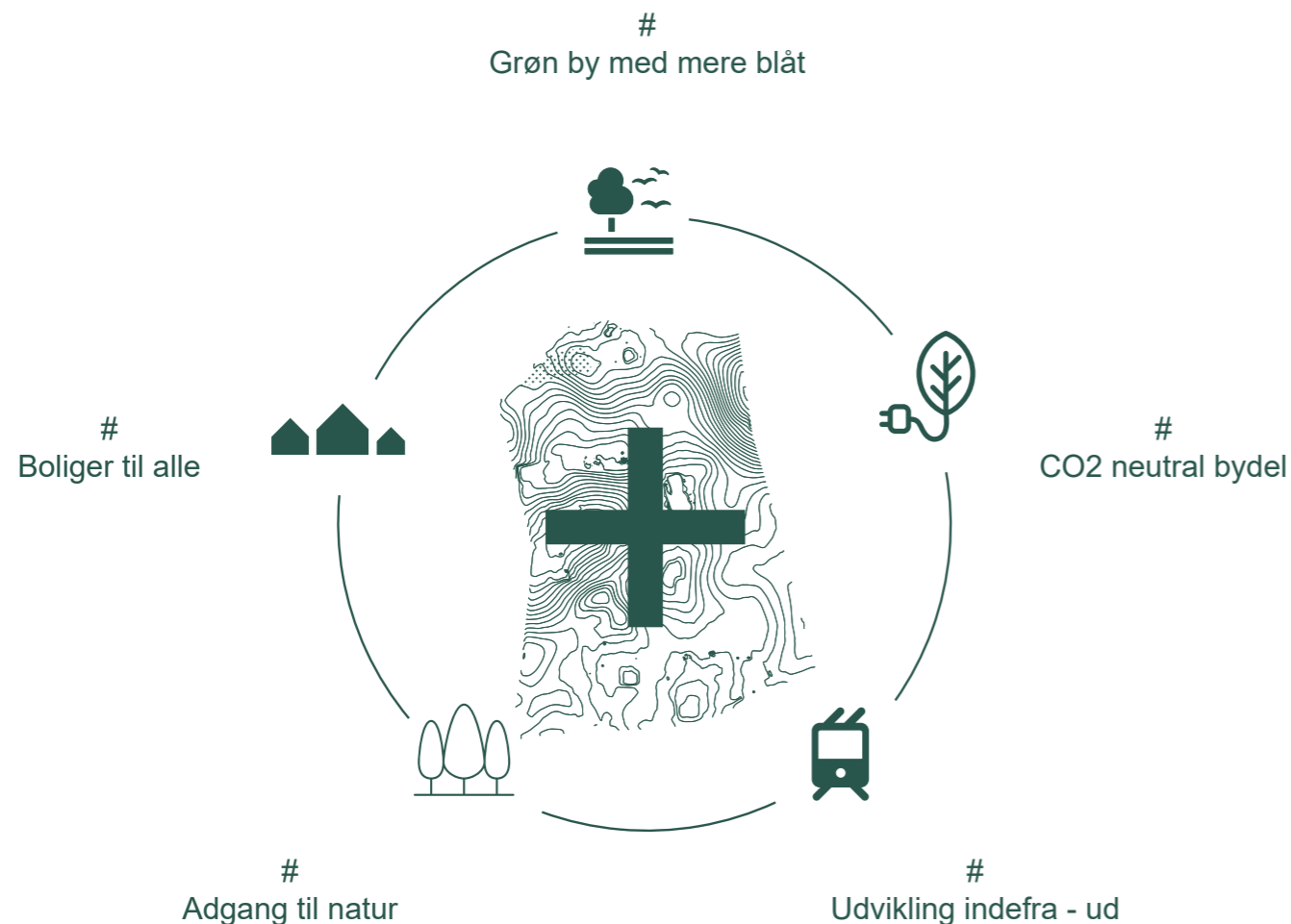
Introduktion

Aarhus skal have plads til 2.000 nye arbejdspladser og 4.800 nye borgere om året. Den eksisterende by fortættes og vokser. De omkringliggende bysamfund forbindes og styrkes gennem ny infrastruktur og letbanenetværket.

I dette dokument præsenteres et oplæg til byudvikling af den vestlige del af bysamfundet Skødstrup nord for Aarhus. Formålet er at skabe arealer til alle boligtyper 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.

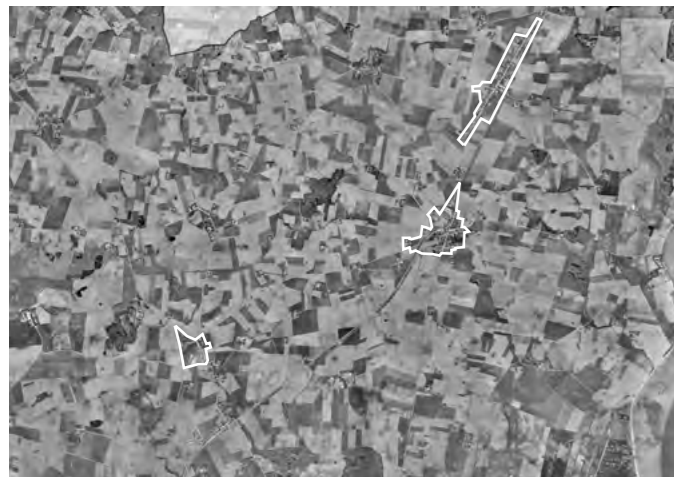
Ønsket med oplægget er, at området indtænkes i temaplanen for *Arealer til alle boligtyper* og inddrages som rammeområde i Kommuneplan 2021. Oplægget bør desuden vurderes i temaplaner for *Landskabet*, *En grønnere by med mere blå* og *Sammenhæng mellem naturområder*.

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



Vision for byudvikling af Skødstrup Vest

Skødstrup i udvikling



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.

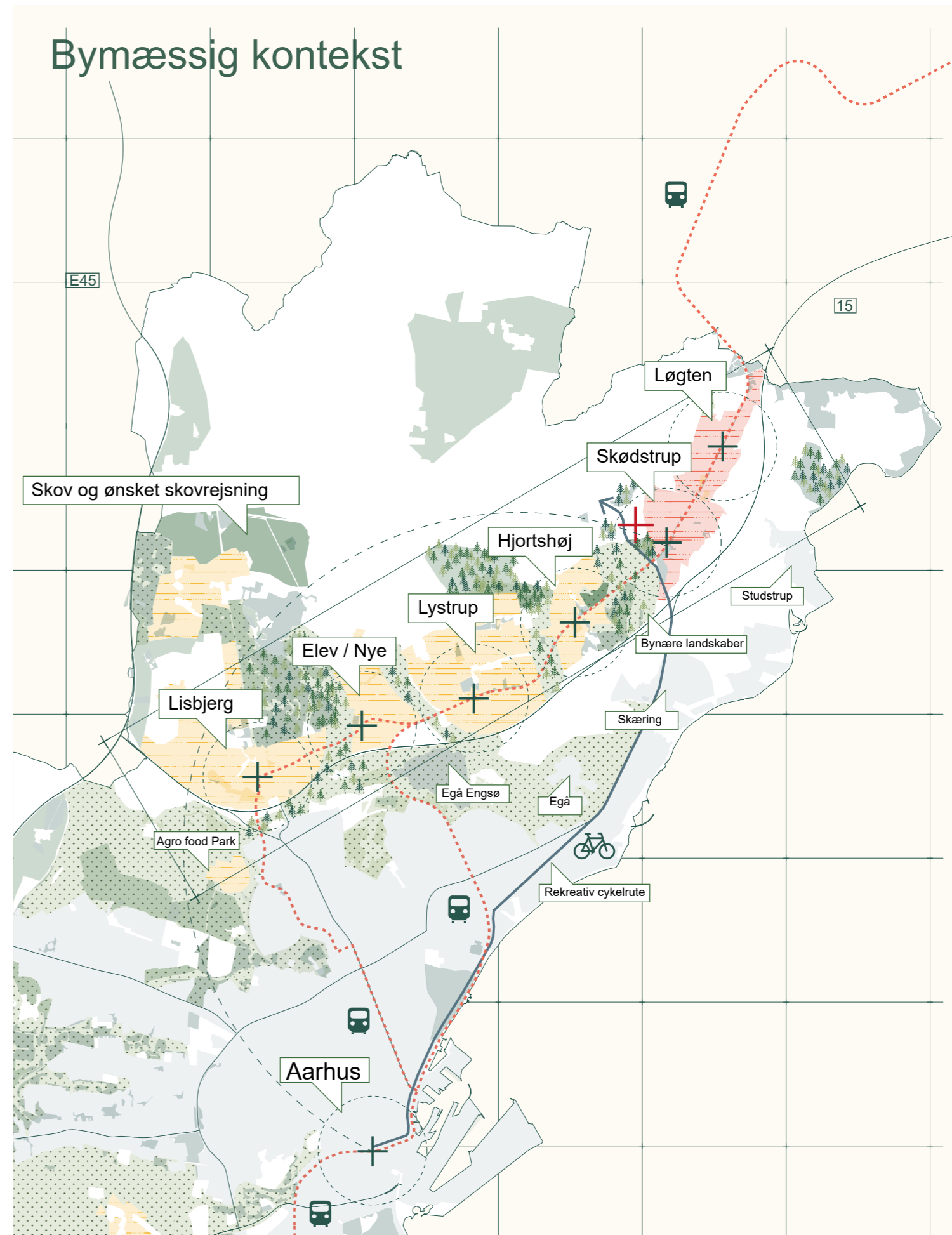
I takt med udviklingen af den nordøstlige byvækstretning i Aarhus Kommune er bysamfundene vokset. Skødstrup og Løgten udgør i dag et langstrakt, sammenhængende lokalsamfund med 9.516 beboere (pr. 1. april 2019). De grønne kiler mellem de gamle landsbyer har i dag karakter af bynære landskaber. Kilerne skaber adgang til hele kommunens sammenhæn-

gende 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 Skødstrups 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 Skødstrups levende lokalsamfund og særlige kvaliteter for bosætning. Udvikling af området vil medvirke til at Aarhus kommune fortsat kan varetage en bredde i boligudbudet på tværs af aldersgrupper og familiemønstre, med boliger til alle.

Bymæssig kontekst



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.



De sammenhængende skov- og søområder mod nord danner den nordlige afgrænsning af området i form af et skovklædt højdedrag.



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

Skødstrup Vest er et 18 hektar 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 det nye 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 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. Som område er Skødstrup Vest, trods det kuperede landskab, 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.

Kortlægning



Området i dag



Transformerstation



Villa på højdedrag



Plejhjemmet Klørvangen



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*.

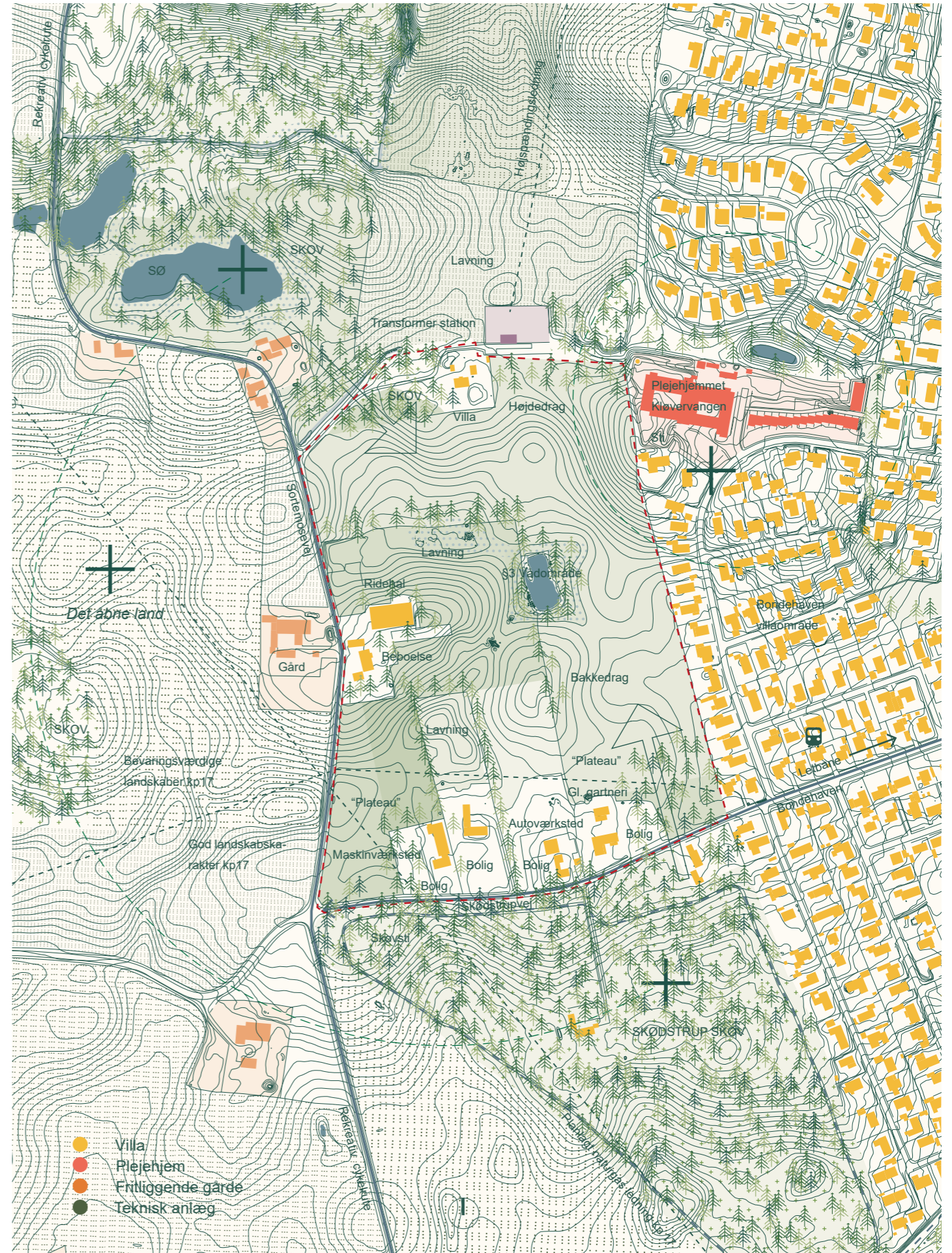
Trods det kuperede landskabs iboende kvaliteter fremstår området i dag som et "ingenmandsland" mellem by og landskab. Området er præget af en *ad hoc* udvikling over tid, med blanded bebyggelse og beplantning orienteret mod de omkringliggende veje, Skødstrupvej og Sortemosevej, snarere end landskabet. 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 grønne, 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.



Vision: Fremtidens boligkvarter— Byens grønne kant

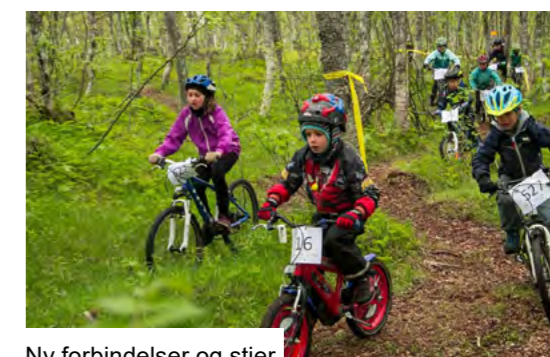
Ambitionen med byudviklingen af Skødstrup Vest er at udforme et nyt boligkvarter omkring et stærkt grønt fællesskab - Skødstrup Fælled. Et grønnere og mere blåt område, der i størst muligt omfang udnytter de markante terræn- og naturgivne forhold og sikrer de udsigtsmæssige kvaliteter – som Skødstrup's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



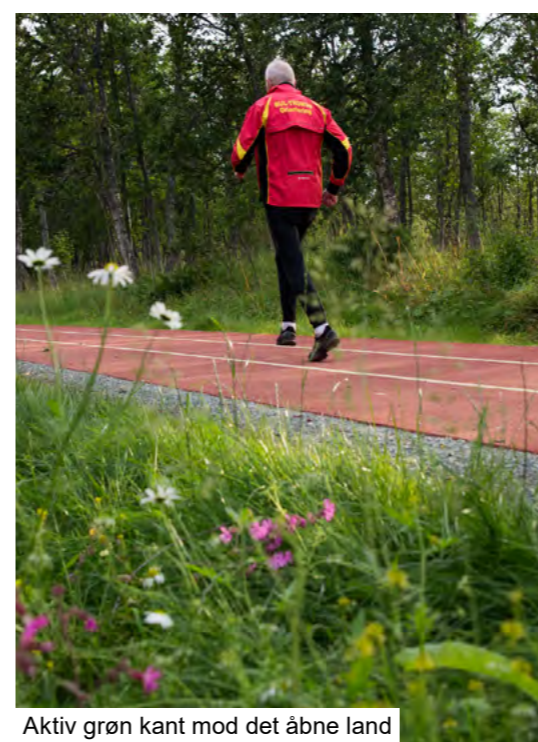
Boliger der følger landskabet



Rekreativ klimatilpasning



Ny forbindelser og stier

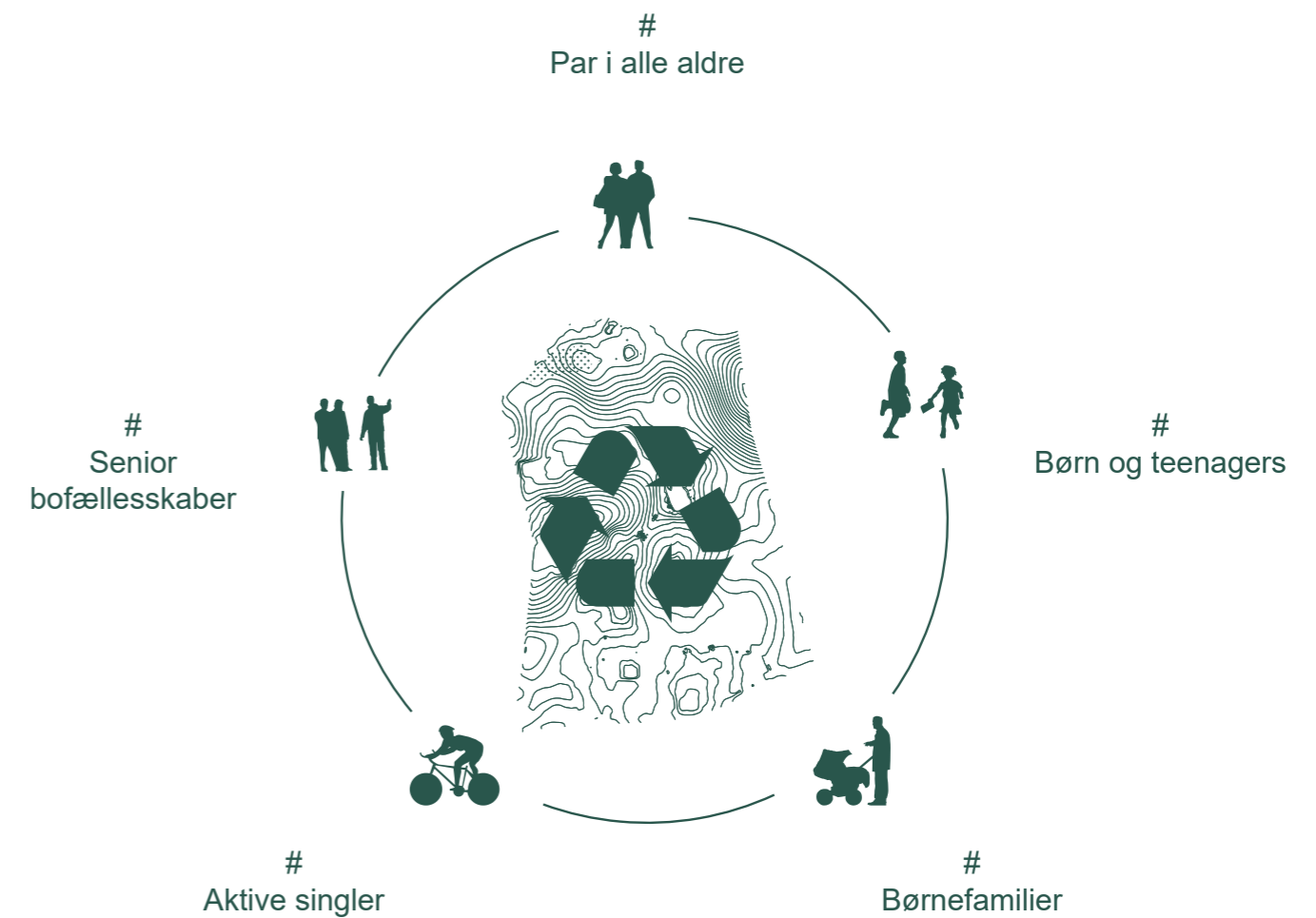


Aktiv grøn kant mod det åbne land



Skødstrup Fælled

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 / institutioner
- + Mulighed for at skabe sammenhæng i grøn struktur, skov, stier, rekreation
- + Styrke vandet som ressource i byudvikling
- + Boligtyper til alle: enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, seniorbofællesskaber
- + Direkte cykelforbindelse til Aarhus C

Udfordringer

- + Området er beliggende i landzone
- + Der skal tages særlige hensyn til områdets karakter i kommuneplanen som hhv. god landskabskarakter / bevarelsesværdige landskaber
- + Sikring af sammenhænge med eksisterende byområder
- + Afklaring af institutioner og skolekapacitet i Skødstrup/Løgten
- + Opmærksomhed på planlægning for tekniske anlæg, særligt naturgasledning udlagt i KP17



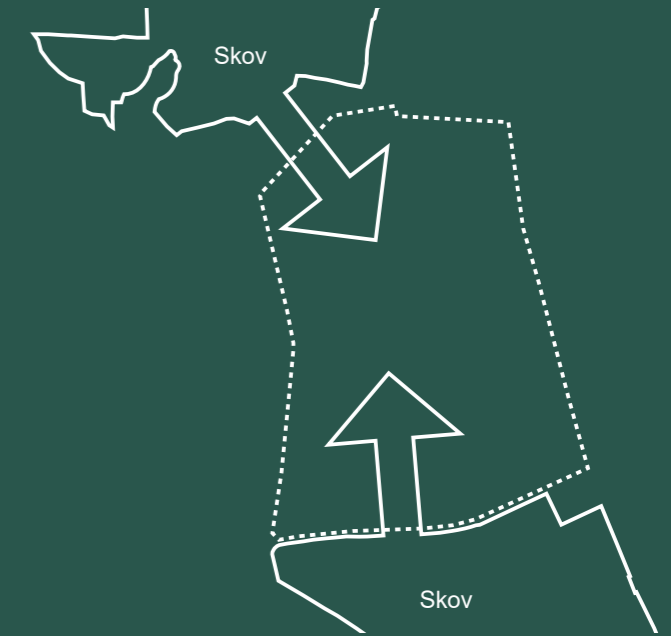
Det åbne land set mod vest fra Sortemosevej

Den naturlige kant for Skødstrup løber langs Sortemosevej med det åbne land mod vest.

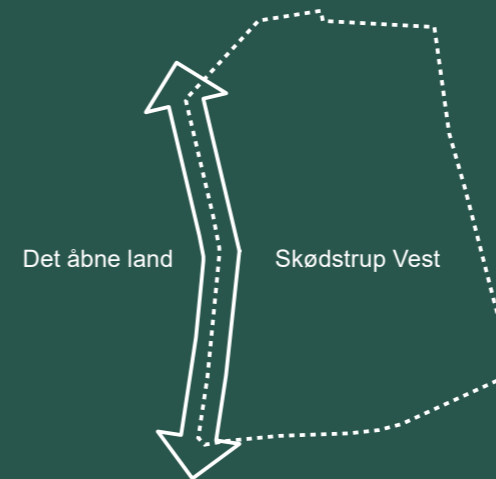
Strategi for landskabet, byens grønne kant og sammenhæng mellem naturområder



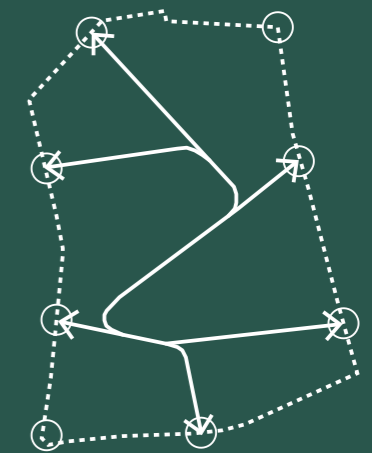
Det naturligt kuperede landskab



Sammenhæng mellem naturområderne



Byens aktive, grønne kant



Nye forbindelser og sammenhænge

“Hensynet til landskabet skal indgå i planlægningen, både når det åbne land inddrages til by, og når der sker ændringer i det åbne land.”

Hovedstruktur for Kommuneplan 2017,
Aarhus Kommune

Byens grønne kant



Fra byens bagside



til aktiv grøn bydel



Byudviklingen af Skødstrup Vest skabes omkring et større sammenhængende landskabstræk, *Skødstrup Fælled*, 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 landskabsrummet vil stier give videre adgang til villaområdet Bondehaven, plejehjemmet Kløvervangens beboere samt skabe nye forbindelser til det åbne land mod vest og de omgivende rekreative skove og naturområder. Det blå-grønne landskab er den samlede 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. Her-

fra skabes desuden forbindelser til skovstierne i Skødstrup Skov og supercykelstien over Egådalen til Aarhus C. Længs hele områdets kant skabes grønne, sammenbindende stiforbindelser og adgange til og fra Bondehaven og plejehjemmet. Længs 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 intern vejforbindelse med adgang fra Skødstrupvej.

Ambitionen med Skødstrup Vest er at udforme et nyt boligkvarter omkring et stærkt grønt fællesskab - Skødstrup Fælled. 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.

Skødstrup Vest udviklingspotentialer



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.
- + 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.

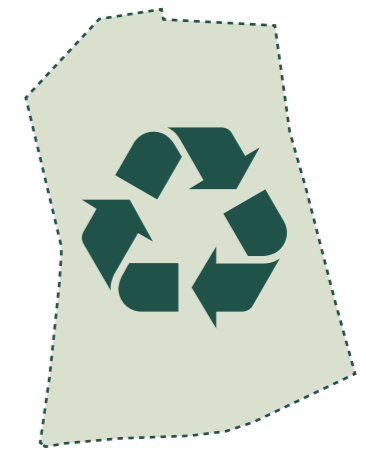
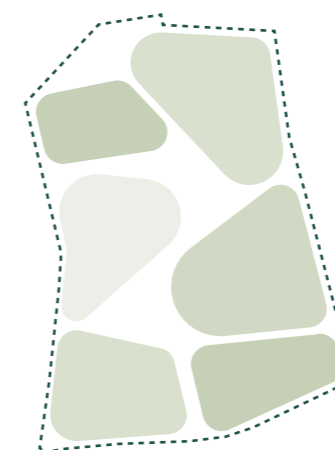
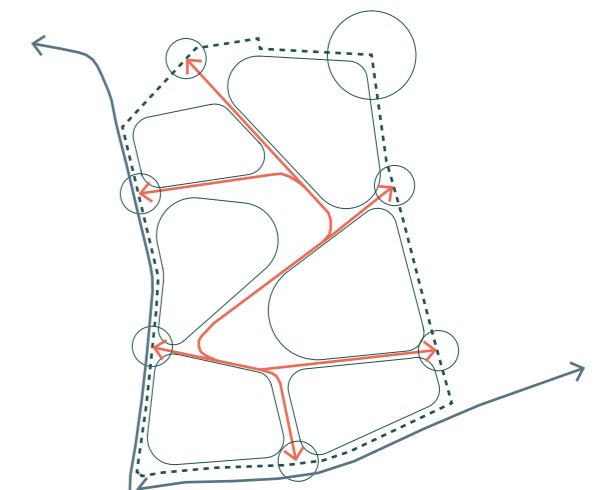
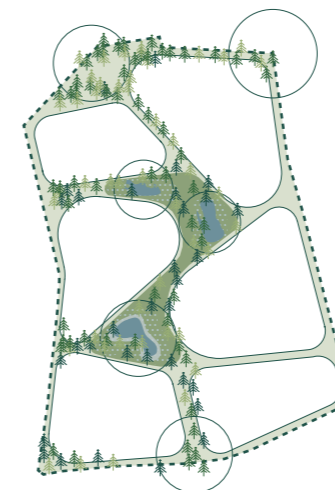
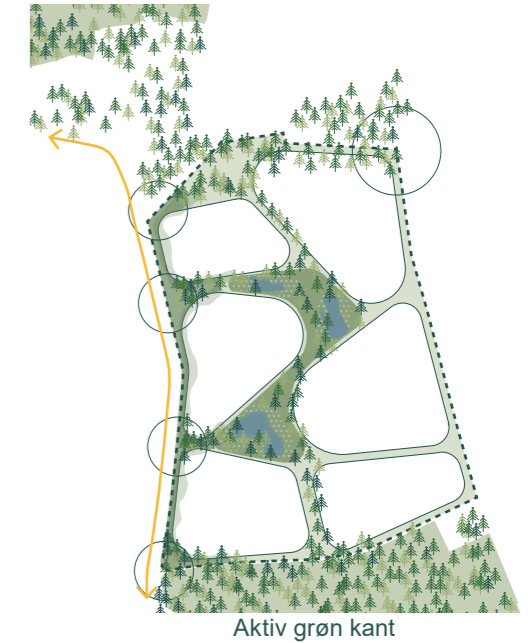
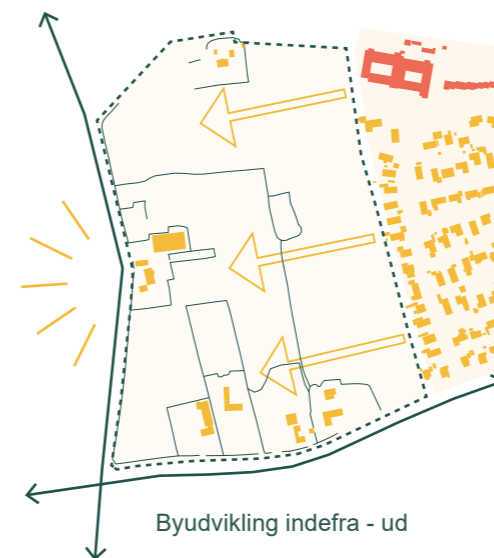
Et grønt boligkvarter med mere blå

- + 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 – Skødstrup Fælled - med forbindelser og fælles rekreative grønne opholdsarealer.
- + Udviklingen af området genskaber den naturlige relation mellem det kuperede landskab, vandets naturlige strømningssveje, nye sammenhængende naturområder og varieret bebyggelse, der følger landskabet.

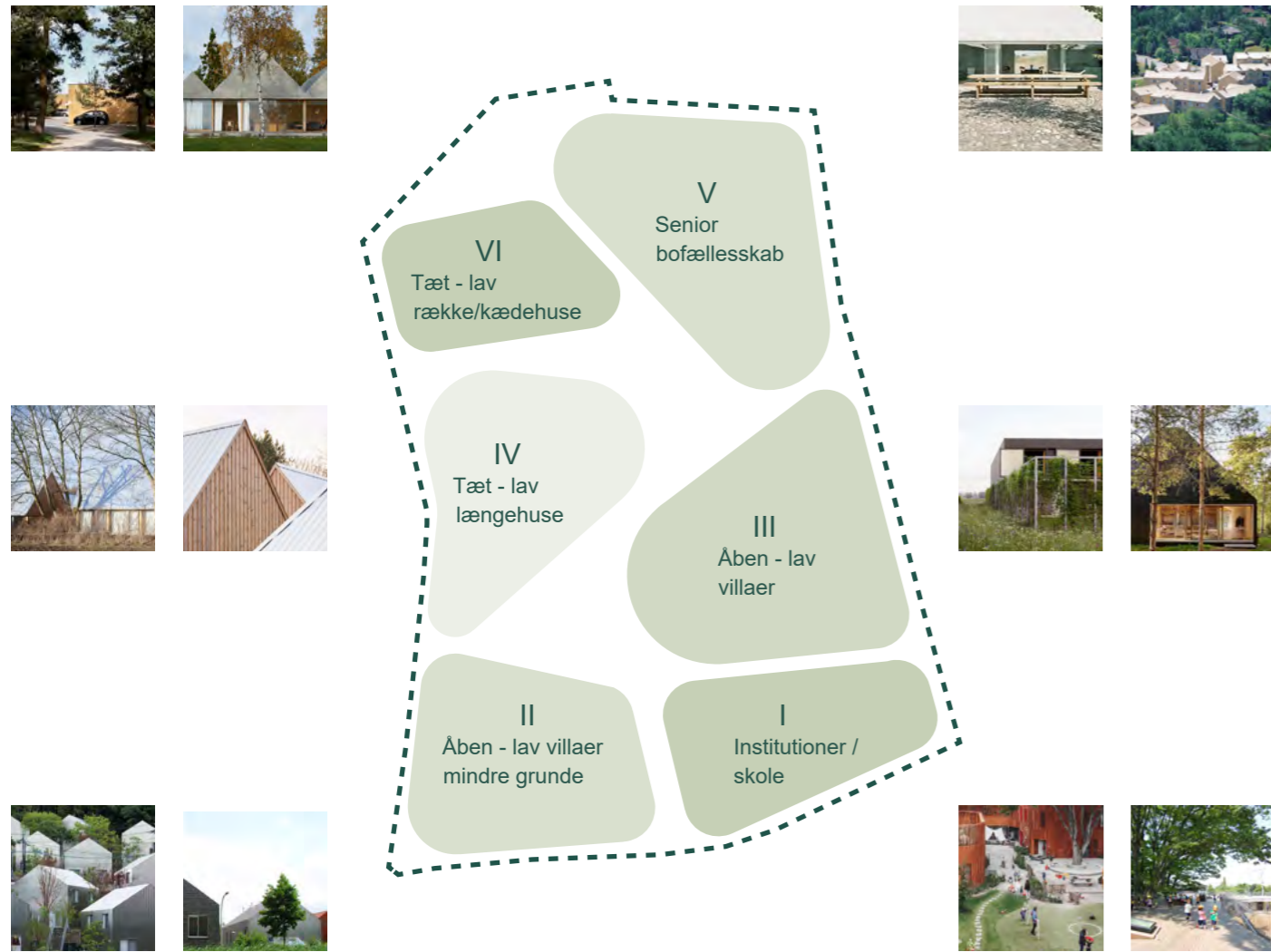
Bykvarter med arealer til alle boliger

- + 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 fremtidige skole / institutioner. 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 varetagelse af bredde i boligudbuddet i kommunen som helhed.

Udviklingsstrategier



Arealer til alle boligtyper



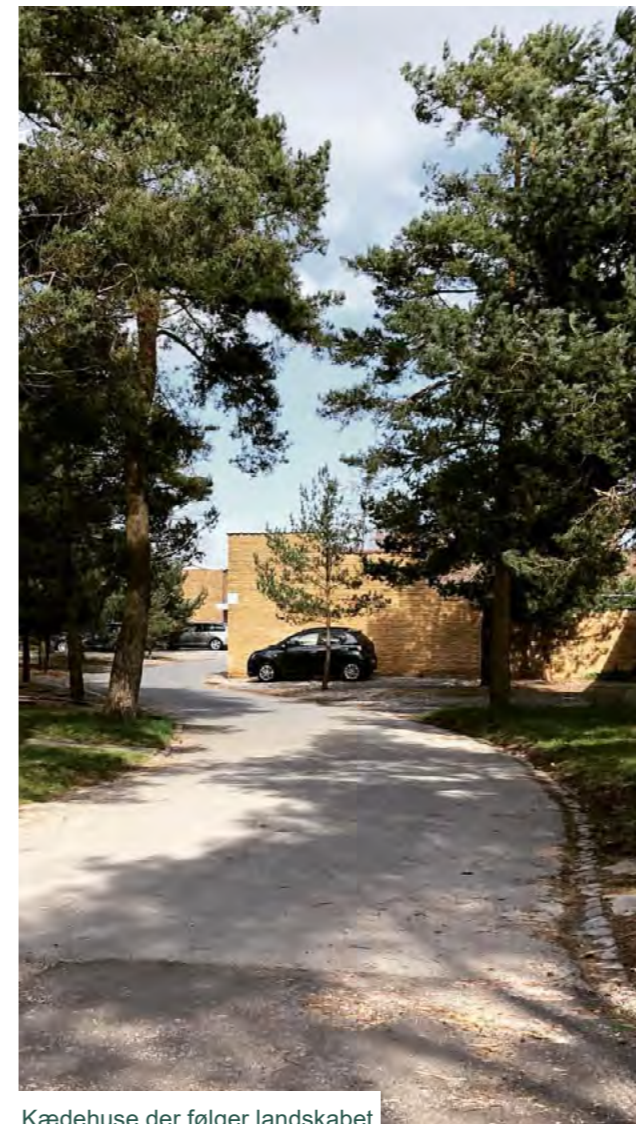
De nye forbindelser i det sammenhængende fælles grønne område skaber sammen med landskabets varierende topografi en række naturligt afgrænsede delområder med indbyrdes variation i topografi, udformning og orientering. Det skal "bygges med landskabet", således at hvert delområde har sin egen særlige karakter,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

I Lokalsamfundsbeskrivelse for Skødstrup udarbejdet af fællesrådet i 2017 som bilag til Aarhus Kommuneplan 2017 beskrives 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 tæt-lav bebyggelser

opført som række/kædehuse og længehuse omkring fælles grønne rum. Højest på grunden i skovbrynet placeres senior-bofællesskabsboliger i direkte tilknytning til plejehjemmet. Langs Skødstrupvej udlægges et større område til fremtidig skole / institutioner. Her er god adgang til Skødstrup Skov og trygge forbindelser til Skødstrup Station. Udformning og omfang skal vurderes i sammenhæng med naboområderne og kapacitet for hele bysamfundet.

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

Fremtidens enfamiliehuse



Kædehuse der følger landskabet



Længehuse



Parcelhuse tæt på naturen



Enkeltstående enfamiliehuse på mindre grunde



Dobelthuse med samme kvaliteter som enfamiliehuse

Senior bofællesskaber



Nære fællesskaber



Sammenhæng med plejehjemmet Klørvangen



Indre gårdhaver



Nyttehaver



Senior-bofællesskab i skovbrynet med tilknytning til plejehjemmet

Skole / institutioner



Placeret ved skov og i grønne omgivelser



Børne campus



Skole / institutioner langs Skødstrupvej



Cykelruter i Skødstrup Skov



Trygge forbindelser og skoleveje

Hvad skal der til?

- + Ønsket med oplægget er, at området indtænkes i temaplanen for Arealer til alle boligtyper og inddrages som rammeområde i Kommuneplan 2021.
- + Byudvikling af Skødstrup Vest bør vurderes i planlægningen af temaplaner for Landskabet, En grønnere by med mere blå og sammenhæng mellem naturområder. 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 tæt dialog med Fællesrådet, plejehjemmet Kløvervangen og en afklaring af behov og mulig placering for skole / institutioner i lokalsamfundet.

Det første skridt

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

Det nye boligkvarter 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 enfamiliehus til senior bofællesskaber.

Vi ønsker på denne baggrund at indgå i dialog med Aarhus Kommune om udarbejdelsen af temaplanen for Arealer til alle boligtyper i Aarhus Kommune.

Kontakt:

SLETH Arkitekter
Sonnegade 11, 1
8000 Aarhus C

Rasmus Therkildsen
Partner, arkitekt maa
+45 3088 1001
rt@sleth.dk

