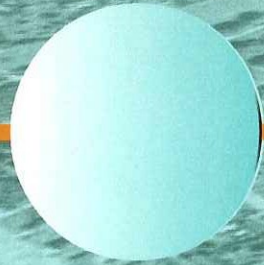
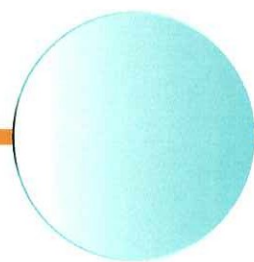


# Vendehøj - et nyt byudviklingsområde i Hornslet

Rosenholm Kommune





## Vendehøj - et nyt byudviklingsområde i Hornslet

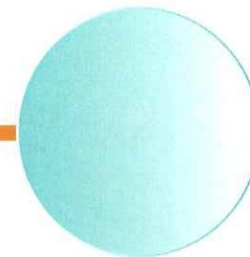
### Intention

Dette forslag viser hvorledes Hornslets nye byudviklingsområde mod sydøst kan udformes, så der skabes attraktive bomiljøer, øvrige byfunktioner samt rekreative, bynære områder.

I forslaget har vi lagt særlig vægt at skabe:

- Et tæt samspil mellem by, bebyggelse og det smukke landskab.
- God sammenhæng mellem den eksisterende by, det nye byområde og det åbne land.
- Muligheder, variation og idérigdom, som beriger og stimulerer beboerne i hverdagen.
- Et blandet byområde med forskellige funktioner, i stedet for et sovebymiljø.
- Rekreative faciliteter til glæde for både nuværende og kommende borgere i byen.
- Fleksibilitet over for skiftende efterspørgsel og i forhold til en eventuel omfartsvej.
- Et fremtidigt byområde hvor der tages miljøhensyn i videst muligt omfang.





## Boligtyper

### Et varieret byområde

Efter vurdering af forskellige modeller for hoveddisponeringen vælger vi at bryde den ellers nærliggende viftestruktur. Frem for at byen breder sig ud i landskabet i en vifteform, vender vi rundt og lader landskabet vokse ind i byen. Herved opstår et anderledes aktivt samspil mellem by og land.

Udsigtslinierne ind mod bymidten og kirken respekteres, men spredningskorridorerne for mennesker, flora og fauna gives mere varierede forløb.

Strukturplanen illustrerer som udgangspunkt tre vidt forskellige bebyggelses- og boformer:

- Individuelle parcelhusbebyggelser i 1-1½ etage, med angivelse af byggefelter og mulig grundinddeling. De rette linier vil her fremhæve landskabets bølgende konturer.
- Tæt-lav bebyggelser inden for velafgrænsede "øer". Opføres som samlede bebyggelser i 1-2 etager.
- Fritliggende "landskabsvillaer" mod syd, indeholdende én eller flere boliger. Bør kunne opføres i op til 3-4 etager. Her smyger landskabet sig ind omkring bygningerne.

Denne forskellighed medvirker til at give hvert enkelt sted en særlig identitet.

Graden af fællesskab/individualisme kan varieres gennem den detaljerede bebyggelsesplanlægning (ejerform, boligform) og i omfanget af lokale fællesfaciliteter som f.eks. fælleshuse, legeområder m.m..

Ud over disse fællesfaciliteter lægger vi vægt på, at også arbejdspladser kan opstå. Her tænkes både på børneinstitution og butik, men også på lokale arbejdshuse til distancearbejde, ikke-generende erhverv inde i kvartererne (liberale erhverv, privat service etc.), samt hjemmearbejde. Dette beforder mere liv i området dagen lang, og et mere sammenhængende hverdagsliv for beboerne.

Det centrale strøg, som spænder mellem Herredsvej og omfartsvejen vil være velegnet til placering af fælles byfunktioner og -faciliteter.

Ved Løgtenvej vil vi anbefale, at område 1.4.O29 og 1.4.B26 "bytter plads", således at de offentlige anlæg placeres mere naturligt og tilgængeligt umiddelbart ved rundkørslen. Offentlige anlæg kan f.eks. være et kulturhistorisk center (svarende til en "naturskole", men om egnens interessante kulturhistorie), børneinstitution samt disponibelt areal til i dag ukendte funktioner.

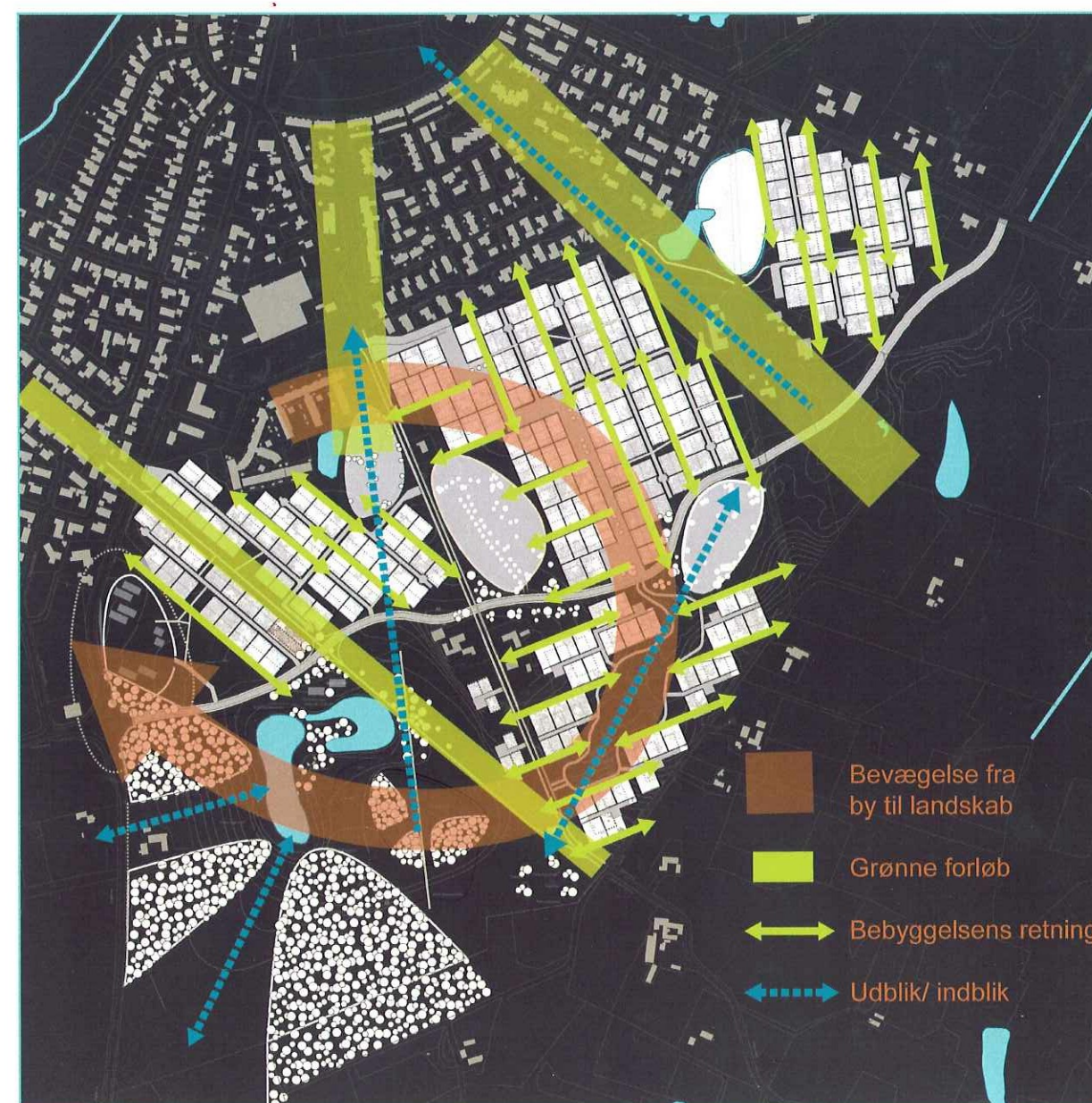
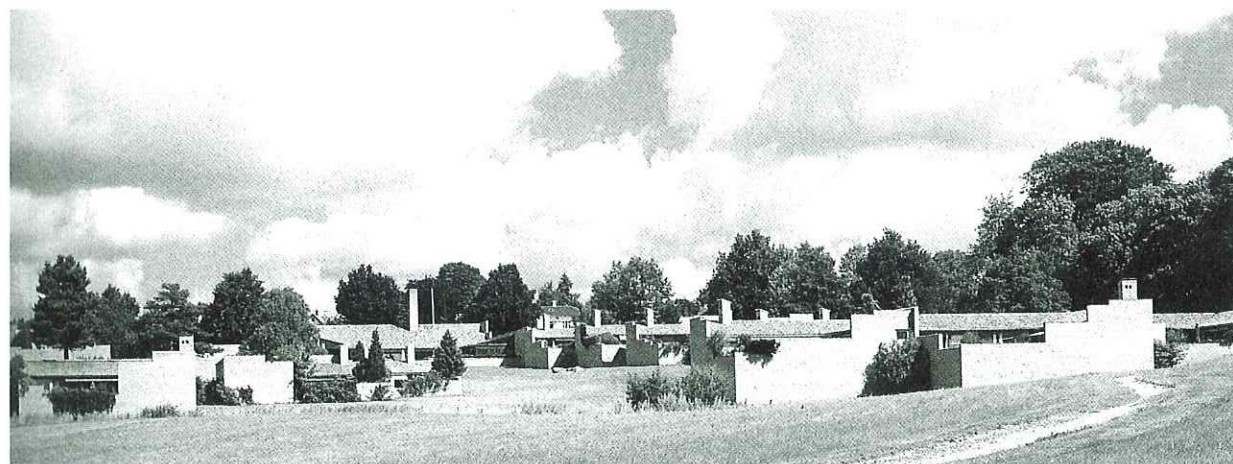


## Sammenhæng med byen

Det nye byområde knyttes på flere måder tæt sammen med den eksisterende by. Trafikalt hænger nyt på gammelt, dvs. veje og stier hænger naturligt sammen, så det er oplagt at bevæge sig ind og "bruge byen" frem for at tage nærmeste smutvej mod Århus. Stierne forbindes med eksisterende stier mod centrum/kirken, ligesom der etableres en ny stiforbindelse på tværs under Løgtenvej og under den eventuelle omfartsvej.

Sammenhængen er ikke ensidig. Det er vigtigt, at beboerne i de eksisterende byområder også oplever, at de får nye muligheder og faciliteter ude i det nye byområde, og får nye adgangsmuligheder ud i det åbne land.

Udsigtslinierne mellem de eksisterende og de nye byområder er ligeledes af betydning for den sammenhængende byoplevelse.





### Byen og landskabet

Strukturplanen tager udgangspunkt i og forstærker de landskabelige kvaliteter og forskelligheder: Udsigtslinier gennem området respekteres. Udsigter til omgivelserne respekteres og udbygges. Landskabsvillærne smyger sig omkring og forstærker slugten mod syd. Tæt-lav bebyggelserne danner "bakkøer" i landskabet. Parcelhusbebyggelserne markerer de større, regelmæssige flader. De rette linier fremhæver landskabets konturer.

Alle boliger har en umiddelbar kontakt med landskabet. Oplevelsen vil være, at man har naturen lige udenfor døren.

De ubebyggede arealer bør gives differentierede plejeniveauer: Højt plejeniveau på arealerne umiddelbart omkring bygningerne (haver m.v.), middel plejeniveau på de større fællesarealer, og lavt plejeniveau i dele af de grønne kiler samt i det tidligere grusgravsområde mod syd.

Bydannelsens afgrænsning mod det åbne land vil ikke være en traditionel bykant, men derimod et meget varieret forløb, hvor byen "fader ud" og naturen tager over.

De beskyttede naturområder respekteres og indgår samtidigt i det net af eksisterende og nye småbiotoper (hegn, krat, vandhuller m.v.), som underbygger naturoplevelsen og fremmer dyreliv og planteliv.

Som en særlig attraktion for hele byen og egnen udformes område 1.4.108 som et bynært, rekreativt område. Her er mulighed for at indpasse forskellige anlæg til offentlige institutions- og fritidsformål, ligesom en del af arealet anvendes til skovrejsning. Gennem en bevidst udformning af terræn, beplantning, bebyggelse og andre faciliteter kan her skabes et oplevelseslandskab til glæde for mange.





## Trafik

### Retningslinier for udformning

I det kuperede terræn vil dele af bebyggelsen være ret synlig. Det er derfor ønskværdigt, at bebyggelserne gives gennemgående arkitektoniske træk.

Med hensyn til højder foreslås 1-1½ etage tilladt ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse foreslås 1, 1½ og 2 etager.

Med hensyn til tage bør der sikres en helhed med ensartede tagmaterialer, som minimum inden for hvert enkelt bebyggelsesafsnit.

Med hensyn til beplantning foreslås gennemgående karaktertræer fra sted til sted, f.eks. hvidtjørn, rødtjørn og paradisæble. På de større, åbne grønne arealer foreslås beplantning i form af fritstående træer eller smågrupper af eg og ask, således at arealerne får karakter af et engelsk parklandskab.

Faste belægninger foreslås udført tidløst og holdbart i asfalt kombineret med granitkantninger og granitfliser. På trafikstier foreslås asfalt med OB, hvilket passer smukt ind i landskabet. Naturstier belægges med stenmel eller opstår som trampestier.

Som terræninventar foreslås ligeledes tidløse, gedigne materialer som f.eks. det inventar der anvendes på det nye torv ved Tingvej i Hornslet bymidte.

### God trafikbetjening

Strukturplanen kan vejbetjenes fra det eksisterende vejnet. Der vil kun være behov for begrænset udbygning heraf. Planens gennemførelse er således uafhængig af omfartsvejens eventuelle gennemførelse.

På boligvejene blandes trafikarterne. Bilernes hastighed begrænses vha. forsætninger i kørebanens forløb. Parkering sker i princippet på egen grund, men gæsteparkering kan ske på forstærkede rabatarealer.

De overordnede stier løber i eget tracé. Løgtenvej og den eventuelle omfartsvej krydses via nye stitunneller.

Busbetjening kan ske ad de omgivende veje og ad den eventuelle omfartsvej.



## Fleksibilitet og rummelighed

Hovedstrukturen er udformet så tilpas robust, at der er god mulighed for at tilpasse sig den aktuelle efterspørgsel. Ligeledes kan grundstørrelser let tilpasses det ønskede. En yderligere styrke er, at vejbetjeningen knytter sig på det eksisterende vej- og stinet, uafhængigt af den eventuelle omfartsvej. Startinvesteringerne begrænses således væsentligt.

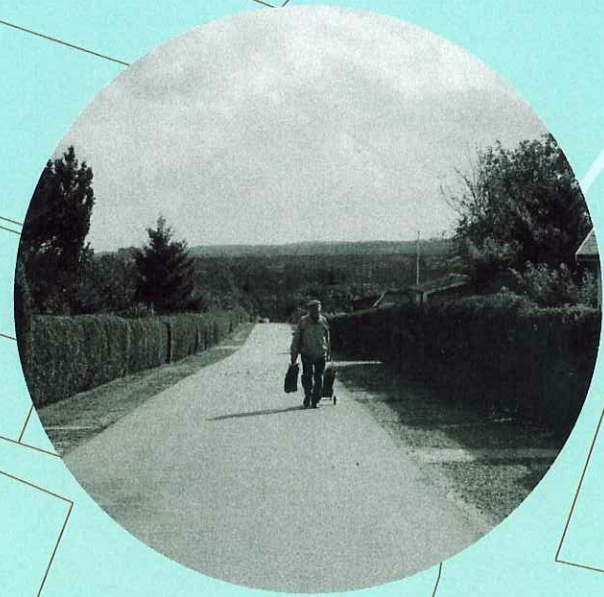
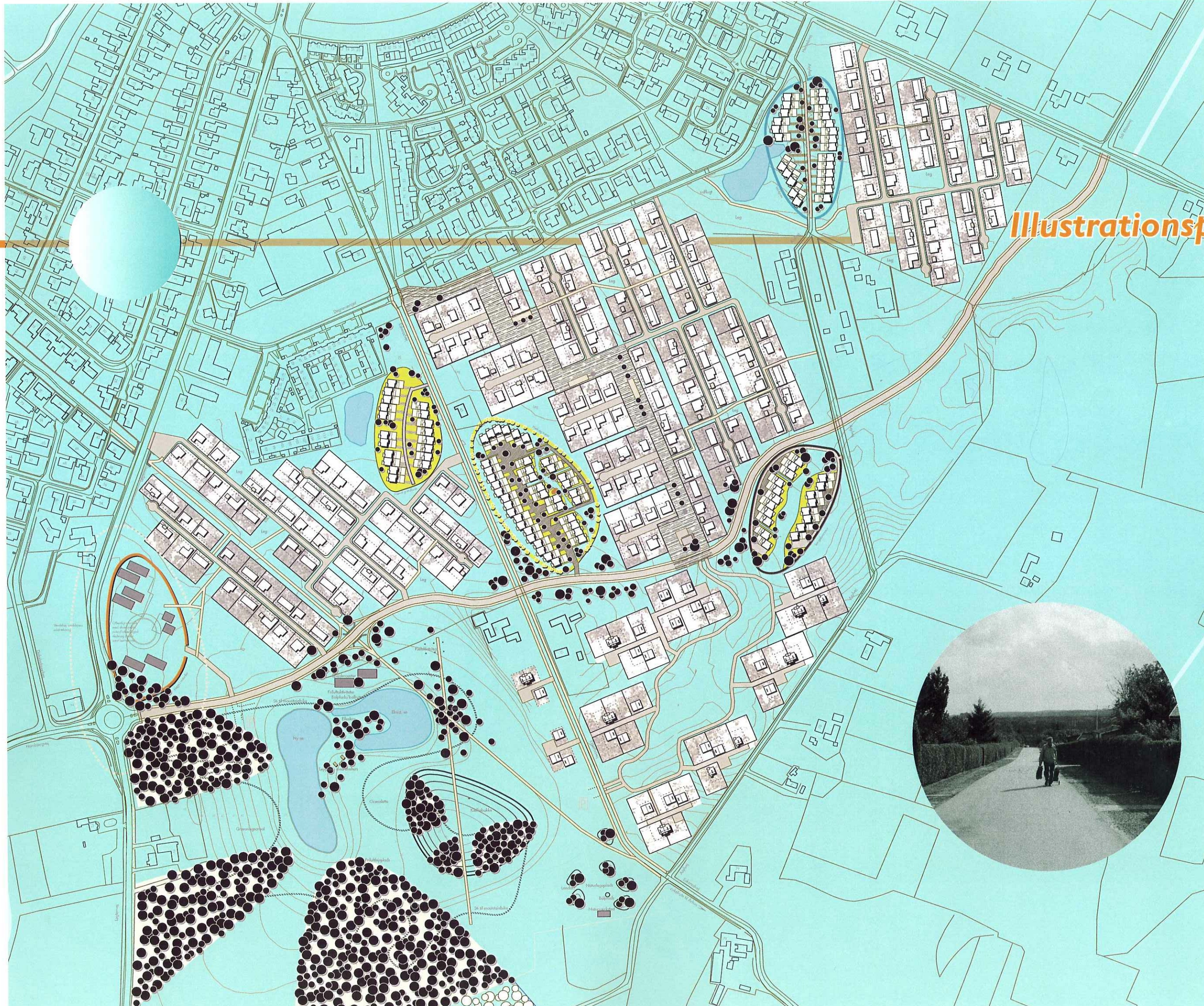
Områderne kan realiseres etapevist i vilkårlig rækkefølge. Dette giver mulighed for at tilpasse udbygningen ud fra konkrete grundejerønsker. Dette byder også på den mulighed, at der tidligt kan tilbydes særligt attraktive byggemuligheder, hvilket vil give udbygningen en kick-start.

De illustrerede bebyggelsesområder har en rummelighed på ca. 350 nye boliger, fordelt på 2/3 åben-lav og 1/3 tæt-lav bebyggelse. Rummeligheden varierer en del, hvis der ændres på fordelingen på hhv. fritliggende énfamilieboliger, dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og evt. etageboliger.

Det anbefales på et tidligt tidspunkt at etablere de overordnede beplantninger, naturarealer, vandhuller m.v., som senere skal være med til at give de enkelte områder en særlig karakter og kvalitet. Erfaringerne viser i øvrigt, at sådanne forinvesteringer er med til at øge grundpriserne.

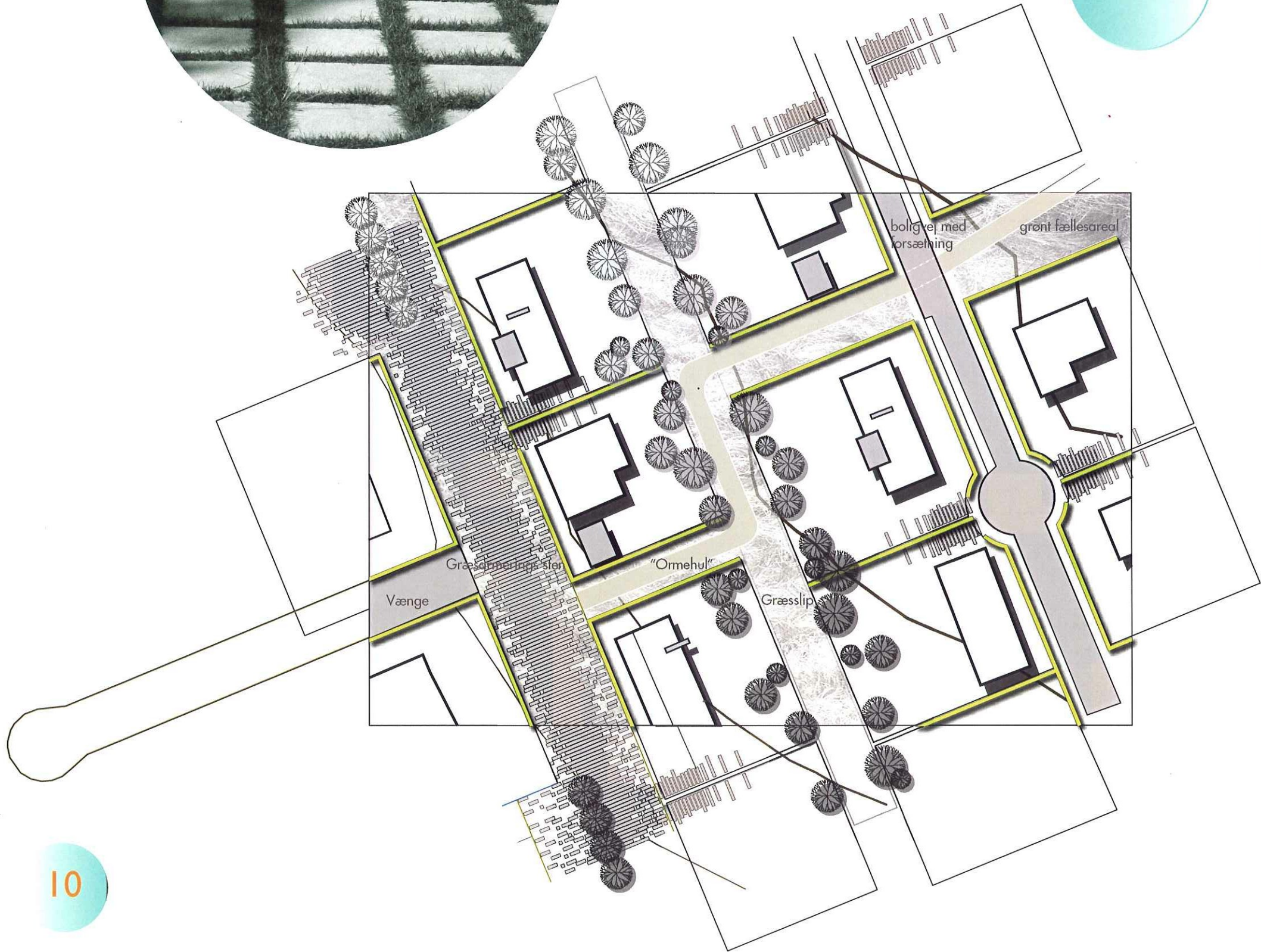
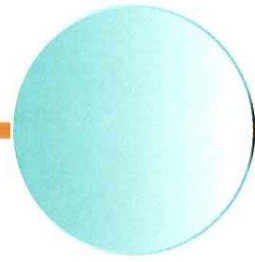
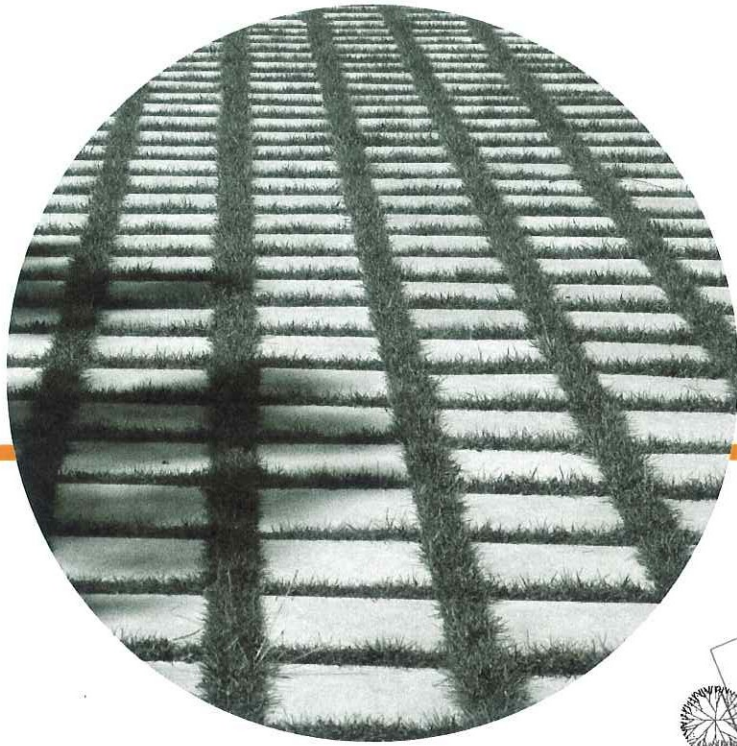


# Illustrationsplan

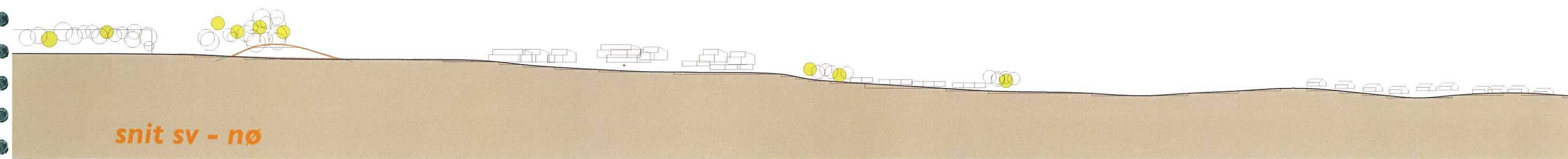
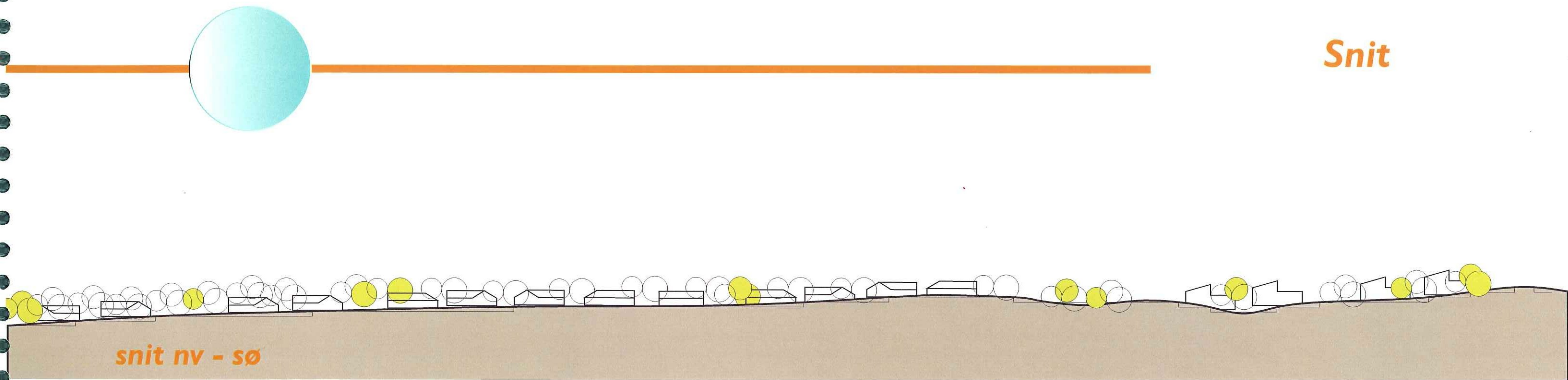




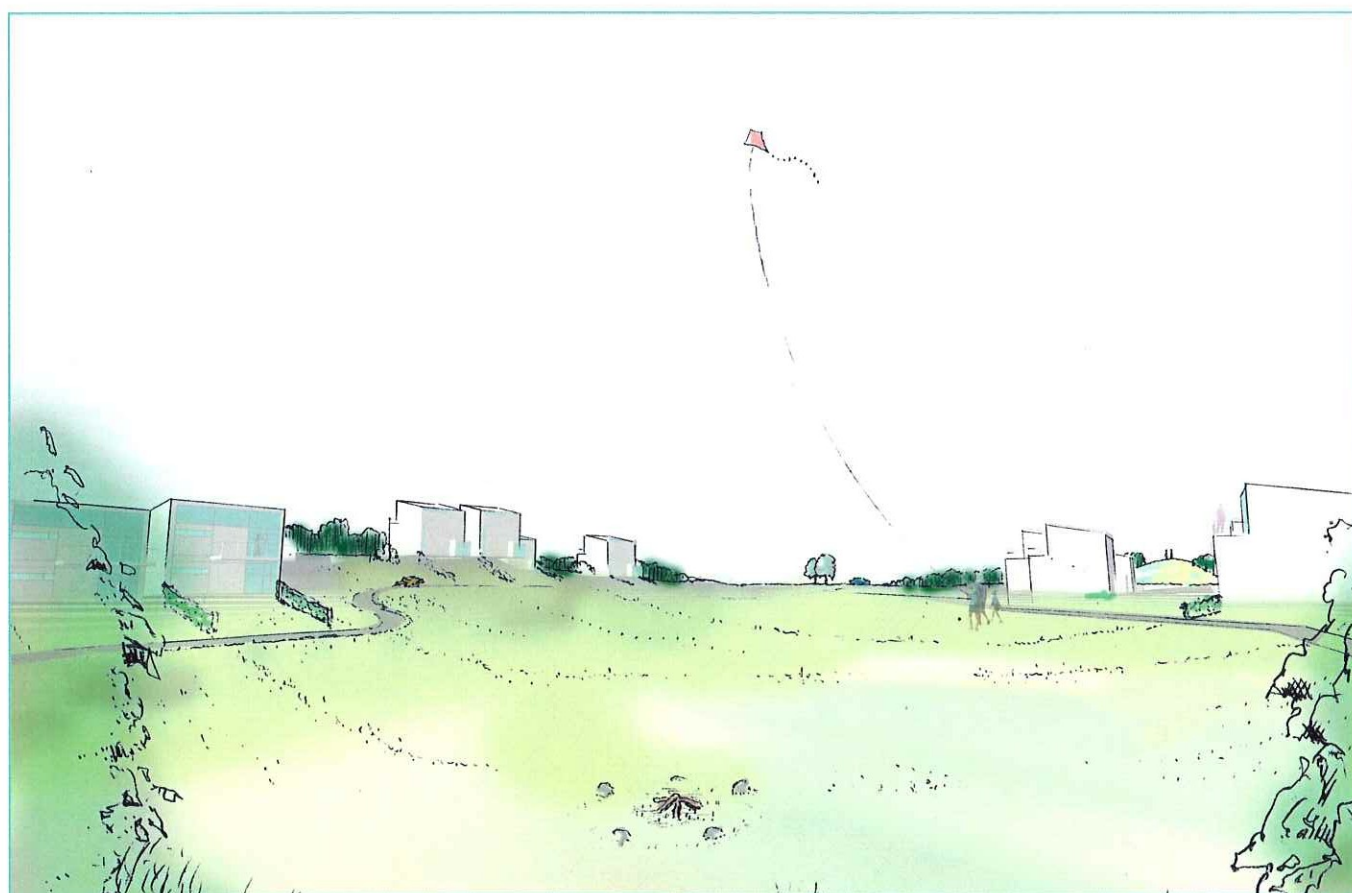
# Planudsnit



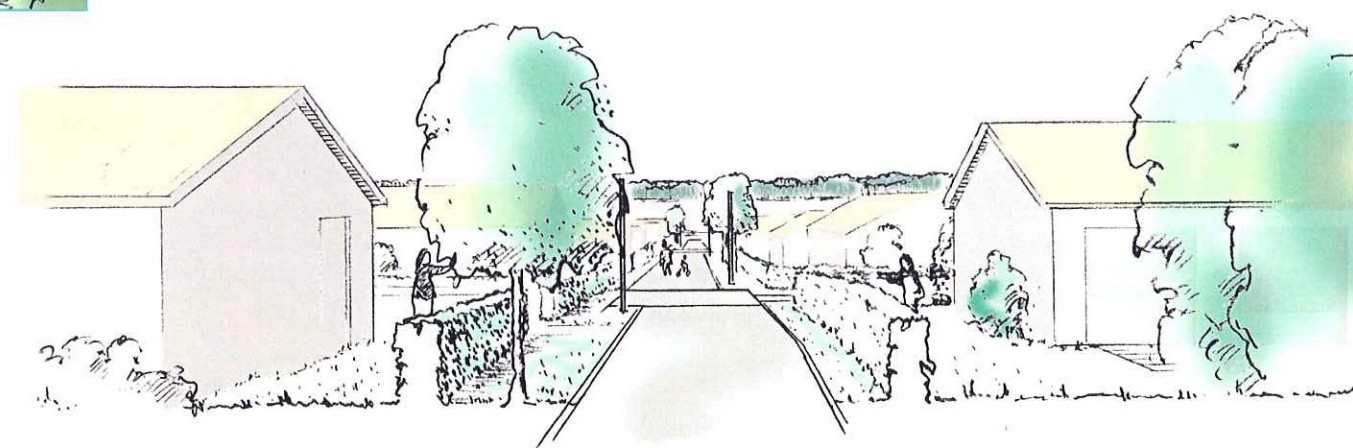
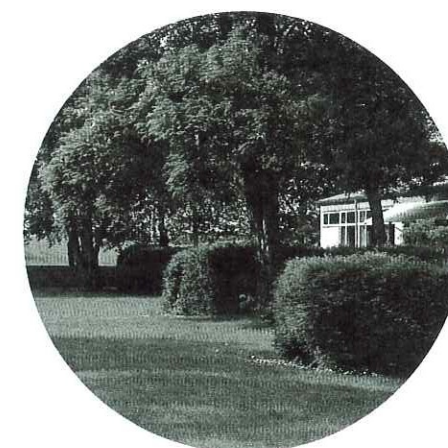
Snit



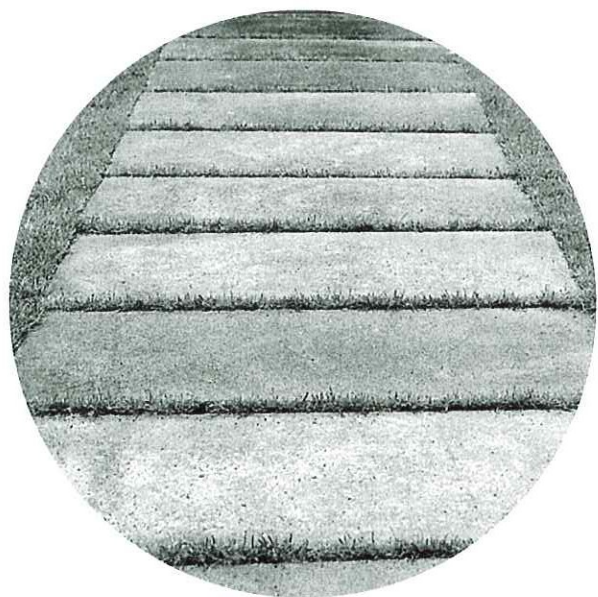
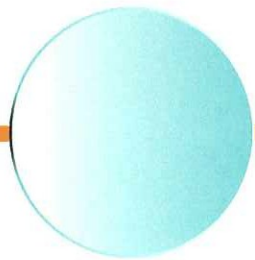
## Perspektiver



**Kig gennem slugten**



**Kig gennem boligkvarter**



XXXX



## Økologi og ressourcer

Enhver planlægnings- og byudviklingsopgave – stor som lille - bør medvirke til at reducere miljøbelastningen og forbruget af ressourcer. Dette har overordnet betydning for miljøet, men har også konkret og kontant betydning for lokalområdet og dets beboere. En sådan helhedsorienteret planlægning er både en værdifuld fremtidssikring og en sikring af de økonomiske ressourcer, som investeres af det offentlige og grundejerne.

Forslaget indeholder en række miljømæssige initiativer. I den videre proces vil lokalplan, salgs-vilkår, regulativer og vedtægter, lokale initiativer, kampagner, vejledninger etc. kunne indgå som værktøjer for at nå de gode resultater. Her nævnes en række af de indarbejdede virkemidler:

### Kvalitet:

Kvalitet i planlægning, arkitektur og landskabsudformning giver langtidsholdbare løsninger.

### Tæthed:

En væsentlig andel af sammenbyggede huse vil betyde større tæthed og hermed relativ mindre materialeforbrug, mindre energiforbrug, reducerede vejanlæg, kortere forsyningsledninger etc.

### Blandede byfunktioner:

Integrationen af byfunktioner reducerer transportbehovet og hermed miljøbelastning fra transport, spild af tid til transport.

### Fleksibilitet:

Planen rummer plads til nye, i dag ukendte byfunktioner, som kunne tænkes at opstå fremover (til f.eks. kommunikation, produktionssteder, energisystemer, biomassebehandling, genbrug, vandbehandling etc.)

### Transport:

Byområdets placering medfører uvægerligt et betydeligt transportbehov og heraf afledt miljøbelastning. Belastningen reduceres ved at udforme området relativt kompakt med blandede byfunktioner, ved at indrette området godt for cykeltransport og således, at det kan busbetjenes på en rimelig måde.

### Kommunikation:

Byudviklingsområdet bør fra starten udstyres med topmoderne kommunikationsnetværk, hvilket fremmer mulighederne for fleksibilitet, distancearbejde, reducerer transportbehov og fremtids-

sikrer boliger m.v.

### Passiv energi:

Al bebyggelse kan orienteres mod syd +/- 45 grader, hvilket er optimalt for den passive energidnyttelse fra solen.

### Aktiv energi:

Solorienteringen giver optimale muligheder for at integrere solcelleanlæg (el) i bebyggelsen.

### Varmeforsyning:

Området forsynes med fjernvarme, som stammer fra den miljøvenlige kraft-/varmeproduktionen (Varmeplan Århus). Det er således ikke relevant at operere med lokale solfangeranlæg.

### Elforsyning:

El fra nettet kan suppleres med el fra tilknyttede vindmøller (placeret andetsteds) og fra solcelleanlæg.

### Affald/genbrug:

Planen sikrer plads for god håndtering af kildesorteret affald, herunder lokal kompostering af grønt affald.

### Regnvand:

Baseres på lokal afledning (LAR). Regnvandet ledes til eksisterende og nye vådområder (nye biotoper) i det omfang det er muligt.

### Spildevand:

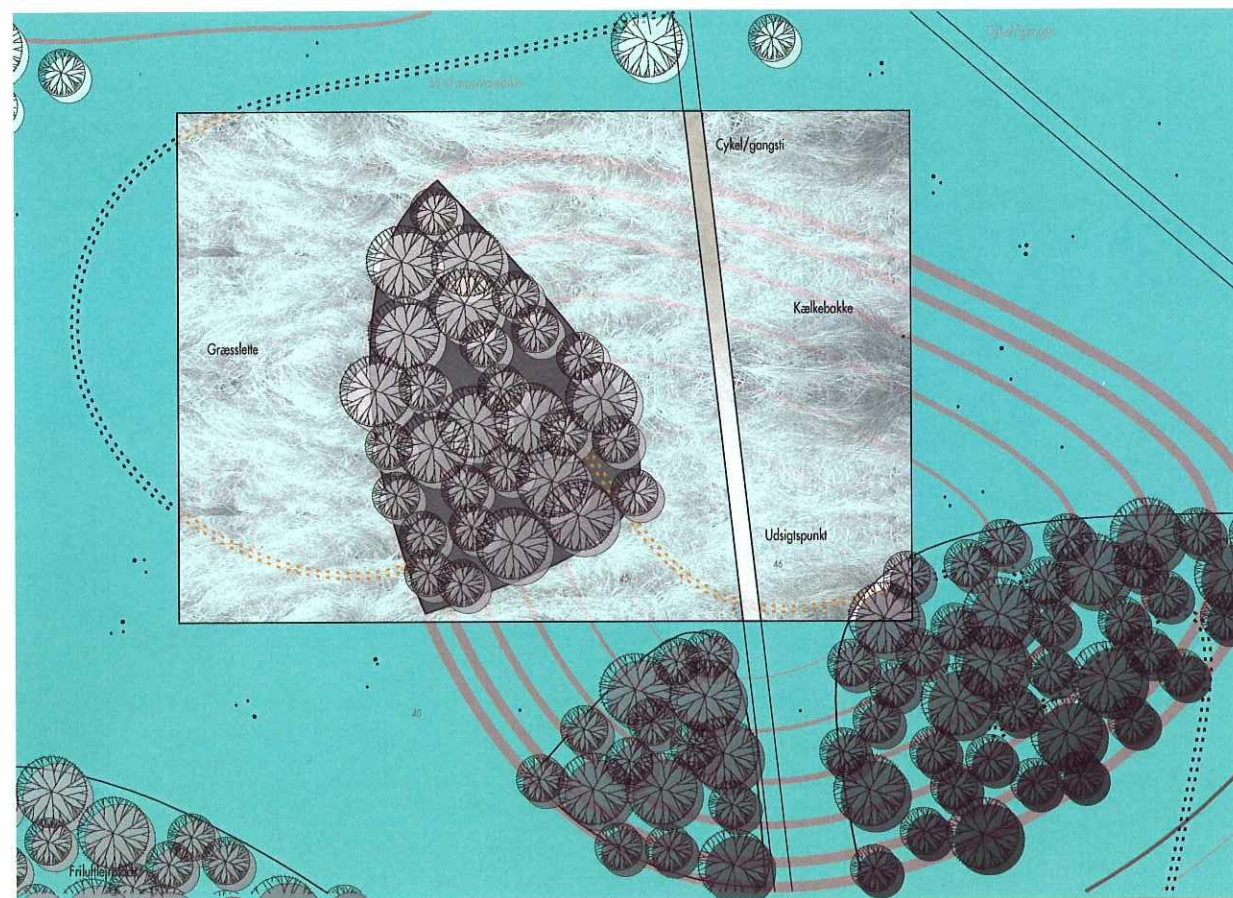
Ledes til det offentlige kloaksystem.

### Naturindhold:

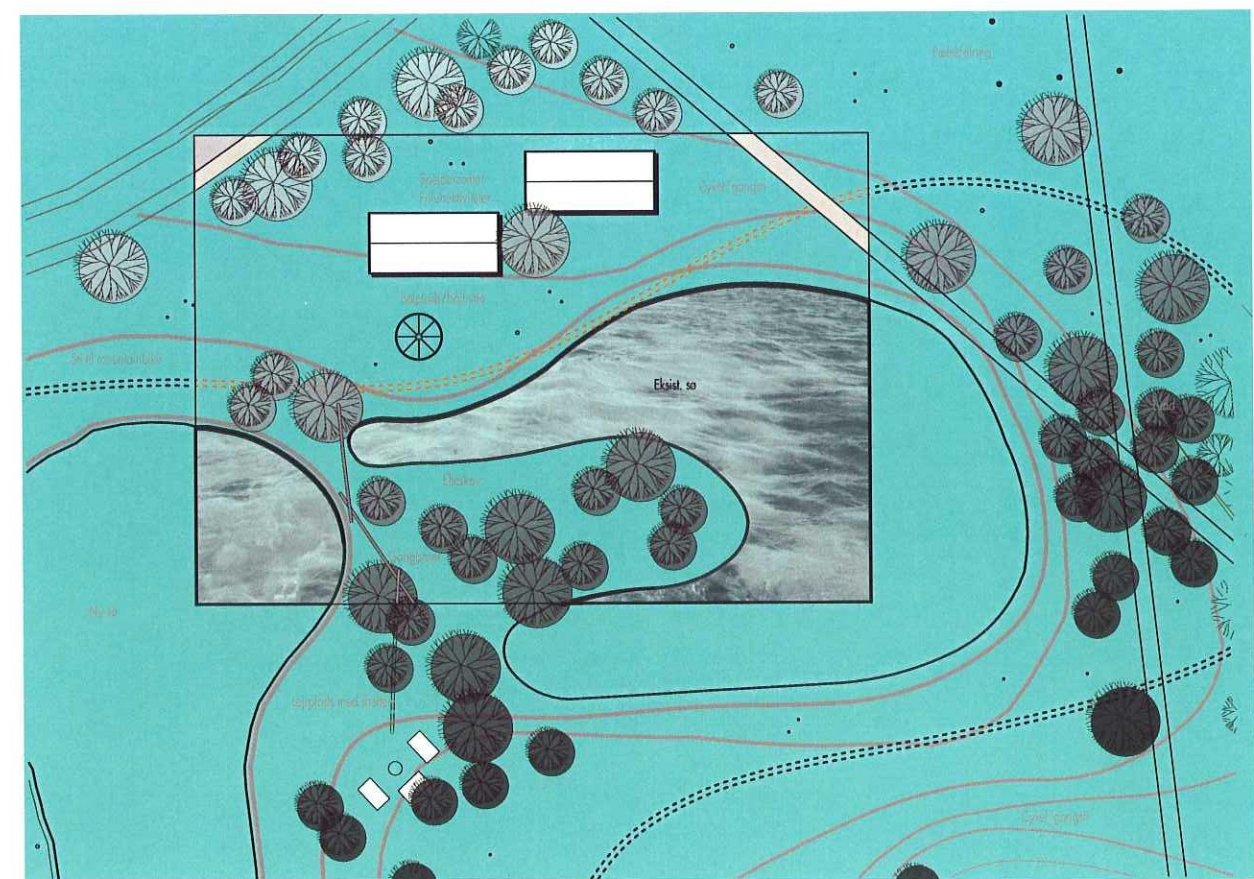
Naturindholdet i konkurrenceområdet forøges i form af nye biotoper, spredningskorridorer, større diversitet etc. Dette betyder bedre vilkår for flora og fauna.



## Rekreative områder



Kælkebakke og udsigtspunkt



Spejdercenter ved søerne