
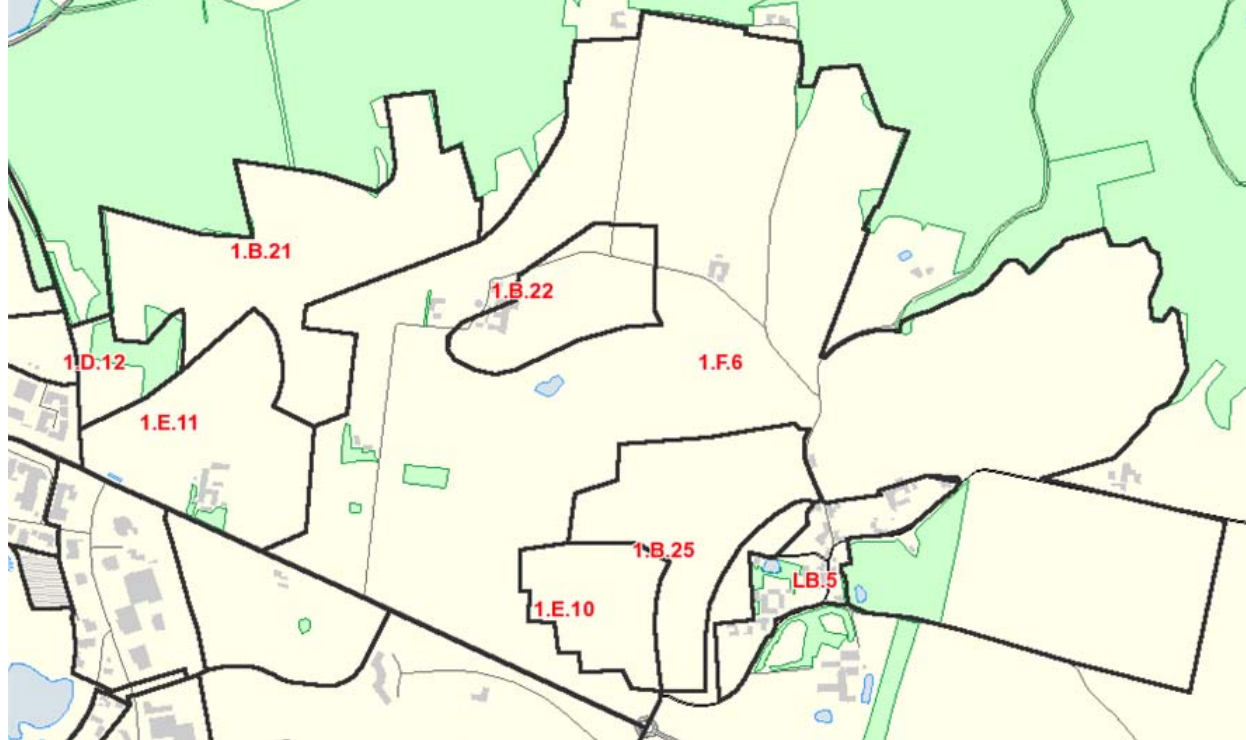



<p><b>1.</b></p> 		
<p><b>1.1 Områdets navn</b></p>	<p><b>Kildebjerg Ry</b></p> <p><b>Lokalplan</b> nr. 112, nr. 128, nr. 133, nr. 1023, forslag til LP nr. 1020 (midterfasen) ultimo juni</p> <p><b>Plannummer</b> 1.B.21, 1.B.22, 1.B.25, 1.D.12, 1.E.10, 1.E.11 og 1.F.6.</p>	
<p><b>1.2 Placering ift. hovedby</b></p>	<p>Øst for Ry, på kanten af byen mellem skov og vigtigste indfaldsvej fra Skanderborg og motorvej E45. Derudover tæt på indfaldsvejen fra Herning-motorvejen til Ry.</p> <p>Placeringen øst for Ry er af geografisk nødvendighed pga. at byen nærmest er omsluttet af søer på de andre sider. Det er hensigten, at byen og byudviklingen fremstår som en helhed, så Kildebjerg er en bydel.</p> <p>Kildebjerg Ry ligger indenfor en 3 km radius fra Ry centrum (4 km radius med golf).</p>	



<p><b>1.3 Områdeafgrænsning</b></p>	<p><b>Vest:</b> Ry By (erhverv og institutioner)</p> <p><b>Nord:</b> Firgårde skov og Nygårde skov</p> <p><b>Øst:</b> Landbrugslandskab</p> <p><b>Syd:</b> Skanderborgvej, derefter erhverv, perspektivområde til boligformål og landbrugslandskab</p> <p>Derudover omslutter Kildebjerg Ry til dels landsbyen Firgårde.</p>	
<p><b>1.4 Delområder</b></p>	<p>Delområder retter sig i første omgang efter etaper (Vest – midt – øst, se "3.2 Etaper"), derefter anvendelse. Indenfor anvendelsen "bolig" skelnes der mellem bebyggelsestypologier.</p>	




### 1.5 Anvendelse/funktion

Nyt byområde med erhverv, boliger, natur og fritidsaktiviteter, der knytter sig til den eksisterende by, indeholder rekreative områder for hele oplandet.

Der er ingen centrumdannelse, dog samler den cirkulære vej i sydvest en del funktioner og virker som omdrejningspunkt i planen.

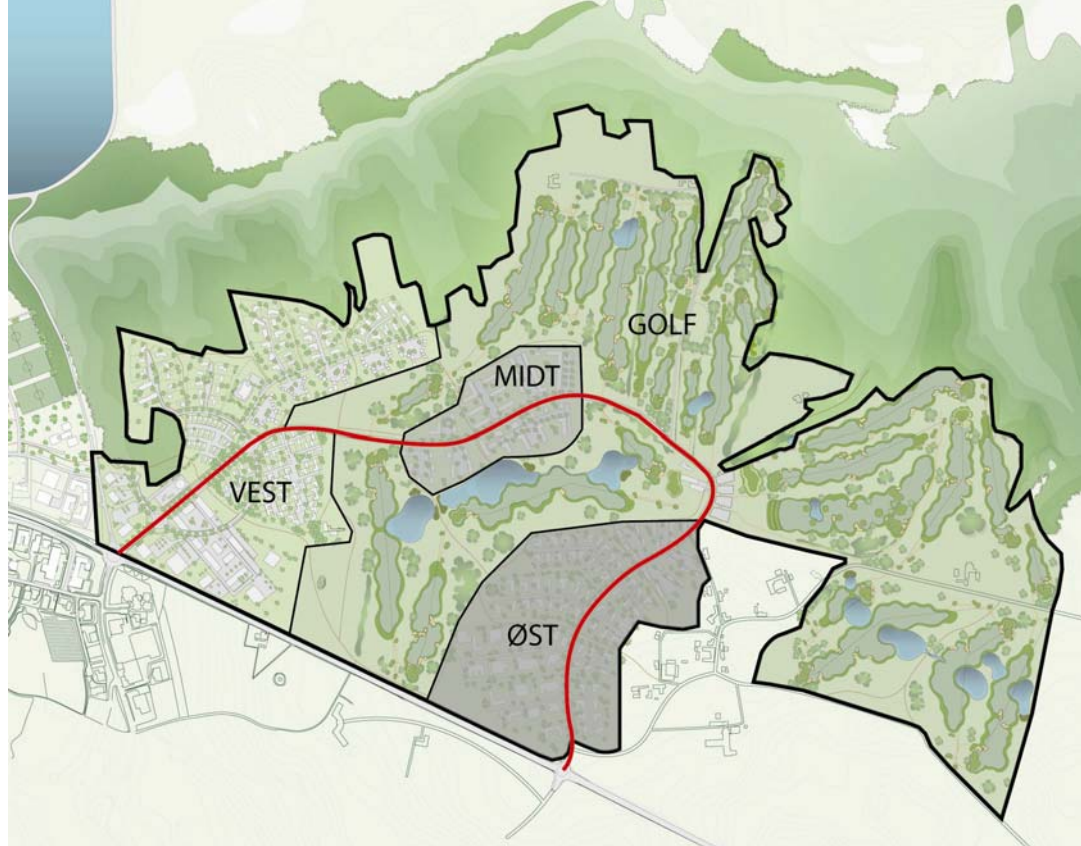
**Blå:** Boliger  
**Gul:** Erhverv  
**Rød:** Institution  
**Grøn:** Golfbane



<p><b>2.</b></p> <p><b>Parametre L – M – S (kvantitative parametre)</b></p>	<p>- alle kvantitative parametre skal ses i forhold til den færdige udvikling, deludviklinger og etaper behandles under 3.2 og 3.3</p>	
<p><b>2.1 Areal + fordeling</b></p>	<p><b>Areal total: 160 ha</b></p> <p><b>Bebyggelse total: 50 ha</b>          Bolig: 37 ha (blå)          Erhverv: 12 ha (gul)          Off. Institutioner: 1 ha (rød)</p> <p><b>Infrastruktur total: 3,5 ha</b>          Fordelingsvejen: 3,5 ha (rød linie, indgår i bebyggelsesfelter og landskab)</p> <p><b>Landskab total: 110 ha (grøn)</b>          Golf: 100 ha          Grønne arealer: 10 ha</p> <p>(45 ha skov som nærrekreativt område, se mere under "2.9 Landscape")</p> <p>Areal Ry by: ca. 400 ha.</p>	
<p><b>2.2 Etagemeter + fordeling</b></p>	<p><b>Etagemeter total: 142.000 etm</b></p> <p>20% Åben-lav: 28.000 etm          36% Tæt-lav/etageboliger: 52.000 etm          36% Erhverv: 51.000 etm          8% Offentlige formål: 11.000 etm</p> <p>(boligetm. udgør ca. 56%)</p>	
<p><b>2.3 Bebyggelsesprocent</b></p>	<p><b>Bebyggelsesprocent:</b>  <b>Total: ca. 28%</b> (uden golf)</p> <p>Boligområder: 22%          Erhvervsområder: 43%</p> <p><b>Boliger pr. ha:</b>  <b>17 boliger pr. ha</b>          ift. bebyggelsesfelter (dvs. uden golfareal, erhverv og institution)</p>	

<p><b>2.4 Antal indbyggere og boliger</b></p>	<p><b>Indbyggere: 1.800</b>  <b>Boliger total: 640</b></p> <p>Personer pr. husstand ca.: 2,6</p> <p><b>Boligfordeling:</b>  35% Åben-lav: ca. 166  65% Tæt-lav/etageboliger: ca. 474</p> <p><b>Gennemsnitlige husstandsstørrelser:</b>  Åben-lav: 3,7 pers. / 170 m<sup>2</sup>  Tæt-lav: 2,5 pers. / 110 m<sup>2</sup>  Etageb: 2,5 pers. / 110 m<sup>2</sup></p> <p>Indbyggere Ry by: 5.350  Indbyggere Ry kommune: 11.000  Indbyg. Skanderborg kommune: 55.000</p>	
<p><b>2.5 Antal arbejdspladser</b></p>	<p><b>Arbejdspladser total: 2.010</b>  Private arbejdspl.: 2.000  Off. arbejdspl.: 10</p> <p>Gennemsnit m<sup>2</sup> pr. arbejdsplads: 25 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>2.6 Demografi</b></p>	<p>Hensigten var fra starten af en <b>bred aldersmæssig sammensætning</b> af beboere.</p> <p>Dog afventede man først udviklingen, hvor det viste sig, at overvejende unge familier flyttede til området. Som reaktion blev der planlagt et område kun til senior-boliger.</p> <p>Tilflyttere kommer fra Århus, Silkeborg og Ry.</p> <p>Indbyggertallet (se " 2.4 Antal indbyggere og boliger") svarer til den befolkningsudvikling, som har været i Ry i de forgangne 20 år.</p>	



<p><b>2.</b></p> <p>Parametre L – M – S (kvalitative parametre)</p>	<p>- alle kvalitative parametre skal ses i forhold til den færdige udvikling, deludviklinger og etaper behandles under 3.2 og 3.3</p>	
<p>2.7 Hovedidé/koncept</p>	<p><b>Forene videns erhverv, boliger, natur og fritidsaktiviteter i ét område.</b></p> <p><b>Tre bebyggelsesområder</b> (vest, midt, øst), beliggende i "let" forskellige landskabelige kontekster (åbent i landskabet, langs skoven, etc.), forbundet af en fordelingsvej (rød linie), der forløber gennem områderne.</p> <p>I bebyggelsesområderne tilstræbes <b>forskellige bebyggelsestypologier</b> – én pr. delområde, for at sikre en arkitektonisk helhed indenfor et delomr. F.eks. et kun med kubistiske huse, et kun med saddeltage, osv.</p> <p><b>Landskabet</b>, overvejende golfbane, "snor" sig mellem de tre områder.</p>	
<p>2.8 Vision</p>	<p>Projektets mål:</p> <p><b>Lokal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bo, arbejde, fritid på ét sted</li> <li>• Ry + Kildebjerg skal fremstå som en helhed</li> </ul> <p><b>National/Regional:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikke være soveby til Århus</li> <li>• Placere videns erhverv i naturen, for at tiltrække arbejdskraft</li> </ul> <p><b>International:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen konkrete internationale mål.</li> </ul> <p><b>Bonus:</b> Kildebjerg Ry er udnævnt som et af 10 danske "hotspots" af magasinet Penge og Privatøkonomi</p>	



## 2.9 Landscape

Landskabeligt set ligger Kildebjerg Ry i tæt kontakt med det omkringliggende Søhøjland, som mod tre sider er et åbent, bakket landskab, og mod nord en større sammenhængende skov som nærrekreativt område.

Derudover var hensigten, at skabe en kontakt til Knudsø, som ligger ca. 500 m nordvest for Kildebjerg.

I selve området dominerer golf-arealerne landskabet fuldstændigt, de eneste andre større landskabelige træk knytter sig til infrastrukturen, f.eks. "cirkelvejen" (se "2.11 Roadscape")

Golfarealerne består af en 18-hullers golfbane i vest og en 9-hullers Pay & Play-bane i øst samt driving range.



## 2.10 Urbscape

Temmelig blandet urbscape, hvor erhverv, parcelhuse/villaer, klyngehuse, etageboliger og gårdhavehuse dog danner grupper og på den måde udgør delområder.


Planen har derfor ingen i øjenfaldende struktur, men indenfor delområderne en stærk identitet (se også "2.7 Hovedidé/koncept").

En arkitektonisk helhed indenfor et delområde træder derudover tydeligt frem, fordi der ikke må plantes hække (lave gabionsmure er tilladt) omkring parcellerne (LP-reguleret).

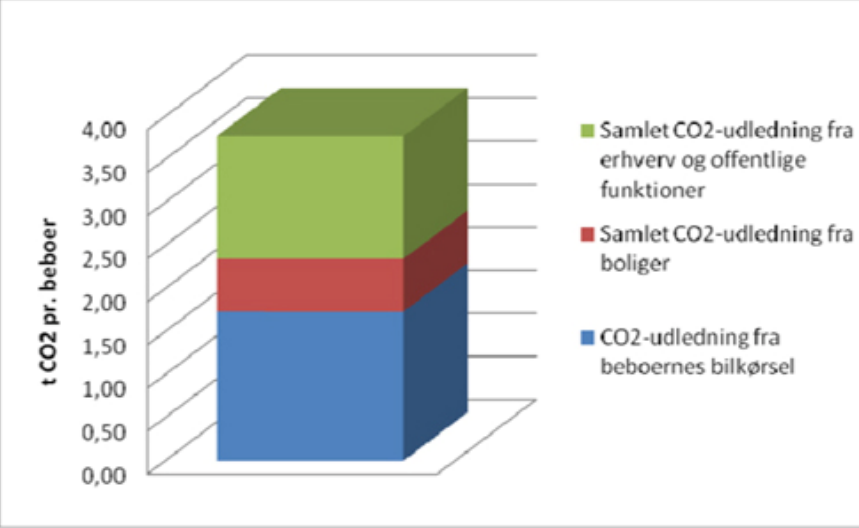
Dette har stor visuel betydning for et boligområde.





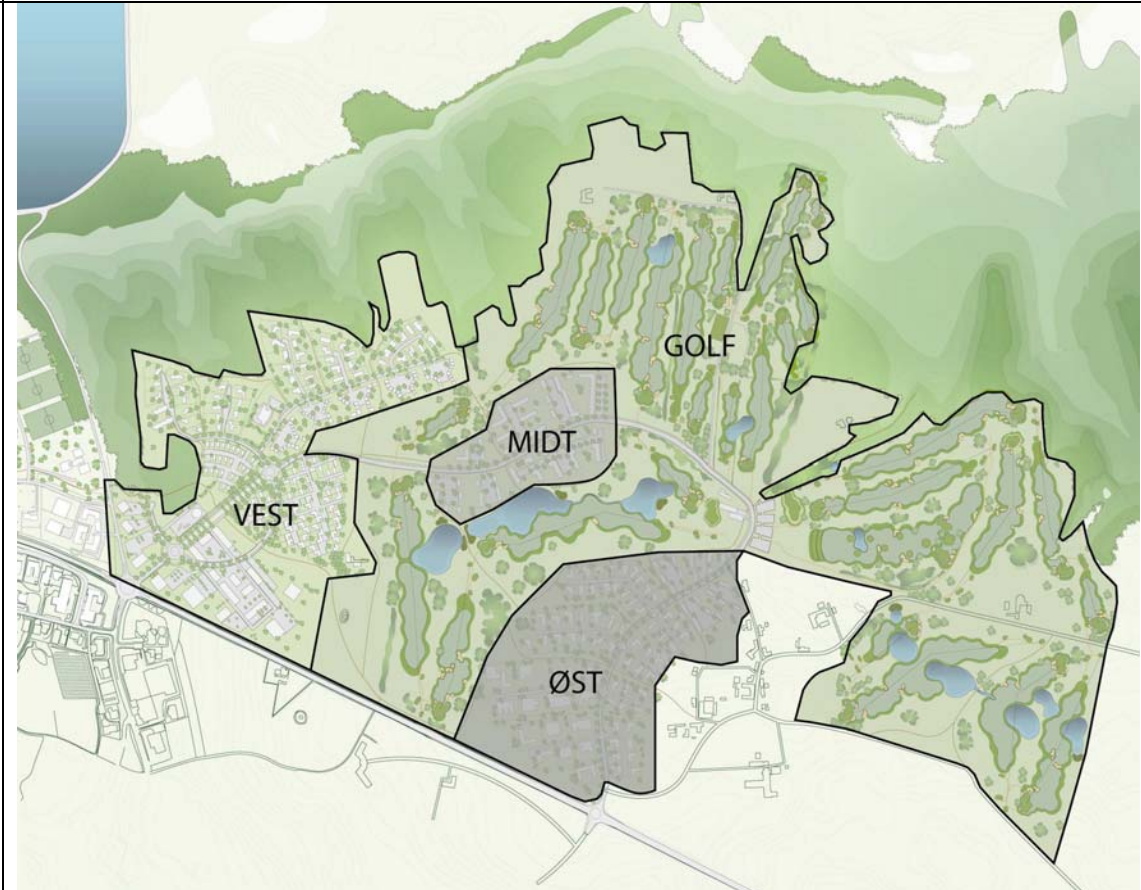
<p><b>2.11 Roadscape</b></p>	<p>Vejhierarki i tre niveauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fordelingsvej</b> ca. 2.400 m</li> <li>• <b>"Cirkelvej"</b> og en <b>stamvej</b> i vest, hvor bebyggelsen er tættest</li> <li>• <b>Blinde veje</b> til boliger og virksomheder</li> </ul> <p><b>Sort streg: Fordelingsvej</b>  <b>Orange: Cirkelvej og stamvej</b>  <b>Grå: Blinde veje</b></p> <p>Der etableres gang- og cykelstier i sammenhæng med Rys eksisterende stisystem.</p> <p><b>Kollektiv transport:</b>  Alle boliger har max 300 m til kollektiv transport, hvis fordelingsvejen bliver til en busrute.  Hvis ikke, så kører busser på Skanderborgvej, så ca. 2/3 af boligerne har max 500 m til kollektiv trafik.</p>	
<p><b>2.12 Skala</b></p>	<p><b>Bebyggelse:</b>  <b>Skala Small:</b>  Næsten alle boligbebyggelser.  <b>Skala Medium:</b>  Erhvervsbebyggelser og etageboliger (mod vest og ud mod Skanderborgvej).  <b>Skala Large:</b>  En enkelt erhvervsbebyggelse i sydvest (7 etager)</p> <p><b>Landskab:</b>  <b>Skala Medium:</b>  Golfarealerne, dvs. langt den største del af landskabet, er i denne skala, da de enkelte baner opdeler landskabet i flere rum.  <b>Skala Small:</b>  Evt. enkelte arealer ved "cirkelvejen".</p> <p><b>Infrastruktur:</b>  <b>Skala Small:</b>  Stamveje og boligveje  <b>Skala Medium:</b>  Fordelingsvejen, Cirkelvejen + Allé</p>	



<p><b>2.13 Logistik</b></p>	<p><b>Varmeforsyning:</b> Tilslutningspligt til Ry Varmeværk (biomassefyret med fjernvarme (træflis og træpiller + stort solvarmeanlæg).</p> <p><b>Bæredygtighed:</b> Der er ingen specielle plankrav (f.eks. lavenergi byggeri) til byggeriet i Vest- og Midtetapen.</p> <p><b>Vareforsyning:</b> Afstand til nærmeste supermarked ca. 1,2 km.</p> <p><b>Institutioner:</b> Afstand til daginstitution: i området Afstand til skole: 3,5 – 4 km</p>	<p><b>CO<sub>2</sub>-udslip fra Kildebjerg Ry</b></p> <p><i>Det forventede, fremtidige CO<sub>2</sub>-udslip i Kildebjerg Ry (excl. Østfasen, der først skal planlægges om 5-7 år) kan beregnes til 3,77 tons CO<sub>2</sub> pr. beboer. Det relativt høje udslip skyldes dels, at der planlægges store erhvervsarealer i området, dels at der er over 10 km til nærmeste større by (Skanderborg). Lokaliseringen af mange arbejdspladser i området kan bestemt have positiv betydning for CO<sub>2</sub>-udslippet – men det indgår ikke i beregningsmodellen. CO<sub>2</sub>-udslippet fra boliger er det laveste blandt de fire byudviklingsområder på trods af, at der stort ikke er lavenergibyggeri i området. Det skyldes dels, at området skal forsynes med CO<sub>2</sub>-neutral fjernvarme, dels at der planlægges med et ganske lille boligareal (42,8 m<sup>2</sup>) pr. beboer.</i></p>	 <table border="1"> <caption>CO<sub>2</sub>-udslip pr. beboer (t)</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Værdi (t)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CO<sub>2</sub>-udledning fra beboernes bilkørsel</td> <td>~1,90</td> </tr> <tr> <td>Samlet CO<sub>2</sub>-udledning fra boliger</td> <td>~0,60</td> </tr> <tr> <td>Samlet CO<sub>2</sub>-udledning fra erhverv og offentlige funktioner</td> <td>~1,27</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>3,77</b></td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Værdi (t)	CO <sub>2</sub> -udledning fra beboernes bilkørsel	~1,90	Samlet CO <sub>2</sub> -udledning fra boliger	~0,60	Samlet CO <sub>2</sub> -udledning fra erhverv og offentlige funktioner	~1,27	<b>Totalt</b>	<b>3,77</b>
Kategori	Værdi (t)												
CO <sub>2</sub> -udledning fra beboernes bilkørsel	~1,90												
Samlet CO <sub>2</sub> -udledning fra boliger	~0,60												
Samlet CO <sub>2</sub> -udledning fra erhverv og offentlige funktioner	~1,27												
<b>Totalt</b>	<b>3,77</b>												
<p><b>2.14 Detailplaner</b></p>	<p><b>Designmanual</b>, der udkom i efteråret 2005 (halvt år efter Kildebjerg Ry A/S startede), omfatter bl.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belysning</li> <li>• Byinventar</li> <li>• Kantsten</li> <li>• Beplantning</li> <li>• Skiltning</li> </ul>												

<p><b>2.15 Historiske særpræg</b></p>	<p>Fra begyndelsen blev der i planen opretholdt en vis afstand til Firgårde, for at opretholde landsbyens kulturmiljø.</p> <p>Arkæologiske undersøgelser i forbindelse med byggearbejdet førte til fund af bopladser og bebyggelse fra yngre stenalder og frem til yngre romersk jernalder.</p> <p>Golfbanen tilpasses terrænet (max ændring i højden på 80 cm), for at opretholde det kulturhistoriske produktionslandskab.</p> <p>Evt. genetableres tidligere nedpløjede gravhøje.</p>	
<p><b>2.16 Branding/ markedsføring</b></p>	<p><b>Branding:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forene videnserhverv, boliger, natur og fritidsaktiviteter (især Golf) i samme område</li> </ul> <p><b>Markedsføring:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rundvisninger i Kildebjerg og informationsarrangementer "ude af huset".</li> <li>• Nyhedsbreve til bestemte grupper (uopfordret).</li> <li>• Reklamefilm på TV2 østjylland, primært rettet mod erhverv.</li> </ul>	



<p><b>3.</b></p> <p>Proces</p>		
<p><b>3.1 Tidsplan</b></p>	<p><b>Tidsramme 20 år</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1999</b> – projektstart</li> <li>• <b>2005</b> – Kildebjerg Ry A/S</li> <li>• <b>2004</b> – november: LP 112, Kildebjerg Ry vest</li> <li>• <b>2006</b> – november: LP 128, Kildebjerg Ry Erhverv vest</li> <li>• <b>2008</b> – januar: LP 133, Kildebjerg-Ry Golfbane II</li> <li>• <b>2009</b> – april: LP 1023, Kildebjerg-Ry Boligbebyggelse langs Kildebjerg Skovvej</li> <li>• <b>2009</b> – Golfareal solgt, projektering færdig, 50% af etape vest-areal solgt</li> <li>• <b>2009</b> – juni: LP 1020 (forslag), Midtfasen</li> <li>• <b>2010</b> – start Golfbane</li> <li>• <b>2011 – 2012</b> start etape Midt</li> <li>• <b>2016 – 2017</b> start etape Øst</li> </ul>	
<p><b>3.2 Etaper</b></p>	<p><b>Etape vest:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• start 2004</li> <li>• areal: ca. 21,5 ha</li> <li>• 266 boliger, grønne arealer + erhverv</li> </ul> <p><b>Etape golfbane:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• start 2010</li> <li>• areal: 100 ha</li> </ul> <p><b>Etape midt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• start 2011-12</li> <li>• areal: ca. 8,5 ha</li> <li>• 197 boliger</li> </ul> <p><b>Etape øst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• start 2016-17</li> <li>• areal: ca. 20 ha</li> <li>• 210 boliger, grønne arealer + erhverv</li> </ul> <p>Etapernes rækkefølge (vest -&gt; golf -&gt; midt -&gt; øst) er en naturlig vækst af byen fra centrum ud mod landet.</p>	

<p>3.3 Milepæle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Golfbane</b></li> <li>• <b>Erhvervshus</b> – etape vest</li> <li>• <b>Daginstitution</b></li> <li>• <b>Infrastruktur</b> – etape vest (etableres vidtgående fra start af), cirkelvej + allé giver området en visuel genkendelighed</li> </ul>	
<p>3.4 Strategi</p>	<p><b>Strategier:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Videnserhverv</b> for at markere sig = idegrundlag for Kildebjerg Ry – egen identitet: videnserhverv i flot landskab frem for forstad til Århus</li> <li>• Etablere <b>udviklingsselskabet Kildebjerg Ry A/S</b></li> <li>• Opkøb af <u>hele</u> arealet på 160 ha jord</li> <li>• Byggemodning af hele Vestetapen i begyndelsen (kommunen ville ellers kun have lavet den ene side af alleen - ville se forfærdelig ud)</li> <li>• Skal ikke (men kan) sælge grunde i offentligt udbud</li> </ul> <p><b>Barrierer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen nævneværdige barrierer udover at planen havde det svært i starten, da by contra åbent land ikke længere har en klar afgrænsning.</li> </ul>	



### 3.5 Implementering

**Planlægning i 2D eller 3D?** – Planen (især Erhverv vest) har ændret sig, da den første "2D-plan" ikke kunne omsættes. En "3D-plan" samt udviklingen af masterplanen gennem byplanlæggere, lokalplaneksperter og arkitekter var en god erfaring.

**Masterplanen** er for detaljeret og derfor mindre fleksibel. Manglende sammenhæng mellem masterplan og detailplaner.

**Udfordring ift. lokalplan:**

Meget stram LP (p-plads-udformning er beskrevet i formålsparagraffen, som der ifølge planafdelingen ikke kan dispenseres fra).

Udfordring: udarbejde en LP, som gør at kommunen kan styre udviklingen med faste rammer og samtidig gøre det så fleksibelt, at forskellige arkitekter kan være kreative i at finde løsninger for området - En tung proces at lave en ny lokalplan.

**Boligstørrelse:**

Rækkehusene er pga. efterspørgslen generelt blevet større end "planlægningsstørrelsen", hvilket betyder færre bygninger med samme antal etm.

**Fejltrin/Udfordring:**

Overgang etagebolig til parcelhus (se billede)



<p><b>4.</b></p> <p>Organisation</p>		
<p>4.1 Arbejdsform og projektstruktur</p>	<p><b>Udviklingselskab Kildebjerg Ry A/S:</b></p> <p>Projektet styres af et udviklingselskab med det formål at realisere helhedsplanen, dvs.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opkøbe jord</li> <li>• Byggemodne den</li> <li>• Sælge den igen</li> </ul> <p><b>Kildebjerg Ry A/S er et såkaldt OPP.</b> Ejerne er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skanderborg Kommune 50%</li> <li>• Lønmodtagernes Dyrtdsfond 50%</li> </ul> <p><b>Fordelene ved et udviklings-selskab er bl.a.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Købere af grunde ved at helhedsplanen gennemføres</li> <li>• Kun fokus på Kildebjerg Ry</li> <li>• Uden for den daglige politiske dagsorden</li> <li>• Hurtigere og smidigere beslutningsproces</li> </ul> <p>Ansvar ligger hos økonomiudvalget uanset andre styreorganer. Styregruppe udvikler projektet.</p>	



4.2 Inddragelse		
4.3 Politisk situation	Borgmesterparti: Venstre siden 2005	
4.4 Forhold til kommuneplanen	<p><b>Andre større projekter i Ry:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ingen</li></ul> <p><b>Andre større projekter i Skanderborg Kommune:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anebjerg ved Skanderborg</li><li>• Skanderborg Bakker ved Skanderborg</li></ul>	

<p><b>4.5 Ejerforhold</b></p>	<p><b>Jordpriser:</b></p> <p><b>Opkøb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolig områder: 60 kr./m<sup>2</sup></li> <li>• Erhvervs områder: 30 kr./m<sup>2</sup></li> <li>• Grønne områder: 20 kr./m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Ejerforhold:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kildebjerg Ry A/S købte hele jorden til projektstart</li> <li>• Skov- og Naturstyrelsen købte 45 ha af skoven vha. tilskud fra Kildebjerg Ry A/S og daværende Ry Kommune, for at give indbyggerne et nærrekreativt område.</li> <li>• Epco Developments: største investor med en investeringssum på 350-400 mio. kr.</li> </ul>	
<p><b>4.6 Projektøkonomi</b></p>	<p><b>Økonomi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udviklingselskabet startede med 24 mil. aktiekapital og 60 mil. kr. kassekredit</li> <li>• Udviklingselskabet – 12 mio. kr. indskud pr. part</li> <li>• Ultimo 2000: 1 mil. kr. støtte</li> </ul> <p><b>Arbejdskraft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. år: 1,6 person</li> <li>• 2. og 3. år: 2 personer</li> <li>• 4. år og frem: 1,6 person</li> <li>• + rådgivende ingeniører, entreprenører, mv.</li> </ul> <p><b>Finanskrisens påvirkning?:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Har solgt de bolig grunde der er til salg i Vest- og Midtetapen</li> <li>• Har solgt langt mere erhvervsjord end forventet</li> <li>• Har solgt golfbanen</li> <li>• Kildebjerg Ry A/S mærker ikke finanskrisen</li> <li>• Kildebjerg Ry-projektet mærker krisen, da det går langsommere for køberne af storparcellerne at sælge husene og dermed bygge dem</li> </ul>	