



BEBYGGELSESPLAN - ANEBJERG

Udarbejdet i samarbejde mellem Skanderborg Kommune og GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning aps

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	4
TEMATISERING AF BEBYGGELSESPANEN	5
ANEBJERGSPILLET	5
LANDSKABSPANEN & LANDSKABET	6
LUFTFOTO OVER OMRÅDET	7
HOVEDGREB	8
AKTIVITETER & FRITIDSFACILITETER	12
TRAFIK	14
DEN VIDERE PLANLÆGNING	18
RUMMELIGHED & ETAPEPLAN	19
ALTERNATIV UDBYGNING	19
REDEGØRELSE FOR BÆREDYGTIGHED	20

INDLEDNING

4

Bebyggelsesplanen for Anebjerg illustrerer en bæredygtig og attraktiv ny bydel med gode rammer for et aktivt og sundt liv.

Bydelens bebyggelser er i planen placeret, så de udnytter områdets gunstige placering i det flotte kuperede landskab mellem de eksisterende byområder Højvangen og Stilling-Gram, den nye Anebjerg Skov samt det kommende store idrætsområde Fælleden. Samtidig sikrer bebyggelsesplanen en smuk overgang mellem by og land, som også skaber mulighed for, at langt flere kan færdes og nyde området.

Skanderborg by har haft en stor tilvækst af nye boliger gennem de sidste 10-15 år. Anebjergs gode beliggenhed og de flotte visioner for området forventes at kunne tiltrække flere nye borgere. Bebyggelsesplanens principper om mange forskellige boligområder og boligtyper forventes samtidig at kunne sikre en stor variation i beboersammensætningen – der vil være mulighed for boliger til alle livets faser.

Området vil kunne indeholde i størrelsesordenen ca. 900 boliger og udviklingen af området forventes at forløbe over en længere årrække.

For at få formuleret visionerne for området, så de bliver "hver mands øje" og

så de er holdbare og bæredygtige over tid, har Skanderborg Byråd besluttet, at områdets planlægning skal ske i en åben og konstruktiv dialog med borgere, lodsejere, investorer, interesseorganisationer og foreninger med interesse for områdets udvikling.

Med midler fra Plan09 er der i 2008 udviklet og afholdt et Anebjergspil. Spillet, der blev afholdt en november aften 2008, har bidraget med mange gode ideer og tanker om realiseringen af visionerne for området og gennem spillet er ejerskabet til områdets udvikling blevet forankret bredt og identitetsskabende for områdets kommende beboere. På baggrund af de mange gode inputs fra spillet er der nu udarbejdet en robust og fleksibel bebyggelsesplan, der sikrer, at visionerne for Anebjerg kan fastholdes på lang sigt, uanset skiftende konjunkturer, behov, efterspørgsel og forskellige ejere/investorer.

Anebjerg Skov er et særligt værdifuldt element i Anebjerg. Skoven vil blive realiseret som et skovrejsningsprojekt og er blevet til i et tæt og konstruktivt samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Skanderborg Kommune. Skoven skal udover at skabe smukke og brugbare rammer for boligområdet, medvirke til at beskytte drikkevandsinteresserne i området og fungere som grøn forbindelse for dyr og planter mel-

lem de eksisterende større naturområder Illerup Ådal, Pilbrodalen og naturområderne ved Vestermølle.

Bebyggelsesplanen omhandler ikke indretning af skovens arealer. Skovens indretning vil ske i samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen, Skanderborg Kommune og et nedsat brugerråd med lokale repræsentanter. De mange gode ideer, som borgere og organisationer gennem tiden og senest ved Anebjergspillet i november 2008 har bidraget med i forhold til skoven, vil løbende blive søgt indarbejdet i realiseringen af skovens forskellige etaper.

Bebyggelsesplanen ligger til grund for Kommuneplan 09's visioner og rammebestemmelser for udviklingen af Anebjerg. Bebyggelsesplanen vil efterfølgende skulle følges op af detailplanlægning i form af designmanual/temaplaner samt lokalplaner for områdets enkelte etaper. For nærmere oplysninger vedr. områdets etapevise udbygning henvises til Kommuneplan 09's Del IV Rækkefølgeplan.



TEMATISERING AF BEBYGGELSESPLANEN

Bæredygtighed, sundhed og kvalitet er de altdominerende temaer for bebyggelsesplanen og det ønskes, at disse temaer skal bidrage til at skabe den særlige identitet for området.

Bæredygtighed: planen udnytter på en gang de eksisterende forhold og fremtidssikrer i så stort omfang som muligt, så den kommende planlægning både kan opfylde behovene i dag, samtidig med at den - ved få tiltag - vil kunne opfylde fremtidige generationers behov.

Sundhed: planen skaber rammer for et sundt liv for alle aldersgrupper, tilskynder til bevægelse, oplevelser og fællesskaber i hverdagen.

Kvalitet: planen sikrer både funktionelt, arkitektonisk og oplevelsesmæssig kvalitet. Kvalitet betyder, at der også i den videre udvikling af Anebjerg stilles krav til indholdet og udnyttelsen af det samlede område.

Der er udarbejdet en redegørelse med hensyn til social/kulturel, økonomisk, naturmæssig og miljømæssig bæredygtighed. Denne redegørelse findes på side 20.



ANEBJERGSPILLET

Anebjergspillet blev afholdt over 6 timer den 4. november 2008. Over 90 nuværende og nye borgere, lodsejere, medlemmer af organisationer, politikere m.fl. tog udfordringen op og deltog aktivt i ideudveksling om udviklingen af det nye by- og naturområde Anebjerg. Ekspertter indenfor bæredygtighed, sundhedsfremmende planlægning, landskab og grundvand inspirerede spillerne, som gennem spillet blev udfordret og måtte foretage en række prioriteringer mht. til områdets udvikling. Mange gode ideer og holdninger til sundhed, bæredygtighed og ønsker om friluftaktiviteter på flere planer vrimlede frem. I en periode umiddelbart efter Anebjergspillet var der mulighed for at indsende og kommentere idéer på Skanderborg Kommunes offensive dialogside: www.ideoffensiv.dk.

I de indkomne indlæg blev der lagt stor vægt på, at det nye byområde skal være bæredygtigt, varieret og oplevelsesrigt. Der blev endvidere lagt vægt på, at områdets landskabelige værdier skal indpasses i det nye byområde.

LANDSKABSPLANEN OG LANDSKABET

6

Forud for bebyggelsesplanen er der udarbejdet en landskabsplan for Anebjerg.

Landskabsplanen har ligget til grund for skovrejsningsaftalen om Anebjerg Skov og for hvilke områder, der efter aftale med det daværende Århus Amt blev udlagt til byformål.

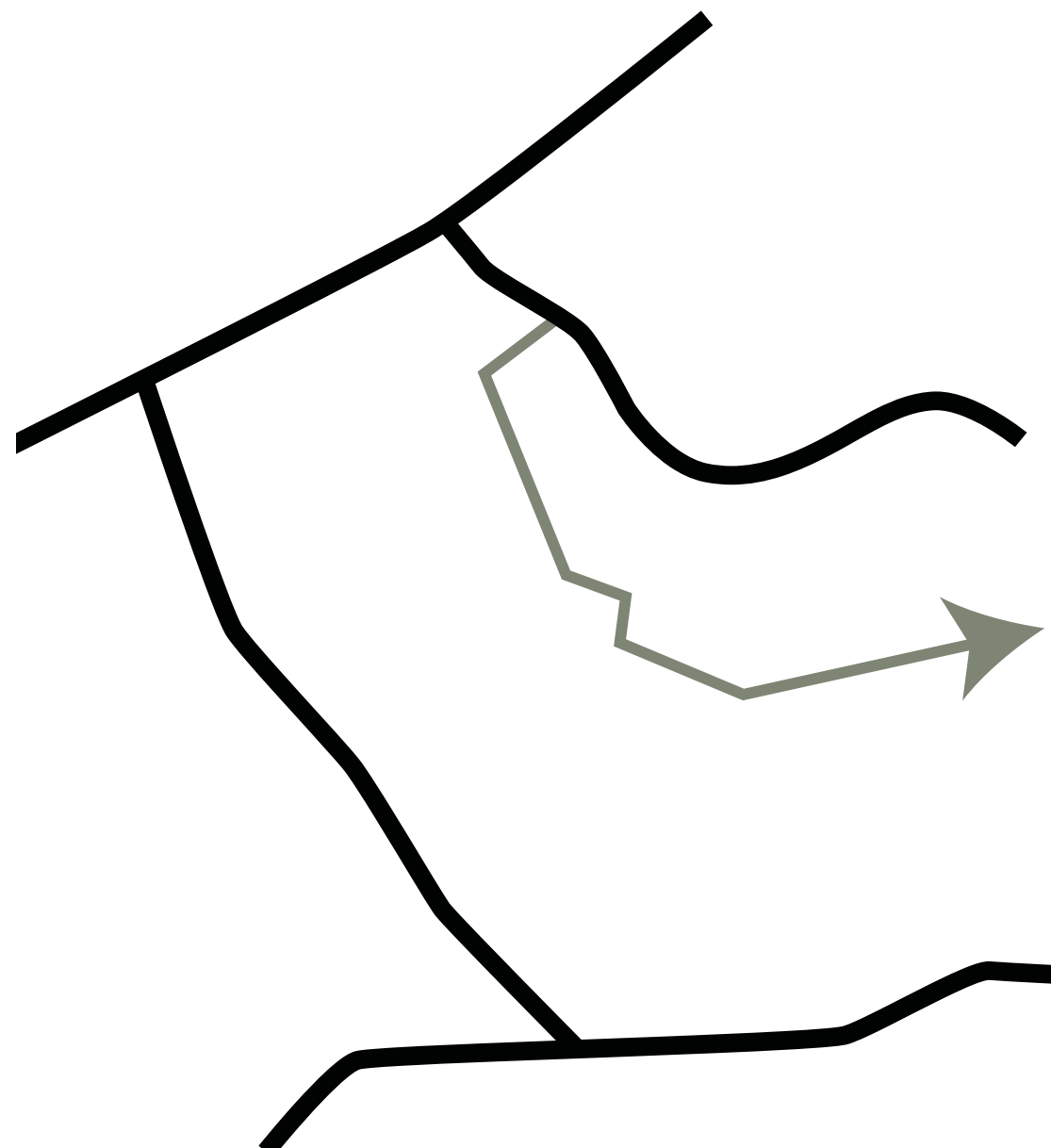
I landskabsplanen er der indarbejdet hensyn til drikkevandsinteresserne, en landskabelig adskillelse af de eksisterende bysamfund i Højvangen og Stilling-Gram samt landskabelige og udsigtsmæssige kvaliteter. Endelig er der taget hensyn til beliggenheden af de eksisterende ejendomme i område og landsbyen Fruering.

Landskabet i Anebjerg er karakteriseret ved et meget kuperet terræn, hvilket især er gældende i den nordøstlige del, hvor der er mange skrånninger, vandløb og vandhuller. Disse væsentlige landskabstræk er blevet indarbejdet i bebyggelsesplanen og har således haft stor indflydelse på udformningen og af-

grænsningen af de enkelte bebyggelsesklaver. De vigtigste landskabelige træk er friholdt for bebyggelse og anvendes til biotoper og spredningskorridorer for dyre- og plantelivet. Dette giver samtidig de fleste huse i området og i de eksisterende boligområder "bag" Anebjerg en nær kontakt til landskabet og dermed en øget attraktionsværdi.

Der har været løbende dialog med Skov- og Naturstyrelsen for at sikre en koordinering så bebyggelsesplanens grønne landskabskiler mellem boligklaverne får sammenhæng med friholdelsen af arealer til åbne sletter i forbindelse med plantning af skov. Denne koordinering vil fortsætte i forbindelse med Skov- og Naturstyrelsens og Skanderborg Kommunes løbende samarbejde om rejsning af ny skov.

Det eksisterende landskab i området.



Markant skrånning i det eksisterende landskab.





Illerup Ådal

Stilling-Gram

Højvangen

Fruering

Pilbrodalen

Stilling Landevej

Virringvej

Anebjerggårdsvej

Gl. Gramvej

Frueringvej

Vester møllevej

HOVEDGREB

Den nye bebyggelse i Anebjerg er tænkt som en bæredygtig bydel, der indpasses i landskabet på nænsom vis. Planen indeholder et varieret og oplevelsesrigt boligområde med god kontakt til landskabet og det nye skovrejsningsområde. Udviklingen i området skal ske over en længere årrække, og derfor er der i planen skabt stor fleksibilitet og robusthed, som bl.a. sikrer, at de enkelte boligenklaver kan imødegå skiftende efterspørgsel på boligtyper i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt etagebyggeri.

Skoven samler den nye bydel

Anebjerg Skov adskiller de kommende boligenklaver. Samtidig bliver skovområdet med sine beplantninger og åbne sletter det samlende rekreative element i Anebjerg, både for de kommende beboere i Anebjerg og beboerne i Højvangen, Stilling-Gram og Fruering. Det har derfor været vigtigt at skabe gode visuelle forbindelser som grønne kiler og let adgang til skoven i bebyggelsesplanen. Dette er sikret ved at disponere den fremtidige bebyggelse som øer i landskabet.

Øer i landskabet

Hovedgrebet i bebyggelsesplanen er at etablere 9 "øer" med bebyggelse i landskabet, hvor arealerne mellem øerne friholdes til grønne rekreative forbindelser af landskabelige og visuelle hensyn.

De 9 boligøer ligger i forskellige landskabelige omgivelser med hensyn til topografi, vandhuller, beplantning osv. Område B3 mellem Gl. Gramvej og Anebjerggårdsvej er f.eks. karakteriseret ved store arealer med vandhuller og markante skrånninger mod syd. Det har her været naturligt at lade landskabet løbe ind mellem boligøerne og dermed medvirke til at forme afgrænsningen på bebyggelsen. Et andet eksempel på særlige landskabskarakteristika er i område B5 nord for Fruering, der grænser op mod et eksisterende skovområde. Her er der mulighed for at åbne et rørlagt vandløb, som dermed kan løbe på kanten af bebyggelsen og skabe en naturlig afgrænsning mellem bebyggelse og landskab.

I område B1 er bebyggelsen disponeret, så den er forholdsvis tæt, fordi den ligger tæt på den overordnede infrastruktur, hvor der er en god kollektiv trafik-

forsyning i form af busser og på sigt letbane og måske nærbanedrift. I den østlige del af område B1 er der mulighed for at frilægge et vandløb, der opsamlers en stor del af vandet i det område. På den måde skabes der et særligt karakteristika for dette område. Området, hvor den enkelte boligø ligger, har således allerede fra starten nogle særlige karakteristika, der kan fungere som udgangspunkt for den pågældende boligø's udvikling og dermed sikre en robusthed i planen.

Bebyggelsestyper og principper

Strukturen i bebyggelsesplanen giver rig mulighed for en hensigtsmæssig etapeinddeling og for at anvende områderne til enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse i form af klyngehuse, rækkehuse, dobbelthuse efter behov. De enkelte enklaver er disponeret, så de kan udstykkes til storparceller, eller inddeles i mindre parceller til mere traditionelle åben-lav parcelhusebebyggelser.

Ligesom de landskabelige forhold har haft indflydelse på udvikling af idéen om øer i landskabet, har områdets nærhed til den smukke landsby Fruering

også givet inspiration til at strukturere boligområderne i mindre enheder. Over-skuelige enheder skaber tryghed for beboerne samtidig med, at der skabes mulighed for interne fællesskaber.

I bebyggelsesplanen er vist, hvordan bebyggelsen i nogle af øerne er samlet omkring en fælles vej, der fordeler ud til boligerne. På vejen ligger et fælles mødested, som er øens centrum, efter samme princip som i mange oprindelige landsbyer.

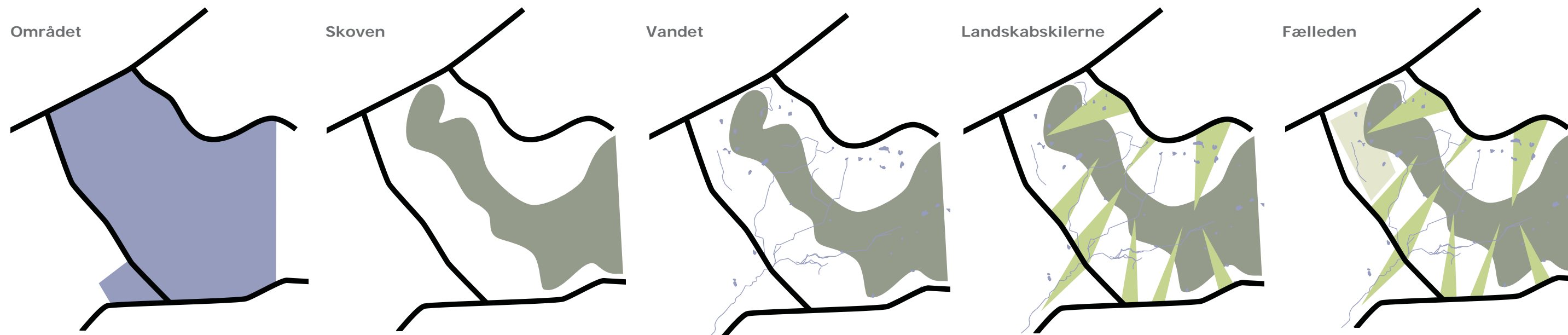
Et gennemgående princip for bebyggelserne i de enkelte boligøer er, at der ud mod landskabet opføres en forholdsvis åben bebyggelse, mens der inde i enklaven opføres en tættere bebyggelse. På den måde sikres god kontakt til landskabet for hele enklaven. Der kan i princippet bygges højt – op til 3 etager i den indre del af boligøen og op til 2 etager ud mod landskabet, blot der sikres god visuel kontakt til landskabet fra de bagvedliggende huse.

Med udgangspunkt i landskabet kan den mere konkrete udformning af hver af boligøerne ske i forbindelse med den etapevise udbygning af området og i takt med at skoven rejser sig. F.eks.

kan nogle af øerne udvikles med fokus på 0-energihuse. Område B5 syd for Frueringvej kunne f.eks. være hensigtsmæssigt at anvende til 0-energihuse, da skoven ikke vil skygge her, ligesom området ligger i udkanten af fjernvarmeforsyningsområdet.

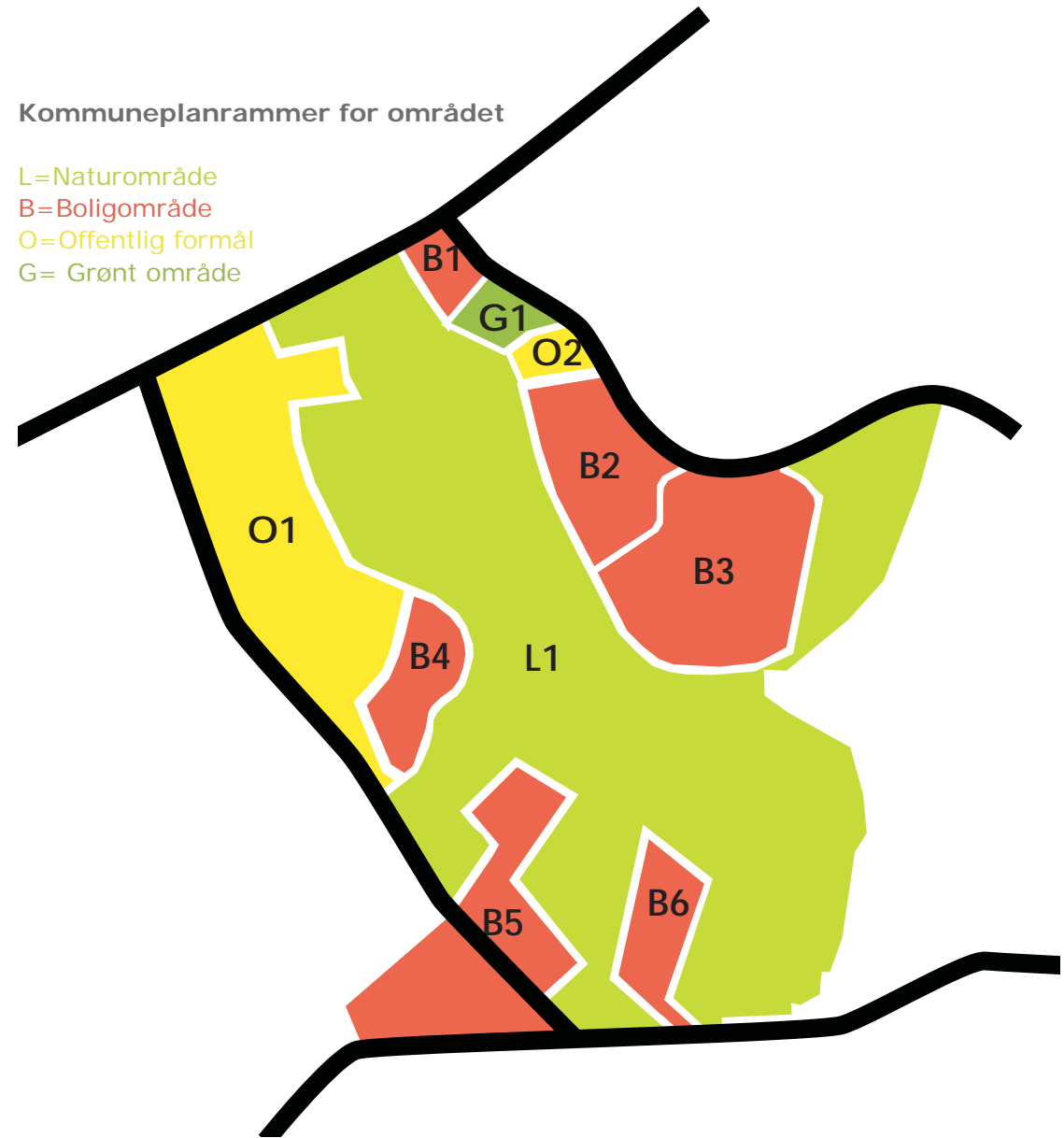
I område B6 øst for det eksisterende skovområde ville det passe flot ind i landskabet med moderne træhuse, fordi skoven vil stå som en markant baggrund for bebyggelsen. Der er således mange spændende muligheder i udviklingen af den nye bydel.

Bebyggelsesplanen med boligøer i landskabet er på en gang både robust og fleksibel. Robust fordi bebyggelsernes udstrækning og interne grønne områder er fastlagt ud fra landskabsmæssige forhold, der naturligt afgrænser områderne. Flexibel, fordi der inden for de enkelte boligøer, er angivet en fleksibel struktur i forhold til bebyggelsestyper. Det er dog vigtigt i den videre planlægning for området at fastlægge retningslinjer og principper for de grønne områder, veje osv. for at fastholde helheden og visionerne for området. Dette beskrives i afsnittet "Den videre planlægning af Anebjerg".

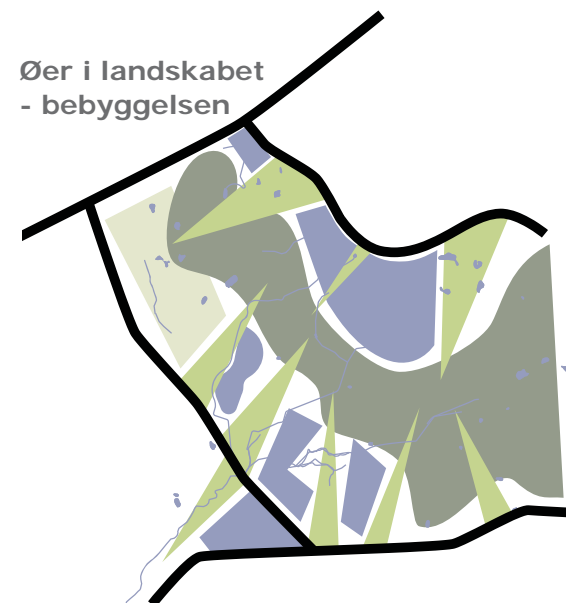


Kommuneplanrammer for området

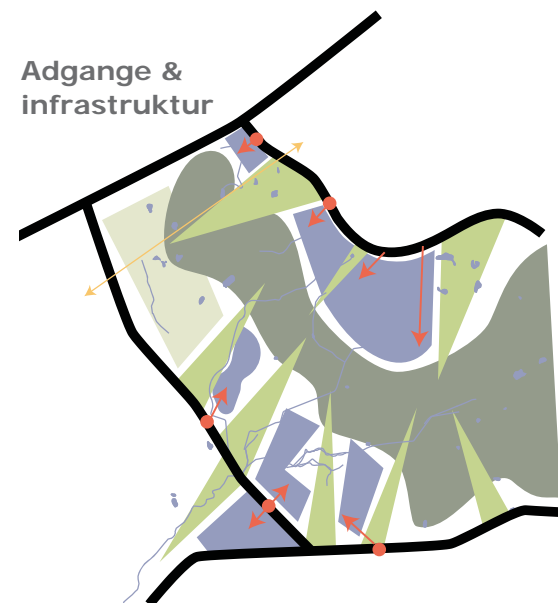
- L=Naturområde
- B=Boligområde
- O=Offentlig formål
- G= Grønt område



Øer i landskabet - bebyggelsen

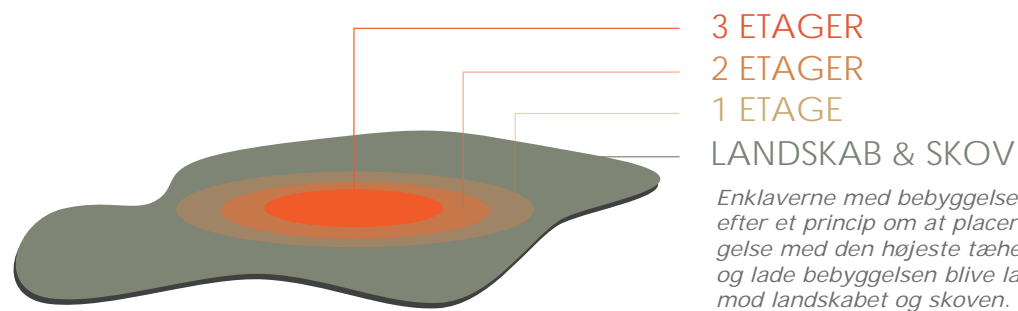


Adgange & infrastruktur



Bebyggelsesplan for Anebjerg.

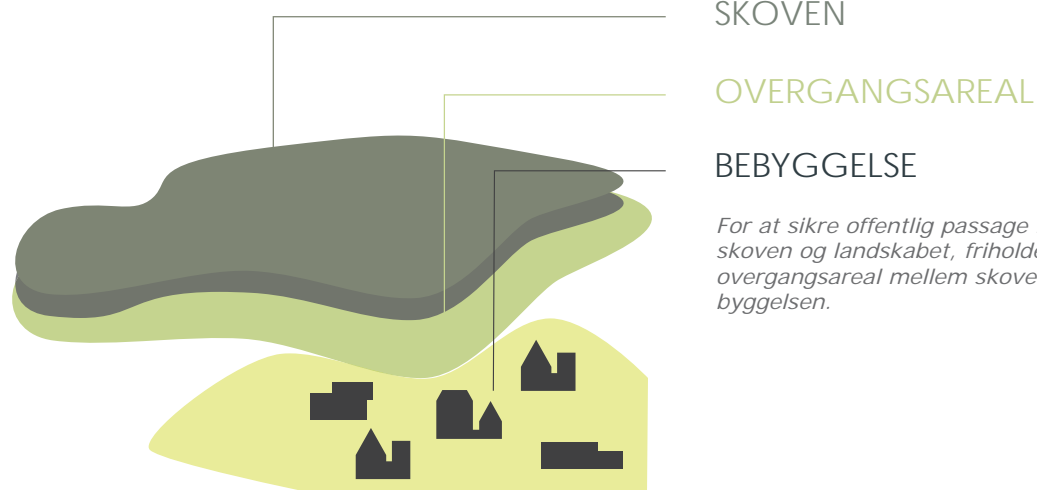




3 ETAGER
2 ETAGER
1 ETAGE

LANDSKAB & SKOV

Enklaverne med bebyggelse udformes efter et princip om at placere bebyggelse med den højeste tæthed i midten og lade bebyggelsen blive lavere ud mod landskabet og skoven.



SKOVEN

OVERGANGSAREAL

BEBYGGELSE

For at sikre offentlig passage langs skoven og landskabet, friholdes et overgangsareal mellem skoven og bebyggelsen.

Arealerne mellem bebyggelserne og skoven

For at der ikke sker udstykning helt ud til skovkanten (skel mod skov), der hindrer passage langs skoven, skal der friholdes et overgangsareal på mellem 10-20 m mellem skoven og de private udearealer, så der sikres areal til offentlige stier og opholdssteder. Disse overgangsarealer planlægges i dialog med Skov- og Naturstyrelsen og vil afhænge af, hvor tæt på bebyggelsen skovbeplantningen etableres. Gennem denne planlægning dispenseres fra den normale skovbyggelinje på 300 meter, da skov og bebyggelse etableres samtidig, under hensyntagen til de lokale forhold.

Overgangsarealerne som udgør del af de kommende boligområder skal bearbejdes, så der opstår smukke landskabsrum som overgang mellem by og natur og som lokker beboerne ud i skoven. Som udgangspunkt skal arealerne vedligeholdes af de kommende grund-ejerforeninger.

Arealerne kan udformes, så de får forskellig karakter fra sted til sted. Nogle steder kan der plantes grupper af træer eller budskadser, der visuelt virker som forgrund for skoven og som samtidig medvirker til at skabe gode betingelser for dyreliv nær boligerne. Andre steder kan overgangsarealerne indrettes for ophold og afslapning for boligområdene beboer. Områderne må til forskel for de interne friarealer ikke udlægges som egentlige legepladser.

For at fremme sundhed og bevægelse kan der i disse overgangsarealer placeres små boldbaner samt lignende aktiviteter, der naturligt kan passer ind uden at konflikte med den nære egentlige natur. Som udgangspunkt tænkes overgangsarealerne etableret som græsarealer med lavt plejeniveau og arealerne skal visuelt indgå i en sammenhæng med skoven og tilsluttes det overordnede stinet i skoven. Overgangsarealerne skal opleves som offentlige, således

des at folk der bevæger sig i området ikke føler, at de går på private arealer.

Afgrænsning af bebyggelsen mod skoven

Afgrænsningen af bebyggelsen mod skoven og de grønne rekreative forbindelser er vigtige.

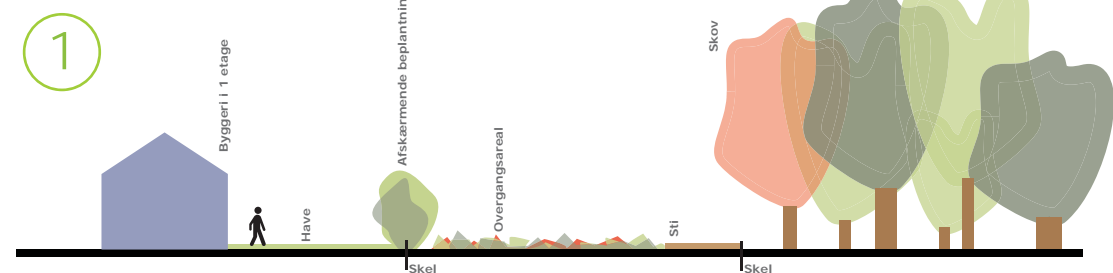
I den videre planlægning bør der f.eks. arbejdes med disse to principper:

1. Bebyggelsen afgrænses præcist med lave beplantningsbælter, der definerer en klar grænse mellem landskab og bebyggelse. Det er vigtigt, at der bestemmes en ensartet beplantning, så oplevelsen fra skoven bliver harmonisk. Dette kan være aktuelt, når terrænets form ønskes understreget, f.eks. i området B3, i den nordøstlige del, hvor afgrænsningen af bebyggelsen følger kurverne i landskabet. Det kan også være, hvor der ønskes en skarp afgrænsning af bebyggelsen i forhold til landskabet

Eksempel på bæredygtigt byggeri der er indpasset i landskabet.

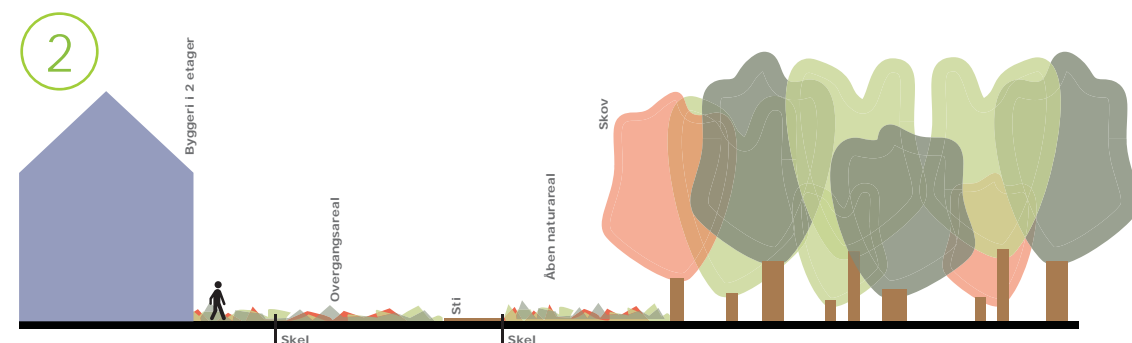


To eksempler på grønne områder med forskelligt plejeniveau.



Her over: Bebyggelserne udformes således, at der arbejdes bevidst, med grønne arealer med forskelligt plejeniveau. Arealerne tættest ved bebyggelsen er det der er mest plejekrævende i dele af bebyggelsen.

Her under: I andre dele af bebyggelsen lader man de mindre plejekrævende arealer f.eks. engarealer gribe helt ind i bebyggelsen.



som f.eks. i område B2, som har en mere præcis form. Der skal være en afstand på minimum 10 m til fra beplantning til skovens kant. (se ovennævnte)

2. Landskabet løber ind mellem husene uden afgrænsning i form af beplantning, hæk eller andre synlige skel. I disse områder kan der eksempelvis udstykkes sokkelgrunde. Det betyder i princippet, at områderne mellem husene er fælles og den enkelte husejer kun kan disponere over et mindre privat areal nær sit eget hus. Denne type udstykninger stiller større krav til den arkitektoniske udformning af husene, da husene vil opleves meget tydeligt fra skoven uden evt. afskærmende beplantning. Dette kan være aktuelt i f.eks. område B6, hvor området ud mod nordøst kan bestå af denne type huse. Det giver de bagvedliggende huse kig ud mod skoven mod øst, samtidig med, at der skabes en anden type bebyggelse med deraf følgende variation i området.

Forskellige boligformer og -typer

Gennem en manual om principper og retningslinjer for området, sikres det at området kan indeholde forskellige boligformer og -typer. I Anebjerg skal der være plads til dobbelthuse, sammenbyggede huse osv. Den tætte bebyggelse kan opføres som sammenbyggede kædehuse eller eksempelvis som punkthuse i 2-3 etager. Hvis dette gennemføres vil området opnå en anderledes karakter end et traditionelt område til åben/lav enfamiliehuse.

Her under er vist eksempler på dobbelthuse, sammenbyggede huse osv. Den tætte bebyggelse i Anebjerg kan opføres som sammenbyggede kædehuse eller f.eks. punkthuse i 2-3 etager. I den ydre del kan der udover det traditionelle fritliggende enfamiliehus etableres dobbelthuse, og flerfamiliehuse.



Udsnit fra bebyggelsen, hvor der er eksempler på forskellige boligtyper, placering af fælleshus, vand i bebyggelsen, interne veje og stisystemer.