HJORTSHØJ - TÆT PÅ

Helhedsplan for strategisk byudvikling i og omkring Hjortshøj

En del af løsningen

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LÆSEVEJLEDNING

Denne helhedsplan for Hjortshøj beskriver en række strategier, som udfoldes igennem 5 udvalgte nedslag. Strategierne med tilhørende retningslinjer og principper er retningsgivende for den udvikling, som Aarhus Kommune ønsker i området. De udvalgte nedslagspunkter i Hjortshøj er mulige scenarier for den udvikling, der kan ske med afsæt i helhedsplanen.

Konkret stillingstagen til de forskellige udviklingsområder vil efterfølgende ske i forbindelse med den specifikke lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Helhedsplanens udvalgte nedslag er derfor ikke politisk vedtaget, men eksempler på mulige projekter med anvendelse af de anførte strategier.

Forud for tilblivelsen af indeværende strategiske helhedsplan er borgere, interessenter og private grundejere inddraget i processen gennem dialog, interviews i fokusgrupper og workshops.

HELHEDSPLAN FOR HJORTSHØJ

Strategisk helhedsplan for byudviklingen af Hjortshøj

Kontakt:
Afdeling:
Aarhus Kommune
Teknik & Miljø
Plan og Byggeri

Adresse:
Karen Blixens Boulevard. 7, 8220 Brabrand

Yderligere oplysninger:

Projektleder: Per Lüchtemeier

Mail: lupe@aarhus.dk

INDHOLD

Forord 5

Vision 6

Baggrund for helhedsplanlægning 8

Hjortshøj i landskabet 10

Fortællingen om Hjortshøj 12

Sammenhæng til anden planlægning 18

De 4 strategier 20

- Strategi #1 - Byrum & identitet 22
- Strategi #2 - Byens voksesteder 26
- Strategi #3 - Byens forbindelser 30
- Strategi #4 - Den blå & grønne by 34

Nedslagspunkter i helhedsplanområdet 38

- Stationspladsen 40
- Østergaardsgrunden & Spejdergrunden 42
- Hjørnegrunden 44
- Østergaardstoften 46
- Virupskolen & boldbanerne 48

Grøn omstilling af Hjortshøj 50

Miljøvurdering 52

FORORD

Da Aarhus Byråd vedtog Kommuneplan 2017, blev det samtidigt besluttet, at der skal udarbejdes en strategisk helhedsplan for Hjortshøjs fremtidige udvikling. Baggrunden for den beslutning er i høj grad det store engagement, som borgerne i Hjortshøj har udvist i dialogen om den såkaldte Østergaardsgrund. Jeg håber meget, at Hjortshøjborgerne nu vil modtage- og ikke mindst deltage og bidrage til realiseringen af denne helhedsplan med sammen engagement.

Når vi udvikler Aarhus, står vi på skuldrene af historien, en skøn natur helt tæt på byen og kulturelle og historiske påmindelser om vores fortid. Vi skal huske de historiske kvaliteter, når vi udvikler byen, og vi skal sikre, at væksten bredes ud i hele kommunen, så alle dele af Aarhus kan få del i udviklingen. Det skal ske i respekt for de stedlige kvaliteter i de enkelte bysamfund og kvarterer, samt ikke mindst i samarbejde og dialog med de mennesker, som bor her.

Hjortshøj er på flere måder helt sin egen. Her tænker jeg blandt andet på borgernes insisterende fastholdelse af, at Hjortshøj er en landsby! Ordet "landsbyfeeling" er blevet brugt mange gange i den forløbne borgerproces, og netop værdierne bag den betegnelse; det nære, sammenhængskraften, fællesskabsrammerne og byen i landskabet, har været ledetråde i arbejdet med denne helhedsplan.

Helhedsplanen sætter de overordnede rammer for, hvordan byens eksisterende og nye områder, veje og stiforbindelser samt miljømæssige forhold kan udvikles på en klog og bæredygtig måde med særlig respekt for Hjortshøjs eksisterende miljøer og kvaliteter. Helhedsplanen gør også Hjortshøj klar til at modtage nye borgere og funktioner med et konsekvent nærhedsprincip, hvor afstand til institutioner, skole, kulturhus, indkøb, offentlig transport med mere ikke nødvendiggør intern bilkørsel. Hjortshøj skal også i fremtiden være en 15 minutters-by!

Det er mit håb, at alle byens borgere, institutioner, foreninger og erhvervsliv vil bidrage til at udfolde helhedsplanen, så vi i fællesskab kan gøre Hjortshøj til en endnu bedre landsby!

Nicolaj Bang

Rådmand, Teknik og Miljø

VISION

Fremtidens Hjortshøj skal udgøre rammerne for det gode liv i forstaden, hvor nærhed til storbyens kommercielle og kulturelle tilbud forenes med tætheden på natur, alsidige boligtilbud og lokalbaserede fællesskaber. Helhedsplanen sikrer en udvikling, der respekterer og bygger videre på byens identitet og historie, samtidig med at den åbner op for både nye beboere og funktioner, der understøtter bæredygtighed og bymæssig vitalitet.

Om Visionen

Visionen er målsætningen for helhedsplanen og udtryk for den tilstand, som Aarhus Byråd ønsker for Hjortshøj. For at nå i mål med visionen er der udarbejdet 4 strategier som rammer for udviklingen. Strategierne er i vid udstrækning gensidigt understøttende og sideløbende:

Strategi #1
Byrum og Identitet

De ganske få pladsdannelser i Hjortshøj skal tilføres kvalitet, funktionalitet og/eller særkender, der med klare referencer til byens liv og historie forstærker identitet, anvendelighed og mulighed for det uformelle møde.

- Medborgerskab og mødet mellem mennesker skal forstærkes gennem kvalificering af byens mødesteder og pladser.

Strategi #2
Byens Voksesteder

Områder til udvikling af Hjortshøj identificeres både i og udenfor den nuværende by. Strategi for anvendelse af byens sprækker og huller, samt for barmarksudvikling udarbejdes under hensyntagen til byens historie, sammenhængskraft, mobilitet og servicebehov.

- Byens potentialer for udvikling og kvalificering skal ske med respekt for byens karakter og indbyggere. Dette sikres i samspillet med borgerne i byen.

Strategi #3
Byens Forbindelser

Stiforbindelser og cykelveje i Hjortshøj skal styrkes, så der sikres gode, trygge og attraktive forhold for bløde trafikanter. Nye forbindelser skal skabes og eksisterende adgangsmuligheder synliggøres og forbedres, således at unødvendig lokal biltrafik minimeres. Endvidere reguleres biltrafikken i de mest belastede områder.

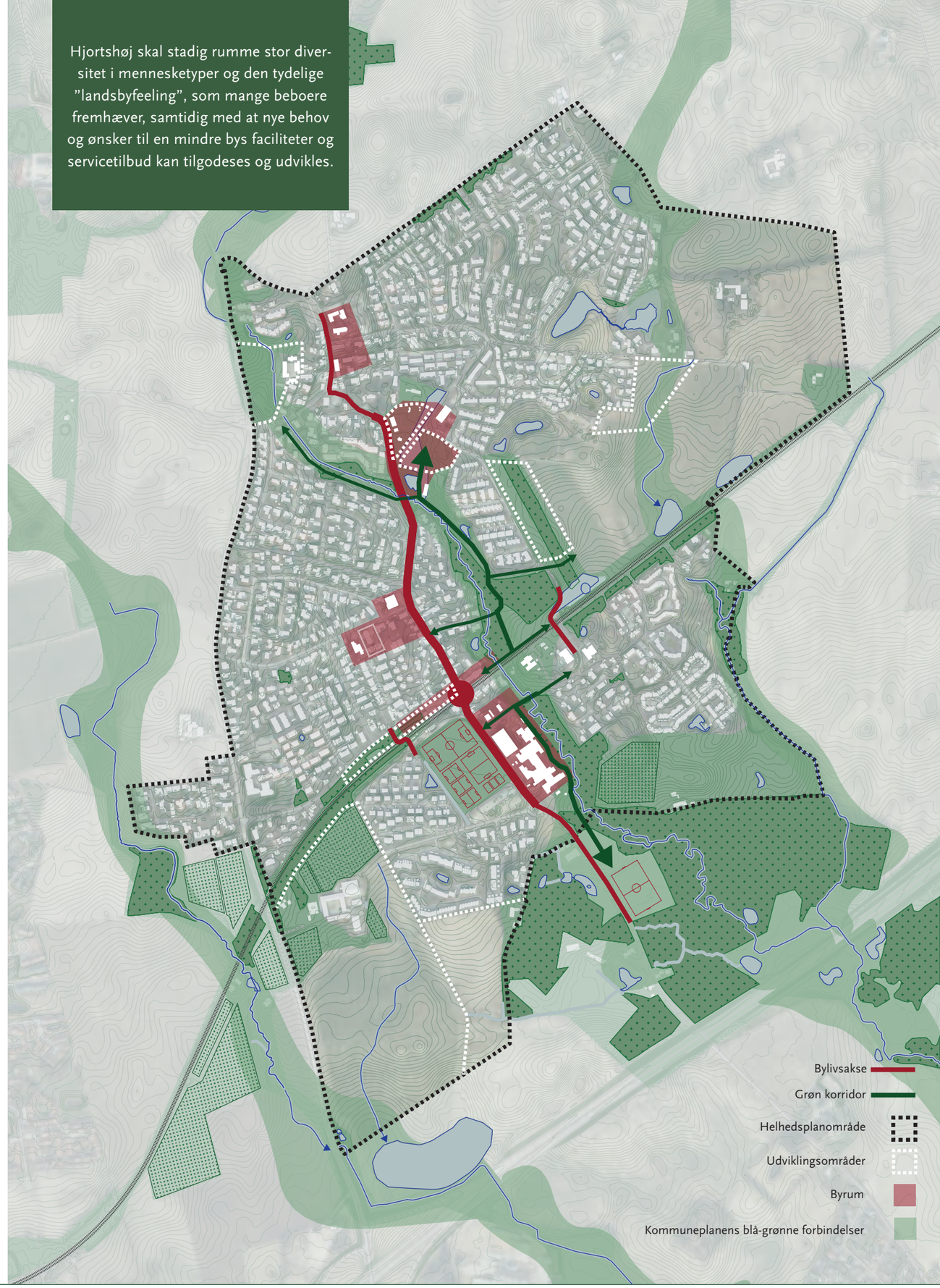
- Byens stiforbindelser og cykelveje skal forstærkes, mens forbindelserne til bilister skal gentænkes og kvalificeres.

Strategi #4
Den Blå og Grønne By

Helhedsplanen anviser, hvordan de helt nødvendige klimasikringstiltag kan væves ind i en strategi, hvor såvel eksisterende som fremtidig bebyggelse sikres, mens rekreative kvaliteter synliggøres og udvikles. Den udarbejdede regnvandsdispositionsplan danner grundlag for en samlet strategi for naturen i byen og for etablering og styrkelse af rekreative elementer og faciliteter.

- En ny regnvandsdispositionsplan skal sikre en bæredygtig fremtid for byen i samspillet med den omkringliggende natur.

Hjortshøj skal stadig rumme stor diversitet i mennesketyper og den tydelige "landsbyfeeling", som mange beboere fremhæver, samtidig med at nye behov og ønsker til en mindre bys faciliteter og servicetilbud kan tilgodeses og udvikles.



BAGGRUND FOR HELHEDSPLANLÆGNING

Helhedsplanen for Hjorthøj skal bidrage med en helhedsorienteret tilgang til planlægning af byens fysiske indretning og udvikling ved kommende planlægnings-, bygge- og anlægsaktiviteter. Klimasikring, mobilitet for alle, grønne forløb og en levende by skabes ikke gennem enkeltstående tiltag, men skal samtænkes og koordineres i en klar strategi, hvor projekter indbyrdes understøtter hinanden.

Helhedsplanlægning

I forbindelse med den offentlige høring af Kommuneplan 2017 blev det meget tydeligt, at borgerne i Hjortshøj og Aarhus Kommune ikke var af samme opfattelse omkring fremtiden for Østergaardstoften 4, bedre kendt som Østergaardsgrunden. Dialog om sagen viste et behov for at inddrage et større område i overvejelserne om det begrænsede, men meget synlige og centralt beliggende areal midt i byen. Aarhus Byråd besluttede derfor efterfølgende, at Hjortshøj skal have en helhedsplan.

Formålet med helhedsplanen er at sikre retning og sammenhæng i den fremtidige planlægning og udvikling af Hjortshøj. Helhedsplanen skal danne et robust grundlag som retningsgiver for kommende lokalplaner og anlægsinitiativer gennem inddragelse af et bredere perspektiv på de enkelte projekter.

Borgerdialog

Mange borgere i Hjortshøj insisterer på at bo i en landsby, selvom byen for længst er vokset ud af den gængse landsbydefinition. Denne selvopfattelse og identitet kan tydelig aflæses i det lokale ejerskab og engagement, når kommunen f.eks. foreslår anvendelser af offentlige arealer, der afviger fra den lokale holdning eller fremherskende stemning.

Borgernes engagement er på langt de fleste områder en kæmpe ressource, der kan få ting til at ske med stor opbakning. Opstår der imidlertid lokal uenighed, kan engagementet føre til splid eller handlingslammelse, fuldstændig som det kendes fra egentlige landsbysamfund.

Helhedsplanen kan betragtes som et strategisk og retningsgivende værktøj for byens videre udvikling, men er i virkeligheden også en fremadskuende ramme for Hjortshøjborgernes liv og dagligdag. Derfor har dialogen med byens brugere og borgere undervejs været helt afgørende for planens indhold.

Tre dage med åbent bykontor i februar 2020 gav, udover en masse viden og indspark, også en række personlige kontakter, som i den efterfølgende coronatid har været flittigt anvendt. Senere møder i form af borgermøde og borgerworkshop måtte afholdes virtuelt, mens der kontinuerligt har været drøftelser med fællesråd, forskellige borgere og interessenter telefonisk eller personligt.

Helhedsplanen måtte i en periode ligge stille, da en temaplan om arealer til alle boligtyper kom i offentlig høring, bl.a. med forslag om nye boligområder i Hjortshøj. I denne høringsfase talte borgerne i Hjortshøj også med høj og klar stemme, hvorefter områderne blev taget ud af temaplanen med henblik på drøftelser og nye overvejelser i forbindelse med helhedsplanens færdiggørelse.

Borgerne siger bl.a.

”Det er vigtigt at bevare den lokale landsby-feeling, som er kendetegnende for Hjortshøj.”

”De grønne forbindelser og naturen er vigtige at huske i byudviklingen.”

”Vi ønsker en mere trafiksikker by med fokus på de bløde trafikanter.”

HJORTSHØJ I LANDSKABET

Hjortshøj ligger indskrevet i landskabet nord for Aarhus på en sydligt skrående bakke med mulighed for lange kig ud over marker, skove, bugten og byen. Øst og vest for byen sørger grønne kiler og vandløb for landskabelig afstand til nabobyer. Skæring Bæk gennemskærer, hovedsageligt som åbent vandløb, Hjortshøj fra nord mod syd i en blå-grøn forbindelse, der tilfører bybilledet store landskabelige kvaliteter.

Terrænet falder generelt jævnt gennem byen, hvor det nordligste punkt ved Skødstrupvej ligger ca. 45 m. højere end Djurslandsmotorvejen helt mod syd. Lokalt er der også enkelte markante terrænspring, f.eks. omkring Skærings Bæks forløb øst for Virupvej.

Terrænet og de vandbærende lag i og omkring byen giver udfordringer med risiko for oversvømmelser flere steder. I dag findes der flere opsamlings- og forsinkelsesbassiner i området, bl.a. det noget omdiskuterede bassin ved Byparken.

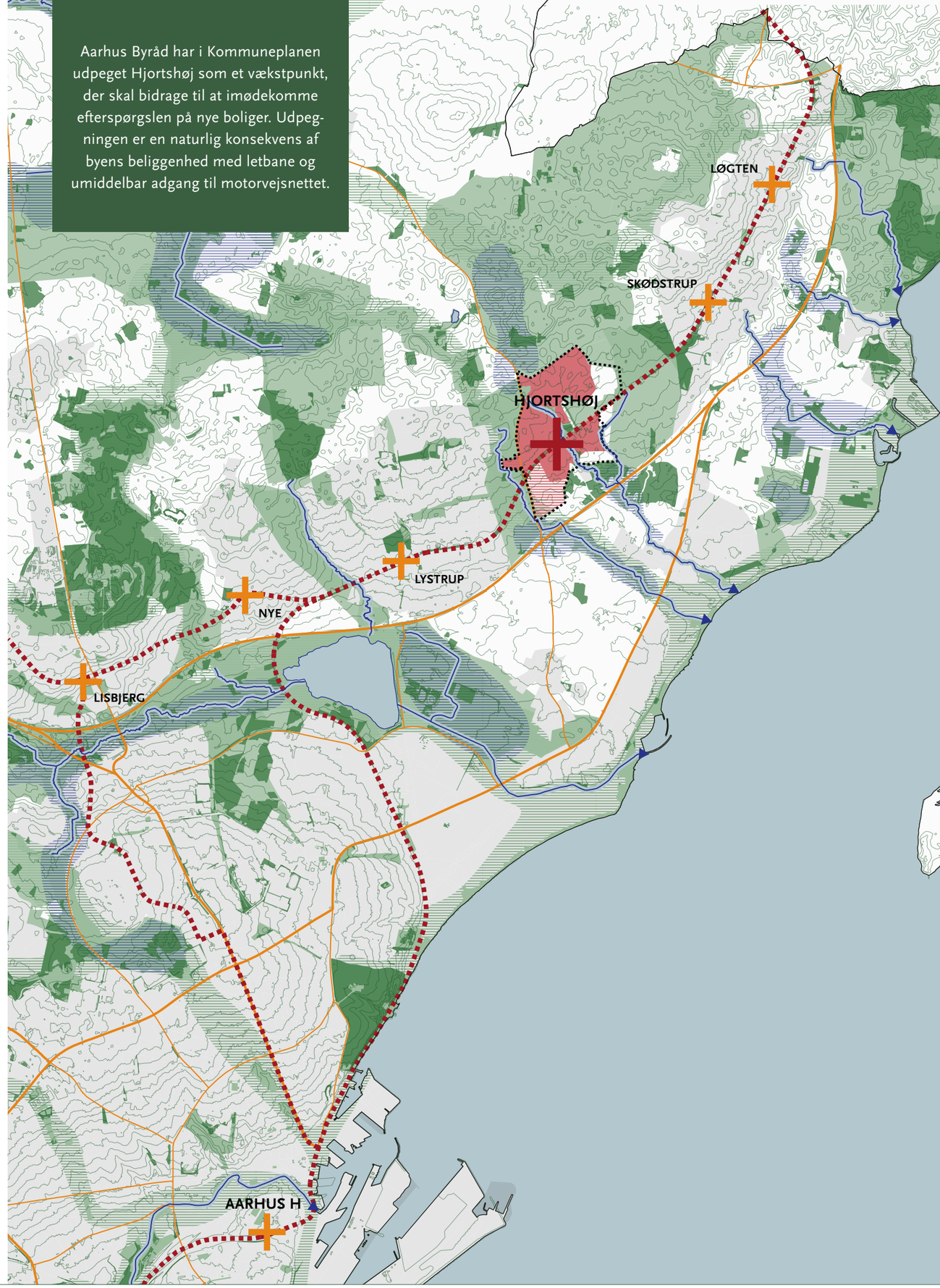
Med udsigt til mere regn og kraftigere regnskyl i fremtiden, er velovervejet håndtering af regnvand en forudsætning for al kommende byggeri og anlæg i Hjortshøj. Sideløbende med helhedsplanen er der derfor udarbejdet en regnvandsdispositionsplan, der anvendes som grundlag for videre planlægning.

Der er flere steder i byen, hvor det karakteristiske landskab, udkigget og nærheden til naturen er fraværende. Helhedsplanen har fokus på den umiddelbare sammenhæng mellem landskab, natur og by. Både i forhold til kommende bebyggelser og gennem synliggørelse og optimering af eksisterende og nye forbindelser i og omkring Hjortshøj.

Et andet opmærksomhedspunkt i helhedsplanen handler om hvordan by og landskab møder hinanden. Mod nord og vest udgør de omkringliggende større veje en naturlig grænse mellem by og landskab, bortset fra Asmusvænget og Asmusvej, der på forunderligvis er hoppet over Mejlbyvej.

Mod syd foregår mødet mellem by og landskab mere flydende med skov, åbne marker og plantager. Mens byens videre udvikling syd for Kankbøllevej og Højager begrænses af skovbyggelinier og kystnærhedszone, er området omkring og syd for Kirstineborg udlagt til byudvikling. Djurslandsmotorvejen og diverse afstandskrav udgør en grænse, men hvordan ny bebyggelse i området afsluttes mod syd er vigtigt.

Mod øst er der ligeledes i Kommuneplanen udlagt et udbygningsareal, der møder landskabet, her i form af Andelssamfundets dyrkningsarealer. Længere mod sydvest udgør Østergaardstoften med bebyggelse på vestsiden et uforløst møde med de samme dyrkningsarealer og en pileskov.



Aarhus Byråd har i Kommuneplanen udpeget Hjortshøj som et vækstpunkt, der skal bidrage til at imødekomme efterspørgslen på nye boliger. Udpegningen er en naturlig konsekvens af byens beliggenhed med letbane og umiddelbar adgang til motorvejsnettet.

FORTÆLLINGEN OM HJORTSHØJ

Hjortshøj er en tidligere landsby, der har udviklet sig med indførelsen af Jernbanen og senere hen udviklingen af parceludstykninger. En tur gennem Hjortshøj er således en tur gennem tiden fra landsby og stationsby til et forstadsmiljø.

Fortid

Bynavnet Hjortshøj stammer fra navngivningen af en gravhøj mellem Hesselballe og Gl. Hjortshøj. Hjortshøjs historie rækker tilbage til middelalderen, hvor der særligt omkring kirken kan være arkæologiske interesser. Der er tidligere fundet bopladser fra ældre jernalder, ligesom der ved undersøgelser i 2022 bl.a. er fundet nedpløjede gravhøje omkring Kirstineborg i den sydlige del af byen.

Udvikling

Forståelsen af hvordan Hjortshøjs historiske områder kan omdannes udtrykkes gennem en læsning af områdets dominerende træk og historie. Dette fremhæves for at tydeliggøre sammenhænge og oplevelsesværdier, der kan bidrage til en unik identitet for området. Formålet er at kortlægge den kulturelle bygningsarv og beskrive områdets særlige kendetegn. Det handler til dels om de gamle bygninger, der med form, størrelse og materialeanvendelse er med til at skabe byens arkitektur. Men det handler også om de bymæssige rum som for eksempel vejene og de mange grønne anlæg, stiforbindelser og kirkegård, der tilsammen danner rammen for Hjortshøjs særlige identitet og kulturhistorie.

Landsbymiljøet

Landsbyen ligger på et skråenden terræn med kirken placeret højt mod nord. Landsbyen var koncentreret omkring kirken frem til en udskiftning af byens gårde. Da udskiftningen påbegyndes bestod landsbyen af fritliggende gårde, en skole, kirke, enkelte jordløse huse samt en smedje.

Der er kun få spor af gårde tilbage i den oprindelige landsby, særlige kendetegn for området er derfor den spredte bebyggelse i form af flere, mindre ejendomme på små jordlodder. Den oprindelige landsby kommer særligt til syne i enkelte bygninger langs Smedebakken og Virupvej samt i de slyngede vejforløb, men også i områdets store karakteristiske træer, læhegn og hække samt de omkringliggende åbne landskaber mod syd og vest. Kirken og kirkegårdsanlægget ligger placeret centralt med kirken som det mest dominerende element i bybilledet.

Kirkens fremtrædende karakter afspejler ligeledes dens historiske betydning for landsbyens udvikling som kirkelandsby.

Bebyggelse langs Smedebakken er karakteristiske eksempler på de ældre små huse, som senere er opstået langs landsbyens veje. Det er en beskeden og enkel bebyggelse med et fælles arkitektonisk udtryk og forhaver ud til vejen. Særligt husenes proportioner og beliggenhed i forhold til hinanden er vigtig for oplevelsen af den tidligere landsby. Virupvej har ligeledes et slynget vejforløb, som er med til at fastholde landsbykarakteren, hvor særligt beplantningen er et vigtigt rumskabende element, som understreger forløbet.

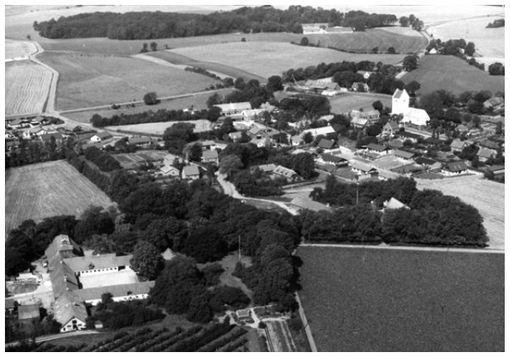
Stationsmiljøet

Udbygningen af jernbanen var første skridt i videreudviklingen af området. Med jernbanen opstod et mindre handelsliv omkring stationsbygningen (1877), hvor byen voksede op med funktioner som blandt andet mejeri (1908) og dagligvareforretning (1907). Da jernbanen er anlagt syd for den oprindelige landsby, er stationsområdet opstået som et fritliggende miljø med en struktur tydeligt forskellig fra landsbyen.

Stationsmiljøet indeholder fortsat flere oprindelige bygningsværker omkring Virupvej og Hjortshøj Stationsvej.

Stationsmiljøets særlige kvaliteter knytter sig til de overordnede strukturer omkring jernbanen, som udgør kernen i området. Særligt karakteristiske, tilbageværende bygningselementer er blandt andet mejeriet, den gamle brugs samt ledvogterhuset, hvilke alle ligger placeret ved stationspladsen. Omkring stationspladesen er bebyggelsen opført med en højere bygningshøjde og med afskårne hjørner, der markerer gadeforløbene. Den tætte beplantning langs Skæring Bæk er desuden karakteristisk for oplevelsen af bymiljøet, hvor de grønne elementer markerer sig bag bebyggelsen. Særligt langs Virupvej og Hjortshøj Stationsvej opleves byens karakteristiske og tidstypiske træk i form af den regelmæssige bebyggelse trukket helt ud til vejforløbet.

Luftfoto fra 1974 viser den sydlige del af byen ved stationspladsen og jernbaneoverskæringen.
- Aarhus Stadsarkiv



Luftfoto fra 1974 viser den nordlige del af byen med Østergaard, Virupvej, Vestergaard, samt Hjortshøj kirke.
- Aarhus Stadsarkiv

Foto fra 1960 viser den oprindelinge stationsbygning på Hjortshøj station.
- O.V.J. Hansen, Aarhus Stadsarkiv

Foto fra 1960 viser biluheld ved Hjortshøj station.
- Børge Andre Venge, Aarhus Stadsarkiv

Velfærdssamfundet

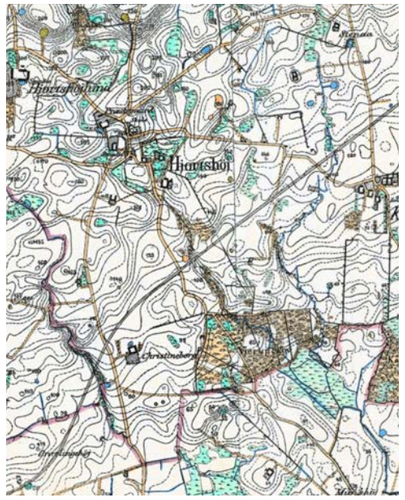
Udstykningen af parcelhusgrunde fra 1960 -70'erne var i høj grad et udtryk for velfærdssamfundets idealer om det gode liv i forstanden og ændrede drastisk kulturlandskabet i Hjortshøj. I løbet af en tyve årsperiode bliver byens areal fordoblet og stationsmiljøet knyttes til det oprindelige landsbymiljø. Sporene fra denne udvikling er særligt dominerende i dag og ses tydeligt i form af de store villa- og parcelhuskvarterer syd og øst for landsbyen. Øst for Virup Skole er der opført et villakvarter i 1990, der i modsætning til de tidligere parceludstykninger afspejler en mere traditionel og nostalgisk bebyggelse inspireret af svenske træhuse. I kvarteret findes også flere tæt-lav bebyggelser, der på flere måder er en genfortælling af tidligere tiders landsbysamfund.

Andelssamfundet i Hjortshøj

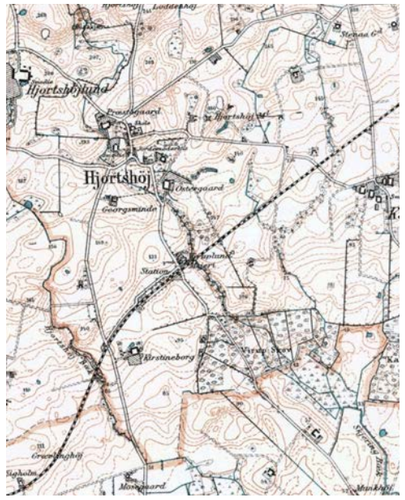
Det social-økologiske andelssamfund blev stiftet i 1986. I forbindelse med en revision af kommuneplanen vedtog Aarhus Byråd i 1991, at der udlægges et areal i Hjortshøj til bebyggelse for et socialt og økologisk arbejds- og bofællesskab (et andelssamfund). Planen havde til formål at give mulighed for et andelssamfund, hvor beboerne selv står for den nærmere planlægning og gennemførelse af byggeriet. Andelssamfundet Hjortshøj har fungeret siden 1992, som en alternativ landsby med særlig fokus på fællesskab og bæredygtigt byggeri. Området består af eksperimentelle huse opført med fokus på genbrug, anvendelse af fornybare og miljøskånsomme byggematerialer og -metoder. Området er opført på ideologier omkring bæredygtighed og økologi, hvilket er gennemgående for arkitekturen såvel som den generelle bystruktur. Andelssamfundet opleves i særlig grad som naturrigt, hvor udsigten over de omkringliggende åbne landskaber og bugten bidrager til oplevelsen.

Foto viser de økologiske bebyggelser, samt det grønne element og følelsen af "Selv-gro" i Andelssamfundet.
- Jens Tønnesen, Aarhus Stadsarkiv/Aarhus Kommune

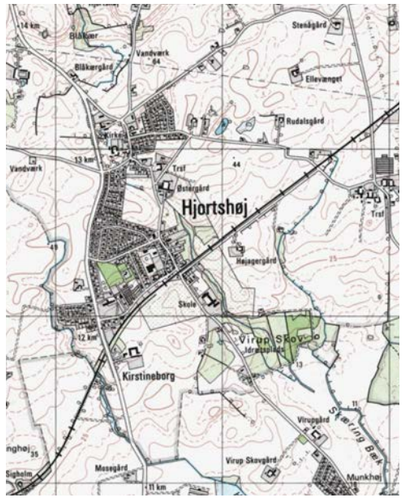
Historisk udvikling af Hjortshøj



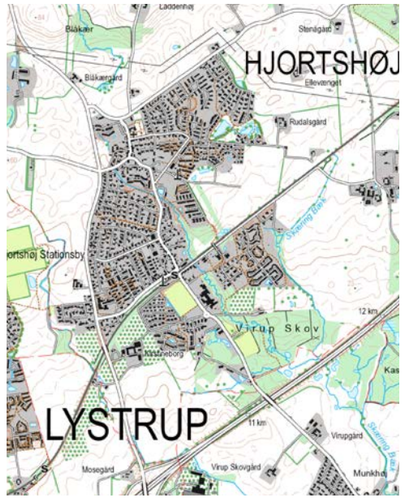
Kort fra 1842-1899 viser den udskiftede landsby med kun fire tilbageværende gårde samt en skole nord for kirken. Overfor kirken og langs bygaden er udstykket små parceller til jordløse huse og ved vejkrydset syd for landsbyen ligger den gamle smedje. Jernbanen fra Aarhus er anlagt syd for byen.



Kort fra 1928-1940 viser, at der ikke er sket større ændringer ved landsbyen i begyndelsen af 1900-tallet, men derimod er der opført en station med pakhus ved jernbanen samt et andelsmejeri ved baneoverskæringen foruden enkelte huse.



Kort fra 1953-76 viser at landsbyen er vokset langs Gl. Kirkevej og Sastrupvej. Der er anlagt en omfartsvej vest for landsbyen, og der er sket en tørlægning af de fugtige arealer i landskabet. Ved jernbanen har stationsbyen taget form og ved Mejlbyvej er opstået en mindre vejby med kommunekontor og alderdomshjem. Syd for jernbanen er Virup Skole opført.



Kort fra i dag viser hvordan Hjortshøj er vokset sammen ved udfyldning med store nye parcelhusområder.

Hjortshøj i dag

Hjortshøjs indbyggertal er faldet lidt de seneste par år, mens der i Aarhus Kommune generelt er kommet væsentlig flere mennesker til. Det hører med til historien, at Hjortshøj mellem 2000 og 2020 generelt har oplevet en stor vækst i både indbyggertal og boligantal. Der kan være flere årsager til faldet i indbyggertallet, men det er nærliggende at kigge på sammenhæng mellem boligudbud og efterspørgsel. De lokale ejendomsmæglere melder om stor interesse for boligkøb i Hjortshøj by, hvor der pt (januar 2024) er 14 huse og ingen byggegrunde til salg.

Boligsammensætning

Boligsammensætningen i Hjortshøj adskiller sig fra sammenlignelige lokalsamfund ved flere række-, kæde- og dobbelthuse og færre parcelhuse, samt flere almene boliger. Ved Åbent Bykontor i 2020 pegede flere på behov for mindre boliger eller bofællesskaber for seniorer, bl.a. med henvisning til større mobilitet på ejendomsmarkedet, da de ældre borgere i for store huse gerne vil blive i byen. Denne efterspørgsel bekræftes af de lokale ejendomsmæglere. Aarhus Kommune har, udover de i kommuneplanen udlagte boligområder, indenfor de seneste år fået enkelte forespørgsler på mindre boligudviklingsprojekter i Hjortshøj, primært rækkehusbebyggelse.

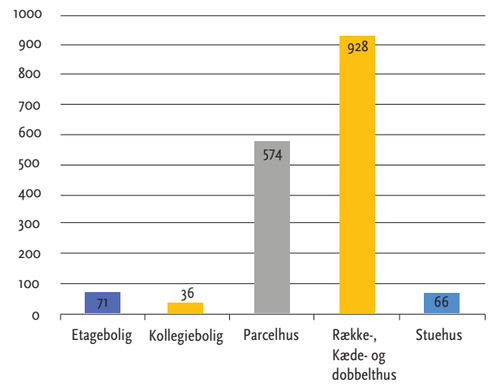
Grafen på modsatte side illustrerer et samspil mellem Hjortshøj by og Aarhus Kommune. I Hjortshøj bor mange familier med børn. Når børnene bliver ca. 18 og flytter hjemmefra, flytter de til Aarhus og andre større studiebyer for at få en uddannelse og starte på arbejdslivet. Når de unge selv får børn, rykker en del retur til Hjortshøj, hvor mange også bliver boende, når deres børn er fløjet fra reden.

Det kan også aflæses, at der i Hjortshøj, til trods for et par udsving, er en højere andel af voksne, som typisk er på arbejdsmarkedet, og en højere andel af ny pensionerede. Der er ca. 30 % flere husstande uden børn end med børn i Hjortshøj. Børnene bor til gengæld mest i parcelhuse, hvor 52 % er husstande med børn. Tilsvarende tal for etageboliger og rækkehuse/tætlav/dobbelthuse er hhv. 20% og 32%.

Offentlig og privat service

I modsætning til nabobyerne mod øst og vest har Hjortshøj ingen deciderede erhvervsområder, ligesom der ikke er udlagt erhvervsarealer i kommuneplanen. Der er således meget naturligt ingen større erhvervsvirksomheder i byen, men enkelte mindre håndværkerfirmaer og værksteder. I det tidligere nævnte Åbent Bykontor efterlyste flere borgere muligheden for at etablere mindre kontorlokaler, butikslokaler og andre iværksætterrelaterede faciliteter. Området omkring stationen er udpeget som bycenter i kommuneplanen. Det betyder, at butikker, private og offentlige servicefunktioner som udgangspunkt skal placeres indenfor dette område. Der kan være andre hensyn, f.eks. trafiksikkerhed og generel adgang til rekreative områder, der tilsiger anden placering. Helhedsplanen inddrager disse overvejelser, da især de trange vejforhold kan være vanskelige at forene med etablering af funktioner, som genererer mere biltrafik.

Boligart Hjortshøj 2022 - antal



Hjortshøj domineres af række-, kæde- og dobbelthuse, der udgør næsten 60 % af byens boliger, heraf er over halvdelen almene boliger. Parcelhuse, der er den foretrukne boligform for børnefamilierne, udgør ca. 1/3.

Eksisterende boligers opførelsesår i Hjortshøj fordelt over boligart pr. 1/1-2022

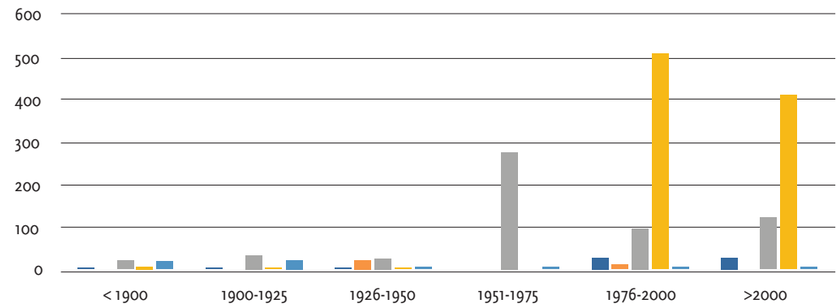
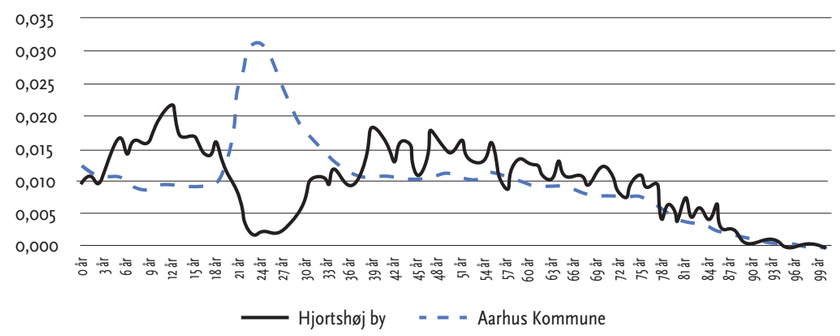


Diagram over de eksisterende boligers opførelsesår, der viser de store udviklingsspring i form af parcelhuse i 60'erne og 70'erne, efterfulgt af primært række-, kæde- og dobbelthuse fra 1980 og frem.

Demografi - Hjortshøj by og Aarhus Kommune 2022



Den aldersmæssige sammensætning af borgere i Hjortshøj i forhold til hele kommunen viser flere børn, færre unge i den studieaktive alder og flere voksne, herunder også "nypensionister". Måske forudsigelig opgørelse, men alligevel lidt overraskende i betragtning af få mindre boliger og færre nybyggede parcelhuse.

SAMMENHÆNG TIL ANDEN PLANLÆGNING

Den strategiske helhedsplan for Hjortshøj spiller sammen med og bygger ovenpå en række andre plandokumenter og værktøjer.

En grønnere by med mere blåt

Med Kommuneplan 2017 besluttede byrådet den overordnede vision om at blive en grønnere by med mere blåt for at sikre den gode, robuste by fremadrettet. Med vedtagelse af temaplanen – Et grønnere Aarhus med mere blåt - er visionen blevet operationaliseret ved at fastlægge en overordnet struktur for grønne områder og regnvandshåndtering i Aarhus Kommune. Denne struktur skal bidrage til, at der skabes gode fællesløsninger og samlede forløb i byen. Samtidig vil der i planen blive fastsat mål og retningslinjer for andel og kvalitet af grønt og blåt i projekter, der skal følges op hele vejen fra overordnet planlægning til byggetilladelse.

Forbundethed på tværs af bydele og landområder

Af Kommuneplan 2017 fremgår også, at alle aarhusianere skal have let adgang til et overskueligt netværk af stiforbindelser, der fremmer sikker mobilitet og forbedrer adgangen til grønne områder Helhedsplanen for Hjortshøj har fokus på netop disse emner, da forstærkede forbindelser endvidere underbygger byens fysiske og sociale sammenhængskraft.

Klimatilpasning ved ekstremregn

Hjortshøj skal tilpasses kommende klimaforandringer med mere og voldsommere nedbørsmængder. Det forstærker behovet for at skabe tid og plads til regnvandet. I den fortsatte udvikling af Hjortshøj til en mere kompakt by er det derfor vigtigt, at vi indtænker håndtering af overfladevand som et vilkår i byudviklingen, så der sikres plads til regnvandet. Regnvandet skal bruges klogt til at skabe mere rekreativ værdi i byrum og i det nære landskab.

Jf. Aarhus Kommuneplan retningslinje 127 er der lavet en regnvandsdispositionsplan (RVDP) for større sammenhængende områder for at sikre, at håndteringen af regnvand indarbejdes tidligt i planlægningen. Gennem koordinering af investeringer og samtænkning med øvrige projekter såsom nybyggeri, vejprojekter, forbedring af grønne områder mv. er det muligt at reducere eller undgå eventuelle skader på bygningsværker, tekniske anlæg, veje mv., og dermed opnå synergi og merværdi til gavn for byens borgere.

Regnvandsdispositionsplan for Hjortshøj: Den samlede regnvandsdispositionsplan (RVDP) for byen skaber overblik over mulighederne for klimatilpasning ved skybrud i områderne. RVDPen afdækker i grove træk, hvor vandet i dag strømmer indbyrdes igennem de enkelte områder, hvor det skaber problemer ved skybrud, og hvor der skal være fokus på indsatser til håndtering af vandet.

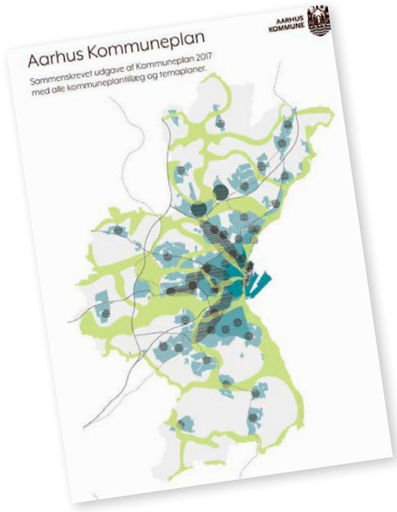
10.000 træer

Byrådet har besluttet, at Aarhus Kommune skal have 10.000 træer frem mod 2025, fordi træer gør vores byer til et smukkere og bedre sted at bo. Træerne skal desuden bidrage til at løse væsentlige udfordringer - bl.a. forebyggelse af stigende temperaturer, absorbering af stigende mængder regnvand og styrkede vilkår for dyre- og planteliv. Derudover kan træer være med til at øge den mentale sundhed og give bedre udeliv i byerne.

Hjortshøj er i flere henseender en grøn by med skov indeni og åbne marklandskaber omkring. I kommuneplanen peges der på områder nordvest for byen og sydøst for letbanen til mulig fremtidig skovrejsning, der kan underbygge såvel de landskabelige karakteristika som ønsket om et grønnere Aarhus.

Politik for bykvalitet og arkitektur

Med Byrådets vedtagelse af Politik for bykvalitet og arkitektur i 2022 har Aarhus Kommune fået nogle logiske og markante redskaber i form af 8 pejlemærker til den videre udvikling af både nye områder og af de eksisterende byer. Politik for bykvalitet og arkitektur og helhedsplanen for Hjortshøj er udarbejdet sideløbende, og der er meget naturligt markant sammenfald i tilgang og pejlemærker, hvor især stedslæsningen som værktøj er helt centralt.



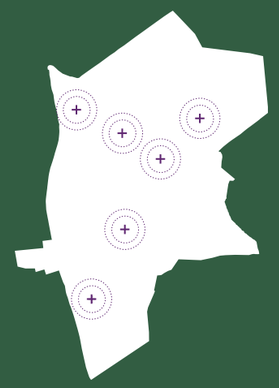
DE 4 STRATEGIER

Helhedsplanen for Hjortshøj er en strategisk helhedsplan, som formulerer en samlet vision for områdets udvikling. På baggrund af helhedsbetragtninger på tværs af flere emner, peger planen på muligheder og opstiller retningslinjer, som skal danne udgangspunktet for den efterfølgende lokalplanlægning.

STRATEGI #1
Byrum og identitet

Byrummene i Hjortshøj skal tilføres kvalitet, funktionalitet og/eller særkender, der med klare referencer til byens liv og historie forstærker identitet, anvendelighed og mulighed for det uformelle møde.

Læs mere på side 22-25.



STRATEGI #2
Byens voksesteder

Områder til udvikling af Hjortshøj identificeres både i og udenfor den nuværende by.

Strategi for anvendelse af byens sprækker og huller, samt for barmarksudvikling udarbejdes under hensyntagen til byens historie, sammenhængskraft, mobilitet og servicebehov.

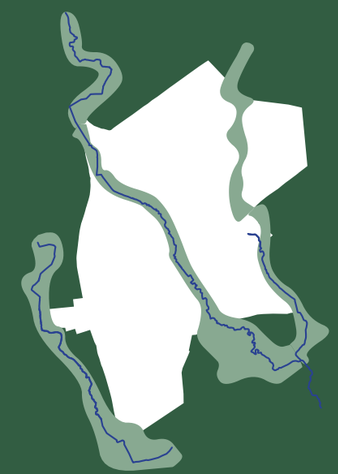
Læs mere på side 26-29.

STRATEGI #3
Byens forbindelser

Stiforbindelser og cykelveje i Hjortshøj skal styrkes, så der sikres gode, trygge og attraktive forhold for bløde trafikanter.

Nye forbindelser skal skabes og eksisterende adgangsmuligheder synliggøres og forbedres, således at unødvendig lokal biltrafik minimeres Endvidere reguleres biltrafik i de særligt belastede områder.

Læs mere på side 30-33.



STRATEGI #4
Den blå og grønne by

Den udarbejdede regnvandsdispositionsplan danner grundlag for en samlet strategi for naturen i byen og for etablering og styrkelse af rekreative elementer og faciliteter.

Læs mere på side 34-37.

STRATEGI #1

BYRUM OG IDENTITET

AARHUS KOMMUNE ØNSKER:

- At fastholde og styrke identetitetsskabende byrum som fælles referecepunkter for byens borgere og gæster.
- At tilføre og indpasse nye funktioner, der imødekommer borgernes og ikke mindst de unges udtrykte behov.
- At nye byrum skal understøtte eksisterende og fremtidige fællesskaber.

Lokalt engagement og fællesskab er i fokus. Byrummene i Hjortshøj skal tilføres kvalitet, funktionalitet og/eller særkender, der med klare referencer til byens liv og historie forstærker identitet, anvendelighed og mulighed for det uformelle møde.

Historie og hverdagsliv

Hjortshøj er som by vokset, når behov og muligheder har været til stede. Forbindelsen mellem landsbyen omkring kirken, de gamle gårde og bebyggelserne ved stationen udgør en ryggrad, hvoromkring byens huse er blevet opført, når der har været brug for dem. Senere er der blevet bygget større boligkvarterer og samlede bebyggelser, som tilsammen danner det Hjortshøj, der eksisterer idag.

Hjortshøj er således primært "blevet bygget hen ad vejen" i modsætning til de mere planlagte byer. Derfor er der også kun ganske få planlagte byrum eller pladsdannelser i byen. Hjortshøj er i høj grad præget af de grønne omgivelser med mark, eng og skove. Derfor er det også meget naturligt, at de grønne rum udgør en del af de aktiverende og identitetsskabende pladser/steder i byen med betydning som ramme for den lokale sameksistens.

Kirken - ankomsten fra nord

Alene i kraft af kirkebygningens størrelse, historiske betydning og beliggenhed udgør området et markant sted i byen. Der er ikke tale om en egentlig pladsdannelse, mere et åbent sted med betydning og en klar identitet her på toppen af byen. Umiddelbart nord for kirken er ankomsten til byen domineret af kirkens parkeringsplads, der også anvendes af det gamle forsamlinghus længere nede af Smedbakken.

Opmærksomheden på stedets betydning og funktion som ankomstplads og kirketorv skal fastholdes og styrkes ved evt. fremtidige ændringer i området.

Andelssamfundet og Petersborg

Andelssamfundet har siden starten i 1992 fået en voksende betydning for opbygning af nye traditioner og fællesskabsfremmende initiativer i byen. Andelsamfundet er også kendt af mange udefrakommende for både miljømæssige og sociale tiltag og har i høj grad sat Hjortshøj på Danmarkskortet.

Den varierede og utraditionelle bebyggelse er bymæssigt perifært beliggende mod øst ud til dyrkningsarealer og regnvandsbassiner. Pladsen ud mod Gl Kirkevej med Høkeren, bager, genbrugsbutik mm fremstår som den lidt roede grusbelagte parkerings- og leveringsplads, men er altså fordøren til en identitetsskabende attraktion. Stedets uformelle udtryk passer fint til funktion og bygninger, men kunne fint åbnes mere op mod omgivelserne. Ved en kommende opgradering af Gl. Kirkevej bør pladsens relation til vej, de overforliggende arealer og stiforløbet gentænkes, ligesom den noget uafklarede trafikale situation i forhold til Sølykken.

Ankomst til byen fra nord er domineret af en parkeringsplads, hvor byrummet foran kirken blot er den gennemkørende vej.

Et af byens markante steder, pladsen ved Petersborg, har en forvirrende og uafklaret tilslutning til resten af byen.

Østergaardsgrunden og Byparken

Byens centrale grønne byrum i direkte tilknytning til både hovedgade og Skæring Bæks løb mod syd, der fortsætter i en dalsætning gennem skovstykket ned mod banen. Østergaardsgrunden har siden nedrivning af Østergaard i 2016 henligget som en byggetomt, heldigvis indrammet af de høje træer fra gårdens gamle have. Arealet, der mod syd grænser op til Byparken og et regnvandsbassin, er udlagt til boligområde i Kommuneplan 2017. Men mange af byens borgere ønsker, at det kommunalt ejede område skal anvendes rekreativt i forlængelse af Byparken og evt. i sammenhæng med "Spejdergrunden" på den anden side af Hjortshøj Møllevej.

I 2022 blev foreningen "Bevar Østergaardsparken" dannet for at kunne indgå i en konstruktiv og formel dialog med kommunen, samt for at samle kræfterne omkring Østergårdsparken i en demokratisk foreningsstruktur. På dette sted krydses byens grønne korridor med byens indre hovedåre eller bylivsakse, Virupvej. Det gør stedet helt centralt i forståelsen og aflæsningen af Hjortshøjs opbygning.

Da stedet samtidig blandt mange borgere opfattes som en slags "fælleseje", skal den fremtidige anvendelse afspejle stedets fysiske og mentale betydning for byen. I forlængelse af nærværende helhedsplans vedtagelse, hvor der andetsteds sikres kommunalt areal til fremtidigt boligområde, vil Aarhus Kommune derfor tilbyde de lokale borgere at indgå i et samskabelsesprojekt om stedets fremtidige udnyttelse til bypark eller andet offentligt formål.

Centerområdet ved dagligvarebutikken

Byens eneste dagligvarebutik ligger centralt på hjørnet af Virupvej og Hundkærvej. Sammen med den tilbagetrukne bygning udgør parkeringspladsen ikke blot et funktionsrum, men også et af byens mest anvendte mødesteder. I skolens spisefritkvarter ses en regulær folkevandring af sultne elever langs Virupvej, ligesom der naturligt er trængsel ved de primære indkøbs-tidpunkter.

COOP, der ejer butikken, har erhvervet grunde på Hundkærvej overfor den nuværende placering m.h.p. at opføre ny butik, hvorfor den nuværende hjørnegrund vil komme i spil til ny anvendelse. En særlig opmærksomhed ved fremtidig udnyttelse af netop dette sted er markant ophobning af overfladevand ved kraftigt regnvejr.

Stationspladsen

Stedet kan bedst betegnes som et aflangt transitrum, der delvist blev til overs, da den gamle stationsbygning og lager blev fjernet. Stedet indrammes af banesporet mod syd, bebyggelsen på Hjortshøj Stationsvej mod nord, Virupvej mod øst og en grillbar mod vest. Samlet areal ca. 3.000 m² incl. veje, men Stationspladsens egentlige udbredelse er svær at opfatte pga af opdelende indretning og trafikafvikling. Stedet er vigtigt, både som det historiske symbol på jernbanens komme og på den medfølgende byudvikling og idag som byens afgørende og meget udfordrede trafikale krydsningspunkt. Stedets betydning for Hjortshøj kan dog ikke aflæses hverken i udformning, indretning eller trafikale løsninger. Det anbefales at lave en samlet løsning for Stationspladsens fremtidige udformning, indretning og funktioner med plads til menneskelig udfoldelse, bedre sammenhæng og nye oplevelser. Stationspladsen udgør et af helhedsplanens nedslagspunkter, se side 40.

Området foran skolen

Skolen og Viruphuset er to af byens mest betydningsfulde kulturinstitutioner. Med en beliggenhed i forlængelse af hinanden ud til Virupvej, der også på dette stykke er smal med smalle fortove og relativt trafikeret, særligt omkring skoledagens start og afslutning. Viruphuset og især kantzonen mod Virupvej er i skrivende stund ikke færdiggjort pga en entreprenørkonkurs, men uanset dette afspejler området foran bygningerne på ingen måde den lokale status og betydning af stedet, der ydermere er ankomsten til byen fra Skæring og Grenåvej.

På den modsatte side af Virupvej ligger det lokale sportsanlæg, lettere forsænket i terrænet og afskærmet af en tæt træ- og buskbeplantning, der samtidig lukker for udkig og sammenhæng mellem områderne. Det anbefales, at fortove, vej og kantzonerne gentænkes som et samlet byrum sammen med det lille torveareal ved skolen og hovedindgangen til Multihuset, og at der etableres både fysisk og visuel sammenhæng til boldbanerne ved stedvis udtynding og evt. etablering af en siddetrappe mod boldbanerne, se mere på side 48. Både her og på Stationspladsen er byens unge mennesker en oplagt målgruppe i forhold til indretning og funktionalitet.

Markering af stedet med f.eks. anden belægning eller forhøjet vejbane kan samtidig indgå som element i bedre trafiksikring af skolevejen med sænket hastighed.

Kirstineborg - ankomsten fra syd

Plantagearealerne langs Mejlbyvej er for mange synonym med Hjortshøj. Arealerne på den østlige side af vejen, hvor også gården er beliggende er udlagt til fremtidigt boligområde i Kommuneplanen, mens frugtavlen forsætter på den vestlige side.

Udvikling af boligområdet er omtalt i andet afsnit af helhedsplanen, men som identitetsskabende og historisk element i billedet af Hjortshøj er Kirstineborg vigtig. I hvilket omfang bygningernes tilstand gør det muligt at bevare f.eks. strukturer eller noget af frugtproduktionen i en udviklingsproces må tiden vise, men det grønne og måske æblerne bør også fremover præge stedet.

Grunden, hvor den nuværende dagligvarebutik er placeret, forventes at komme i spil til ny anvendelse.

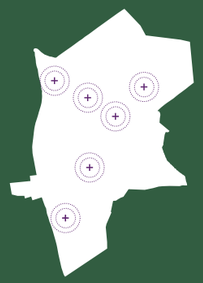
Stationspladsens historiske og nuværende betydning for byen er svær at aflæse i den udformning og indretning, som eksisterer i dag.

Ved skolen og Viruphuset skal ankomst og sammenhæng med sportsanlægget gentænkes og kvalificeres, særlig med tanke på trafiksikkerhed for de yngste børn.

Kirstineborgs æbleplantager har mange år været synonym med Hjortshøj fra sydsiden

STRATEGI #2

BYENS VOKSESTEDER



AARHUS KOMMUNE ØNSKER:

- At Hjortshøj udvikler sig indefra og ud med respekt for det omkringliggende marklandskab.
- At ny bebyggelse skal understøtte og fastholde byens sammenhængskraft gennem typologi, orientering og infrastruktur.
- At alle udviklingsområder skal indgå i en samlet klimatilpasningsstrategi, hvor sikring af grundvand, regnvandshåndtering og nye stiforbindelser bidrager til mere biodiversitet og flere rekreative fællesarealer.

Udviklingen af Hjortshøj skal ske både i og udenpå den nuværende by. Strategien rummer principper for anvendelse af byens sprækker og huller, samt for barmarksudvikling som udarbejdes under hensyntagen til byens historie, sammenhængskraft, mobilitet og servicebehov.

Når byen vokser

En by kan vokse på mange måder. Historisk set har det været mest almindeligt at udvide byen ved at inddrage nye arealer, hvis muligheden er til stede. Udskiftning af funktionstømte bebyggelser og arealer til ny anvendelse er mere en supplerende udviklingsmulighed, der ligesom fortætning (mere intensiv udnyttelse af arealer) typisk sker indenfor bygrænsen. Udvikling af Hjortshøj vil ske som en kombination af ovennævnte. Hjortshøj har en række fysiske karakteristika, som skal fastholdes og understøttes af byens fremtidige udvikling. Det er bl.a. den markante beliggenhed med marker omkring og skov indeni byen, de afgrænsende vejforløb omkring byen og de generelle bebyggelsesmønstre og bygningstyper. Fremtidige bebyggelser skal underbygge den stemning og proportionering med såvel placering, volumener og højder.

Et andet perspektiv på Hjortshøjs udvikling er vigtigheden af at fastholde byens sammenhængskraft, der er et væsentligt grundlag for landsbykulturen og ønsket om fællesskab. I dag kan Hjortshøj betegnes som en kvartersby, dvs. med udgangspunkt Stationspladsen er der maksimalt 15 min. gåafstand til ethvert sted i byen. Denne lokale nærhed skal fastholdes og udvikles, så byens kulturelle tilbud, fritidsfaciliteter, indkøbsmuligheder og offentlige servicefunktioner er tilgængelige for alle.

Der er vandindvindingsinteresser i og omkring byen. I den grønne kile mod vest findes flere vandværksboringer, men også i den centrale del af Hjortshøj på Svinget 6 og Sastrupvej 3 indvindes drikkevand. Indenfor 300 m af en vandværksboring skal der tages særlige hensyn ved byudvikling. Arealerne ved Østergaardsgrunden, samt den gamle bydel omkring kirken og Vestergaard ligger indenfor 300 m af vandværksboringen på Sastrupvej 3, der dog forventes nedlagt indenfor de næste 2-3 år.

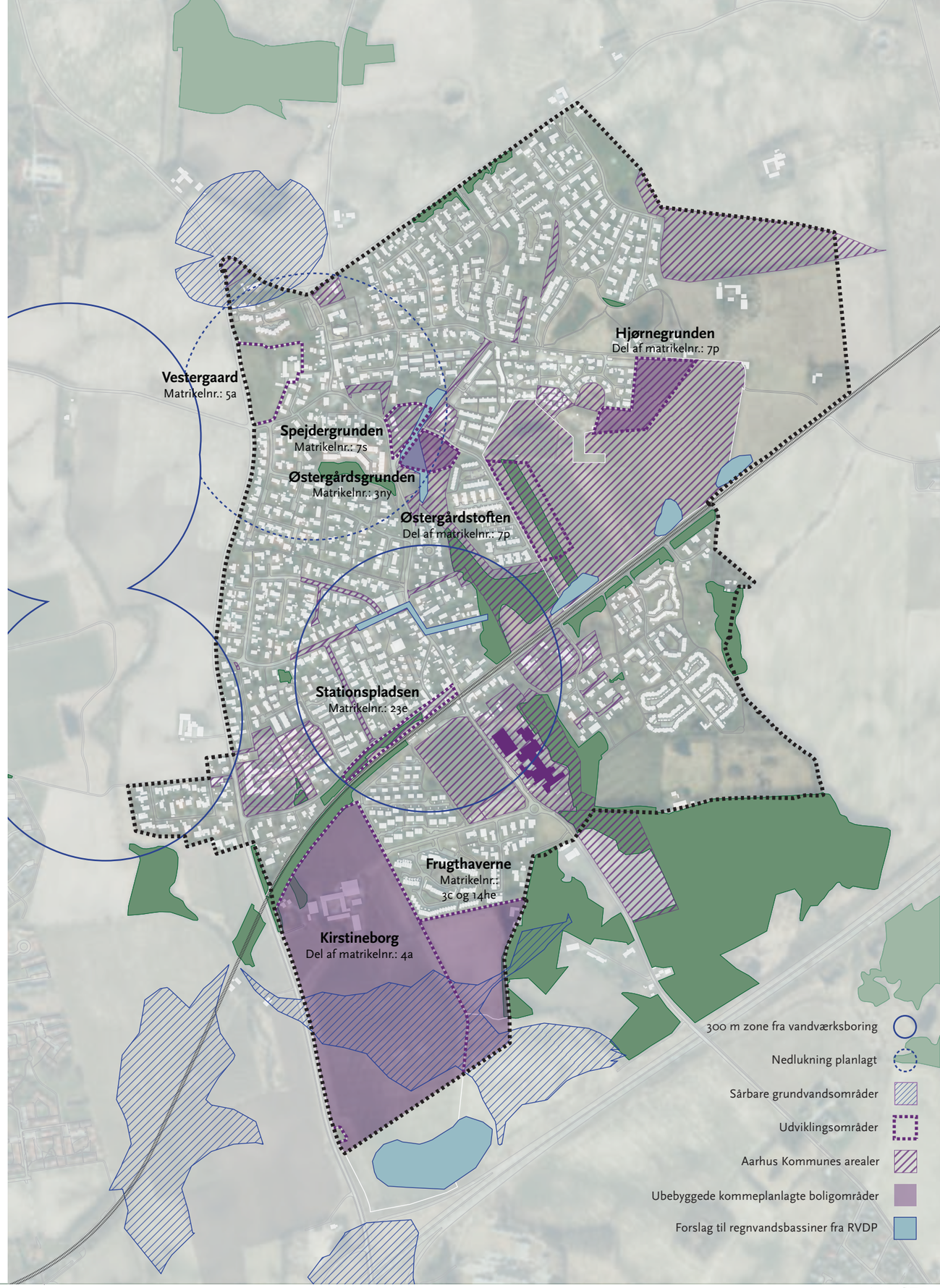
Kommuneplanen

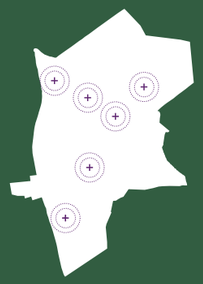
Der er i dag udlagt 23 Ha privatejede arealer til byudvikling/boliger syd for banen, hvilket svarer til 4-600 boliger. Herudover er der ca. 1,7 Ha på Gl. Kirkevej i forlængelse af Andelssamfundet, samt ca. 7.000 m² på Østergaardsgrunden mellem Virupvej og Østergaardstoften. De to førstnævnte områder er udvidelser af byen, mens Østergaardsgrunden kan betegnes som en udskiftning. I alle områder er der flere vandrelaterede hensyn, som skal indarbejdes ved kommende udvikling.

Arealet ved Gl. Kirkevej, kaldt Hjørnegrunden, gennemstrømmes af et rørlagt vandløb, der skal ændres til åbent løb i forbindelse med en kommende udviklingsplanlægning. Desuden er det en forudsætning for udvikling af arealet, at Gl. Kirkevej opgraderes med gadebelysning og fortov, så det fremtidigt kan udgøre en del af en sikker skolevej.

Østergaardsgrunden skal samtænkes med grunden umiddelbart nord for, Spejdergrunden, da der her er en potentiel voldsom vandophobning. Der skal laves en forbindelse til regnvandsbassinet syd for de to grunde.

De sydlige arealer omkring Kirstineborg ligger lavt i forhold til resten af byen, og de skal i fællesskab finde en løsning på regnvandshåndtering. Den umiddelbare mest hensigtsmæssige løsning er et større regnvandsbassin i arealet længst ned mod motorvejen, da der her kan etableres en fælles løsning i forbindelse med Hjortshøj Bæk. Trods nærhed til motorvej vil stedet samtidig være endnu et rekreativt tilbud til byens borgere. En større del af arealerne er





endvidere kategoriseret som sårbare områder, hvor sikring af grundvandsdannelsen er særlig vigtig, så der stilles særlige krav til byudviklingen her.

En forudsætning for udvikling af de sydlige arealer vil være, at der skabes vejforbindelse mellem Virup Skovvej og Mejlbyvej. Det vil både friholde Hjortshøj by for yderligere trafikal belastning og afhjælpe unødvendig trafik, særligt i de belastede tidspunkter omkring skolestart og eftermiddagsafhentning.

I Kommuneplanen er området øst for Virupvej mellem Hjortshøj Stationsvej og Hundkjærvej inkl. grunden, hvor byens dagligvarebutik i dag ligger, udpeget til Bycenter. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bycenter, samt boliger og offentlige formål. I den nordlige del har COOP købt og ryddet et større areal syd for Hundkjærvej, hvor det forventes, at der bl.a. etableres en erstatning for den nuværende dagligvarebutik. Der bliver således frigivet et område til udvikling i bycenteret, hvor den eksisterende butik ligger.

Ned mod Stationspladsen lå byens butikker tidligere side om side ud mod stationen. Flere af bygningerne er nu indrettet med bolig i de tidligere butikslokaler, og de fremstår som en lidt trist reminiscens ud mod en af byens få pladsdannelser. I en fremtidig opdatering af Stationsområdet, er det oplagt at se på udviklingsmuligheder gennem renovering, transformering eller nybyggeri ud mod pladsen.

Andre udviklingsområder

Hjortshøjs sammenhængskraft skal bevares og styrkes. Det skal derfor ved fremtidig udvikling ses på nærhed til byens faciliteter og sammenhæng med eksisterende infrastruktur, ikke mindst for de bløde trafikanter. Østergaardstoften, der mod syd munder ud i gang- og cykelstien til broen over baneskinnerne, udgør i dag med ensidig bebyggelse mod vest et uforløst møde med landskabet mod øst. Østergaardstoftens østlige side er med sin nærhed til skole og institutioner, letbanestation og indkøb et naturligt sted at opføre nye boliger. En ny bebyggelse skal på netop dette sted formidle mødet mellem by og det åbne marklandskab både gennem udformning og placering på arealet, hvor åbne kig og fri passage mellem bygningskroppene er vigtige forudsætninger.

Vest for Stationspladsen mellem letbane og Hjortshøj Stationsvej henligger et næsten 300 m langt skrånende areal, delvis bevokset med buske og træer, hvor der tydeligvis ophober sig affald og andet som tegn på områdets manglende status i bybilledet. Arealet har en bredde på ca. 25 m med et terrænspring på ca. 1,6 m. Især området mellem Stationspladsen og Kådhøjvej vurderes til at kunne rumme ny bebyggelse, der kan bidrage med nye elementer til Hjortshøj. Det kan være små butikslokaler, iværksætteri, ikke-støjende produktionsværksteder eller evt. mindre boliger, hvilket alle er elementer, som har været efterspurgt i dialogprocessen med borgerne. En oplagt afslutning mod Stationspladsen kunne være en cafe eller lignende, der i dagtimerne kunne bidrage med sunde snacks til skoleeleverne og om aftenen måske være spisestedet med de lokale råvarer.

I den nordlige del af Hjortshøj er der kun i mindre grad sprækker i byen til ny udvikling. Dog findes der funktionstømte ejendomme, som vil kunne gentænkes og få nyt liv. Et eksempel er Vestergaard, hvor en del af gårdens areal synes oplagt til at indgå i en nytænkning af den gamle bydel omkring kirken. Det lavtliggende engareal ud mod Mejlbyvej kan af flere årsager ikke anvendes til bebyggelse, men til gengæld vil engen med åbning af det rørlagte forløb af Skæring Bæk kunne bidrage med et nyt rekreativt område til byens borgere, en højere biodiversitet og regnvandsafledning, samt en flot ankomst til Hjortshøj fra nord.

Afledte servicebehov

I de beskrevne områder vil der i de kommende år overslagsmæssigt kunne etableres mellem 500 og 650 nye boliger, afhængigt af bygningstyper. Dette svarer til 1/3 af antal eksisterende boliger i Hjortshøj. Selvom det ikke er muligt på forhånd at sige, hvornår eller om de forskellige projekter vil blive gennemført, er det vigtigt at sikre plads til etablering af de nødvendige servicetilbud.

Indenfor private serviceerhverv vurderes det i Aarhus Kommune, at den skitserede udvikling vil give mulighed for etablering af en yderligere dagligvarebutik til at dække helt lokale behov i et udviklingsområde. Det vil kunne ske udenfor det udpegede centerområde, således at yderligere biltrafik i midtbyen kan minimeres. Detailbutikker, klinikker og kontorfællesskaber eller lignende bør etableres indenfor centerområdet, f.eks. ved Stationspladsen.

Aarhus Kommune vurderer, at der alt efter boligtyper vil være behov for udbygning af skolen, hvilket skønnes at kunne ske indenfor skolens egen matrikel. Endvidere forventes der at blive behov for mellem 10 til 16 dagtilbudsgrupper. I den tidligere klub kan der indrettes plads til 6 grupper, mens der skal findes andre arealer til de øvrige. Med ønsket om at undgå unødvendig trafik i midtbyen skal disse daginstitutioner placeres i umiddelbar tilknytning til de udviklingsområder, som medfører det fremtidige behov.

Aarhus Kommune har fremsat ønske om etablering institutionsbyggeri / alment boligbyggeri til ca. 30 mennesker med handicap. Endelig placering af et sådan byggeri er ikke fastlagt.

Østergaardsgrunden har siden nedrivning af Østergaard henligget som en delvis byggetomt, om-kranset af forskellig bevoksning og med flere større træer, bl.a. den store Museblodbøg.

Hjortshøj Station henligger i dag som et ingen-mandsland. Muligheden for ny bebyggelse fra Kåd-højvej skal sammentænkes med ny indretning af Stationspladsen og forbindelse over letbanesporerne.

Udviklingen af grunden omkring Vestergaard skal relatere dig til landsbyhusene omkring kirken og evt. skabe forbindelse mellem byen og engstykket mod vest, der ikke må bebygges.

Når grunden omkring Kirstineborg skal udvikles til nyt boligområde, skal det undersøges om nogle af gårdens eksisterende strukturer kan genanvendes, f.eks. til daginstitution.

STRATEGI #3

BYENS FORBINDELSER

AARHUS KOMMUNE ØNSKER:

- At unødvendig intern bilkørsel i Hjortshøj begrænses gennem bedre tilslutningsmuligheder til det overordnede vejnet.
- At bløde trafikanter er i centrum for udvikling af byens infrastruktur gennem opgradering og udbygning af stiforbindelser og cykelveje.
- At hastighedsgrænsen i hele Hjortshøj nedsættes til maksimalt 40 km./t.
- At krav til etablering af parkeringspladser ved udvikling af nye boligområder begrænses, svarende til zone 1, uanset afstand til stationen.

Stiforbindelser og cykelveje i Hjortshøj skal styrkes, så der sikres gode, trygge og attraktive forhold for bløde trafikanter. Nye forbindelser skal skabes og eksisterende adgangsmuligheder synliggøres og forbedres, således at unødvendig lokal biltrafik minimeres. Endvidere reguleres biltrafik i de mest belastede områder.

Hjortshøjs infrastruktur

Infrastrukturen i og omkring Hjortshøj har i høj grad været betydende for byens udvikling og udbredelse. Historisk set med den gamle landsby, højtbeliggende omkring kirken med veje mod alle verdenshjørner. Senere stationsbyen, der opstod med forretninger, virksomheder og boliger især nord for stationen og langsomt udviklede sig op ad Virupvej i retning mod landsbyen.

I løbet af 1960'erne, hvor byen for alvor vækstede, og videre frem har det igen været ud mod og langs med det gamle vejnet; Først mod vest ud til Mejlbyvej og senere mod nordøst ud til Skødstrupvej.

Det samme mønster ses langs Gl. Kirkevej og Kankbøllevej, mens den seneste byudvikling mod syd indrammes af jernbanen, Virupvej og skoven med en klar fremtidig afgrænsning i form af Djurslandmotorvejen.

Biler og veje

Hjortshøj er udfordret af biltrafik. Der er naturligvis skabt stamveje og boligveje, samt nogle stiforbindelser i takt med de enkelte kvarterers udbygning. Men færdsel ind og ud af Hjortshøj, samt på hovedgaden internt i byen sker fortsat på de oprindelige, smalle vejforløb, hvor der flere steder ikke er plads til hverken fortov eller cykelsti. Løsningen på denne udfordring er ikke bredere veje, men derimod at undgå unødvendig bilkørsel, samtidig med at stiforbindelser forbedres og oplevelsesrige genveje etableres for bløde trafikanter. Endvidere nedsættes den maksimale hastighed i hele Hjortshøj til 40 km./t.

Der findes i dag eksempler på sådanne løsningstiltag i Hjortshøj: Ved udstykning af Hjortshøjparken og Hjortshøjvangen blev der valgt en trafikal løsning, hvor alt til- og frakørsel sker via Skødstrupvej. Unødvendig kørsel inde i og gennem byen er på den måde blevet undgået, men prisen er manglende sammenhæng. Med et udbygget stinet er den mest oplagte måde at komme fra området til den øvrige by således på cykel eller til fods.

Virupvejs profil giver ikke meget plads til gående og cyklister, der skal færdes sammen med biler og busser.

Krydset ved letbane, Stationspladsen og Virupvej skal håndtere sikker skoletrafik med mange gående og cyklister, knap 3.000 biler/dag og busser, samt naturligvis letbane.

En særlig trafikal udfordring findes omkring byens eneste baneoverskæring og T-krydset ved Virupvej/Stationspladsen. Især morgentrafikken, når børn skal afleveres i skole eller institution, og forældre skal videre mod arbejdspladsen, viser et klart behov for nye løsninger. Bedre stiforbindelser skal her kombineres med anden afviklingsmulighed for biltrafik med ny forbindelse syd for banen mellem Virup Skovvej og Mejlbyvej.

Det skal ikke forhindres at køre i bil direkte ind til byen fra et boligområde, men de forholdsvis korte afstande i Hjortshøj bør sammen med letbanen være et godt udgangspunkt for mindre intern bilkørsel. Derfor vil der ved udvikling af nye boligområder blive stillet begrænset krav til etablering af parkeringspladser.

Det skal samtidig sikres, at de veje omkring byen, der tilbydes bilister som alternativ til intern kørsel, har tilstrækkelig kapacitet og sikkerhedsniveau. Derfor skal der etableres markerede tilslutninger på Mejlbyvej ved hhv. Skødstrupvej og den kommende vej syd for letbanen. De to markeringer vil således indramme Mejlbyvejs forløb langs Hjortshøj med forventet effekt på hastighed ved de øvrige tilkørselsveje på strækningen.

Byens stier og andre forbindelser

I forbindelse med denne helhedsplan er der, bl.a. i samarbejde med borgerne, lavet en registrering af byens stier og forbindelser. Mens flere stier er skiltede og meget synlige, findes der også mere skjulte forbindelsesveje, der kræver godt lokalkendskab for at anvende, som f.eks. forbindelsen mellem Hundkærvej og Hjortshøj Stationsvej bagom Lægehuset.

Det eksisterende stinet kan flere steder udvikles gennem mindre tilføjelser og "kortslutninger", der både kan reducere afstande og gøre gå- og cykelture mere oplevelsesrige. En sti, der forlænger den eksisterende forbindelse langs Skæring Bæk mellem Byparken og Østergaardstoften, ned til engen (den gamle pærehave) og via en bro over bækken direkte op på perronen, er oplagt. Det giver en kortere og mere spændende adgang mellem Østergaardstoften og stationsområdet, skaber sammenhæng og åbenbarer en af Hjortshøjs mere skjulte natur- eller parkperler.

Udvikling af stisystemet skal ske i et bredt samarbejde mellem Aarhus Kommune, private og offentlige grundejere, grundejerforeninger m.fl..

Fotosekvensen viser forløbet fra trinbrættet i den østlige side af stationen til den åbne stiforbindelse på den anden side.

Først møder man det åbne engområde hvorefter man bevæger sig videre op af skovstien, med mulighed for at fortsætte hele vejen gennem skovområdet til Hjortshøj bypark.

”Jernbanen har i høj grad sat sit præg på Hjortshøjs historie og udvikling. Hvor det tidligere primært var muligheden for transport af lokalt producerede og forarbejdede varer, der udgjorde grundlaget for byens udvikling, er det idag den lette og ubesværede adgang til omverdenen, der bl.a. gør Hjortshøj særdeles attraktiv for fremtidig bosætning.”

STRATEGI #4

DEN BLÅ OG GRØNNE BY

AARHUS KOMMUNE ØNSKER:

- At al nødvendig håndtering af regnvand skal i videst muligt omfang bidrage til nærområdets rekreative kvaliteter.
- At fremtidige udviklingsområder i videst muligt omfang skal koordinere regnvandshåndtering i åbne render og bassiner med etablering af grønne passager og stiforløb.
- At synligheden og samspillet mellem de blå og grønne forbindelser skal øges ved anlægsarbejder i det offentlige rum.
- At nybyggede områder skal håndtere op til en 100-års regnhændelse uden at forårsage skader på infrastruktur eller andet anlæg.

Hjortshøj er ikke blot grøn, den er også blå. Både over og under jorden strømmer der vand. Det giver et smukt landskab med dalstrøg og vandløb, fugtige områder og lejlighedsvise oversvømmelser. Den udarbejdede regnvandsdispositionsplan danner vigtigt grundlag for en samlet strategi for naturen i byen og for etablering og styrkelse af rekreative elementer og faciliteter.

Den blågrønne hovedstruktur

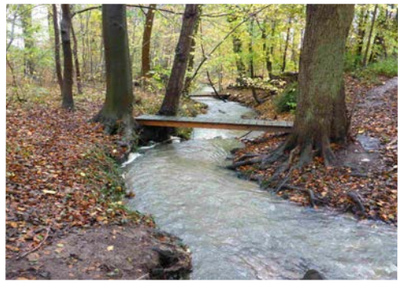
Hjortshøj er indrammet og gennemløbet af både blå og grønne forbindelser. Fra nord, øst og vest strækker grønne korridorer sig fra det åbne land ind i byen, og fra Virup Skov syd for byen er der langs Skæring Bæk en tydelig blå og grøn forbindelse, der løber ind i byen. Øst og vest for Hjortshøj løber desuden vandløbene Hjortshøj Bæk og Kankbølle Bæk.

Udover at vandløbene i og omkring Hjortshøj udgør vigtige landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier i området, fungerer de også som modtager af overfladevand. Vandløbene spiller derved en væsentlig rolle for håndteringen af regnvand og klimatilpasning i byen.

Flere steder i byen opstår der regelmæssigt problemer med oversvømmelser ved kraftig nedbør med risiko for skader på bygninger og øvrige anlæg, og med udsigt tilstadig stigende nedbørsmængder forventes sådanne udfordringer at vokse. Det er derfor helt afgørende, at regnvandshåndtering både gentænkes i den eksisterende del af byen og indtænkes fra begyndelsen i nye områder. Det er oplagt, at f.eks. nuværende rørføringer med begrænset gennemstørmning ændres til åbne forløb, der også tilgodeser den lokale biodiversitet og de rekreative værdier.

Regnvandshåndtering i ny by

Klimatilpasning af ny by er et grundvilkår, der skal sikre, at udviklingen er modstandsdygtig overfor fremtidens vådere klima. Tilpasningen skal sikre, at der udlægges plads og tid til vandet, samtidigt med at vandet ses som ressource der kan bidrage til et mere rekreativt Hjortshøj. Dette betyder, at enhver inddragelse af nye arealer til byudvikling kræver, at der udarbejdes en regnvandshåndteringsplan, der både sikrer det kommende byggeri og omkringliggende områder mod potentiel oversvømmelse.



De tre primære regnvandsbærere er Kankbølle Bæk, Hjortshøj Bæk og Skæring Bæk, der udover at lede vandet bort tilfører byen rekreative områder og høj biodiversitet.

STRATEGI #4

Regnvandsdispositionsplan for byen

Som en del af grundlaget for helhedsplanen for Hjortshøj har Aarhus Kommune udarbejdet en såkaldt regnvandsdispositionsplan, der skal sikre, at både hverdagsregn og ekstremregn kan håndteres hensigtsmæssigt i byen og i oplandet omkring byen.

Regnvandsdispositionsplanen bygger på registrering af eksisterende terræn, bebyggelser og strømningsveje, der holdes op mod forventede nedbørsmængder og kendte udviklingsplaner.

Regnvandsdispositionsplanens formål er at skabe en ramme med tid og plads til håndteringen af regnvand og ekstrem regn igennem Hjortshøj. Det sker ved at planlægge byen til at følge terrænet, så vand på overfladen føres mod områder hvor det ikke udgør en fare og yderligere kortlægge potentielle oversvømmelser i den eksisterende by

Vi skal skabe tid og plads til, at vandet på overfladen kan det ledes væk fra vores kritiske vejnet og værdifulde funktioner til steder og områder, hvor det gør mindst mulig skade. Når vi skal skabe den nødvendige plads til vandet, er det åbne land, byrummene og de rekreative grønne områder uundværlige elementer, hvis der skal tænkes løsningsmuligheder ind i hele vandets kredsløb. Der skal sikres helhedsplanlægning for vand, så betydningen af en enkelt del af kredsløbet altid ses i sammenhæng med hele vandsystemet og de nærliggende områder.

Udover initiativer, der knytter sig til regnvandshåndteringen i byen, kan også etablering af flere grønne områder bidrage til at tilpasse Hjortshøj til fremtidens varmere og vådere klima. Flere beplantede områder kan samtidig understøtte biodiversitet og rekreative værdier.

Hydrauliske knudepunkter

Der er i regnvandsdispositionsplanen udpeget 3 hydrauliske knudepunkter, der kan give anledning til oversvømmelser af by og bygninger med skader til følge.

Østergaardsgrunden

Nord for Østergaardsgrunden og spejderhytten i Hjortshøj er der tre potentielle oversvømmelsestruede områder, hvor parcelhuse ved Virupvej, Gl. Kirkevej og Mølledalen er i fare for oversvømmelse.

Regnvandsdispositionsplanens formål er at udlægge håndteringsmuligheder for oversvømmelserne ved bl.a. et forøget skybrudsbassin i krydset ved Virupvej og Hjortshøj Møllevej, samt omdirigering af strømningsveje.

Centerområdet

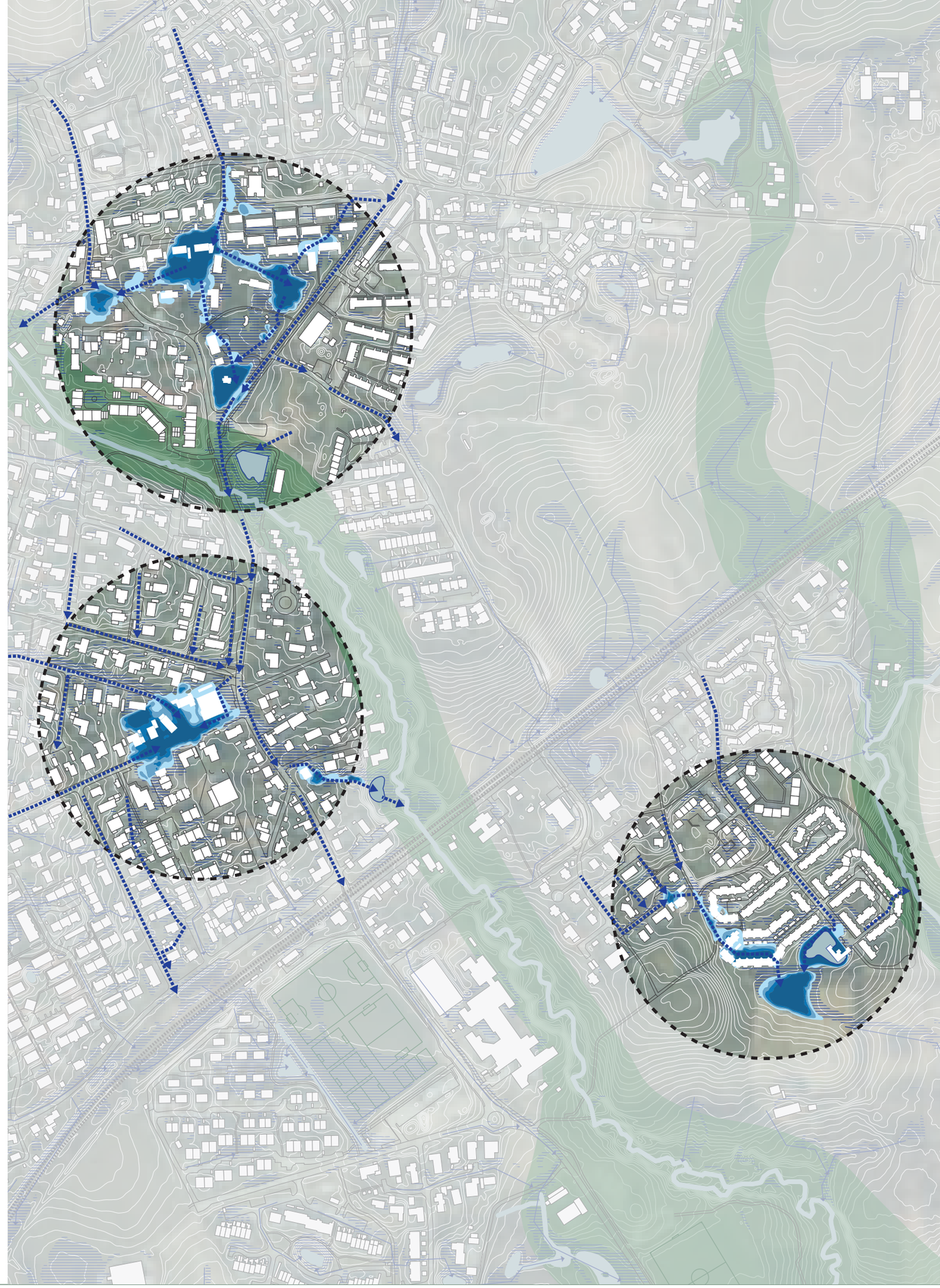
Nogle af de største strømninger med risiko for oversvømmelse findes i centerområdet, hvor løsningsmuligheder i den eksisterende by og ved jernbanen er begrænsende ift. placering og udformning.

Potentielle oversvømmelser koncentrerer sig i området omkring dagligvarebutikken ved Hundkærvej, østlig side af Virupvej og Kådhøjvej. Regnvandsdispositionsplanen udlægger forskellige håndteringsmuligheder til at afværge oversvømmelserne.

Højager

I den sydlige del af Højager er der risiko for, at strømninger fra stier og veje kan samle sig tæt omkring bygninger. Ikke mindst da strømningerne krydser privat grund.

Der skal være opmærksomhed på, at strømningerne bortledes fra bygninger, så skader ved fremtidig opstuvning kan undgås.



NEDSLAGSPUNKTER I HELHEDSPLANOMRÅDET

Helhedsplanen udstikker en række strategier og anbefalinger til, hvordan Hjortshøj kan udvikle sig som bysamfund med en stærk sammenhængskraft, der understøtter ønsker om nærhed, overskuelighed og fællesskab.

Analyser og Fremtidsbilleder

Nedenstående skitser tager alle udgangspunkt i helhedsplanens retningslinjer omkring identitet, voksesteder, veje og stier samt blå og grønne forbindelser. Skitserne er ikke endelige eller vedtagne projekter, men eksempler på de muligheder for udvikling og anvendelse, som helhedsplanen bl.a. peger på.

Nedslagspunkt #1
Stationspladsen

Hjortshøjs udvikling gennem de seneste næsten 150 år skyldes i høj grad etablering af jernbanen. Med de seneste og kommende års byudvikling syd for banen bliver Stationspladsen nu også til det fysiske centrum. Stedet har både en historisk og en stor daglig betydning, og den fortjener sammen med den helt centrale placering en opgradering, der understøtter kulturmiljøet, tilfører nye funktioner og i øvrigt binder byen bedre sammen med nye forbindelser til bløde trafikanter.

Nedslagspunkt #2
Østergaardsgrunden

Østergaardsgrunden fylder rigtigt meget, både når der tales om Hjortshøjs historie og udvikling, men også rent fysisk som den ligger der i krydset mellem den blå-grønne akse omkring Skæring Bæk og Virupvej som Hjortshøjs bylivsakse. Nabo mod nord, adskilt af Hjortshøj Møllevej, er en næsten lige så stor grund, hvor FDF-Spejderne holder til, og det er oplagt at se de to grunde i sammenhæng, især da der inden for en kort årrække vil være behov for et klimatilpasningsprojekt på stedet.

Nedslagspunkt #3
Hjørnegrunden

På Gl. Kirkevej ligger den såkaldte Hjørnegrund i forlængelse af Andelssamfundets bebyggelser. En interessentgruppe med udspring i Andelssamfundet har gennem flere år arbejdet med forskellige ideer og ejerformer for realisering af en bebyggelse på stedet. Da grunden er offentligt ejet, skal den imidlertid i offentligt udbud. En fremtidig bebyggelse kan i rigt mål søge inspiration i flere af andelssamfundets byggerier, men skal også dels respektere en minimumsafstand på 50 m. til en matrikel, som Andelssamfundet har købt til landbrugsaktivieter dels håndtere et åbent vandløb, der i dag er rørlagt på grunden.

Nedslagspunkt #4
Østergaardstoften

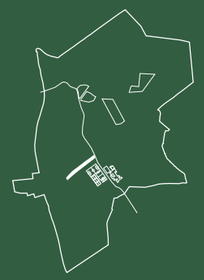
Den østlige side af Østergaardstoften udgør en uforløst afslutning af byen mod det åbne marklandskab. Da stedet både ligger nært ved indkøb, skole og letbane, samt direkte ved stiforbindelser, er stedet et oplagt område for nye boliger.

Nedslagspunkt #5
Området foran Skolen

Ankomstsituationen ved skolen og Viruphuset virker i dag lidt hengemt, ligesom den manglende fysiske og visuelle forbindelse til idrætsbanerne overfor er iøjnefaldende. En kommende videreførelse af Virup Skovvej til Mejbyvej syd for banen vil ændre den trafikale belastning både her og andre steder i byen, hvilket giver nye muligheder for at genoverveje områdets udformning.

NEDSLAGSPUNKT #1

STATIONSPLADSEN



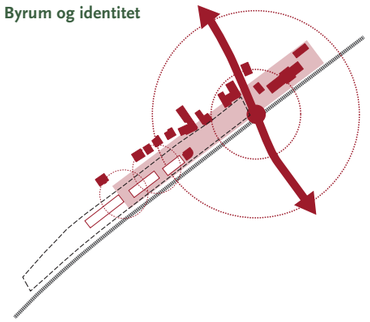
OPMÆRKSOMHED

- Bebyggelse ud til Stationspladsen kan opføres i to etager med udnyttelig tagetage placeret tæt ud til vejforløbene.
- Særligt hjørnebygninger med gavlkvistmotiv markerer sig ved Stationspladsen.
- Stationsmiljøet er robust i forhold til omdannelse, men udviklingen bør tage højde for områdets byggeskik og bebyggelsens placering i bystrukturen.
- Ny bebyggelse vest for Stationspladsen skal bidrage til byens udvikling med nye erhvervs- og boligfaciliteter, som f.eks. kontorfællesskaber, cafe, lokalbutikker og alternative, mindre boligenheder.

Matrikelnr. 23e
Areal 7.422 m²

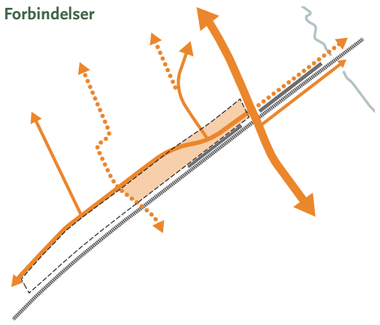
Stationspladsen er i dag reduceret til et transitrum uden egentlige opholdskvaliteter. Men med kommende byudviklingsområder syd for letbanen bliver stedet nu også det fysiske midtpunkt i Hjortshøj. Understøttet af nye stiforbindelser og ændret trafikstruktur, suppleret af nye faciliteter i bebyggelse vest for selve pladsen, har stedet alle forudsætninger for at udgøre en attraktiv ramme for bylivsaktivitet i fremtiden.

#1 Byrum og identitet

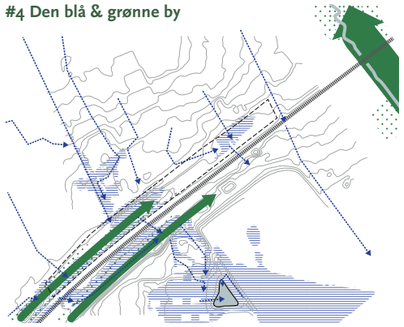


#2 Voksesteder

#3 Forbindelser



#4 Den blå & grønne by



Stationsbyen rummer en række karakteristiske og tidstypiske træk fra udviklingen af et bymiljø omkring jernbanen. Alle bygninger er her placeret på rad og række med hovedgadestrækning af højere forretningsbebyggelse langs jernbanen og stationspladsen. Den primære bystruktur opleves dog langs Virupvej, hvor et villamiljø strækker sig mod den gamle landsby ca. 1 km mod nord. Selvom stationsmiljøet ikke længere er tydeligt, så er den gamle bystruktur flere steder bevaret, hvilket har en stor værdi for oplevelsen af en "landsby-feeling".

I dag udgør stationspladsen ikke længere et handelsmiljø, da nye transport og forbrugsmønstre har ændret behovet. hvor den moderne udvikling har medført en flytning af arbejdspladser, hvorved butikker og andelsindustrien er nedlagt. Stationsmiljøet fremstår dermed inaktiv men med stort potentiale for en udvikling i relation til den fortsat aktive offentlige transport og pendlertrafik. Stationspladsen samlende og historiske karakteristika samt nærhed til Hjortshøjs rekreative kvaliteter giver stor værdi for området.

De trafikale muligheder er en vigtig forudsætning for den nuværende skoleaktivitet, men også en stor belastning for området. Stationsbyens oprindelige vejforløb indgår i vejnet, der forbinder et større opland til skolen. Det betyder at stationsområdet påføres en uhensigtsmæssig gennemfartstrafik. Med forlængelse af Virup Skovvej til Mejlbyvej syd for letbanen vil dette ændre sig, og der vil blive åbnet op for nye indretninger og anvendelsesmuligheder af Stationpladsen.

Stationspladsen er et centralt område i Hjortshøj mellem Letbanen og Hjortshøj Stationsvej i krydset med Virupvj, Det er byens centrum, men består i dag af cykelparkering, kratbælte og infrastuktur. Der ligger i dag en grillbar, men ellers er der begrænset med bymæssighed.

Reference: Æggepakkeriet, SLETH

Reference: Office building ForTop, B+O Archtectuur

Reference: Ry Torv, Gustin Landskab

NEDSLAGSPUNKT #2

ØSTERGAARDSGRUNDEN & SPEJDERGRUNDEN

OPMÆRKSOMHED

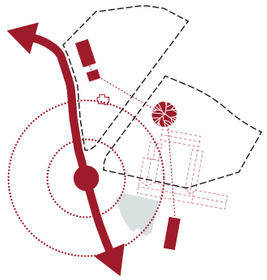
- Stedets særlige betydning, hvor bylivsakse og den blå-grønne forbindelse mødes.
- Området benyttes til rekreative offentlige og fritids formål, hvilket skal indtænkes i fremtidig anvendelse.
- Hjortshøj Møllevej og regnvandshåndtering skal indarbejdes i fremtidige dispositioner for området.
- Beplantning bør fremstå naturlig og vildt voksende, og ved mindre terrænspring bør dette løftes af stensætninger.

Østergårdsgrunden:
Matrikelnr. 7s
Areal 7.750 m²

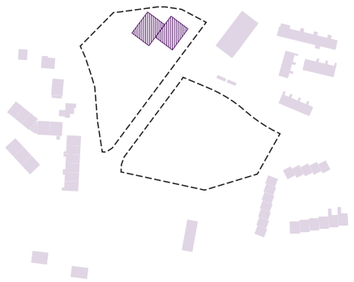
Spejdergrunden:
Matrikelnr. 3ny
Areal 6.723 m²

Østergaardsgrundens fremtid og funktion har været drøftet gennem flere år efter gården blev nedrevet. Gunden er udlagt til boligformål i Kommuneplanen, men lokal modstand har medvirket til, at stedet i dag stadig er en byggetomt med parkagtige kvaliteter. Sammen med Spejdergrunden mod nord udgør stedet en offentlig tilgængelig grøn lomme direkte ved bylivsaksen.

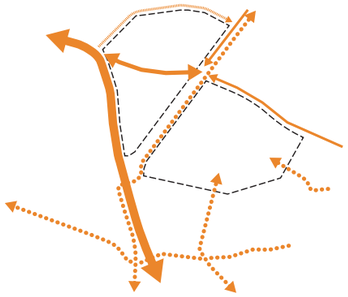
#1 Byrum og identitet



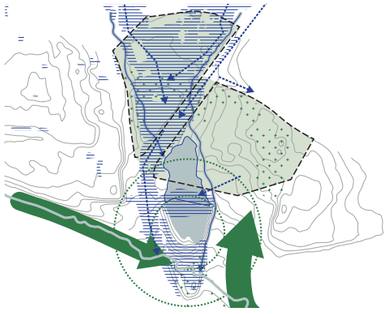
#2 Voksesteder



#3 Forbindelser



#4 Den blå & grønne by



Den gamle landsby mod nord ligger placeret ved Hjortshøj Kirke. De forhold, som har haft stor betydning for landsbyens form, er især terrænet, hvor den gamle Østergaardsgrund ligger lavt placeret sydøst for kirken som et nu åbent grønt areal. Det grønne areal midt mellem kirke og stationsområde har i dag funktion af en fælledplads med gadekær og plads til byens sociale aktiviteter.

Spejdergrunden og Østergaardsgrunden er adskilt af Hjortshøj Møllevej, der med sit lange lige vejforløb har nødvendiggjort etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger. Vejens retning ved mødet med Virupvej pejler trafikanter mod syd og bidrager dermed til uønsket gennemkørende trafik i området omkring Stationspladsen.

Området omkring og umiddelbart nord for Spejdergrunden er endvidere identificeret som et såkaldt hydraulisk knudepunkt, hvor der skal gennemføres anlægsarbejder for at undgå oversvømmelser ved ekstremregn.

Det er således oplagt, at de to grunde tænkes sammen i en samlet proces, hvor trafik og regnvandshåndtering indgår. Dette gælder uanset om der skal tilføres ny bebyggelse på noget af området eller stedet udlægges til et rekreativt område i en samskabelsesproces med byens borgere.

Ved evt. udstykning af nye grunde må placeringen prioriteres i henhold til det eksisterende landsbymiljø, så oplevelsen af dette understøttes og forbedres ved en fremtidig udvikling. En hovedregel bør være at landsbymiljøet holdes samlet. Vandet skal fremadrettet også integreres som en del af miljøet, så det både forekommer synligt som bækforløb og som gadekær i sammenhæng med det eksisterende regnvandsbassin.

Østergårdsgrunden og Spejdergrunden er beliggende centralt i Hjortshøj. Begge grunde er kommunalt ejede arealer med mange store træer. Østergården blev revet ned flere år tilbage og der står i dag blot en mindre, åben ladebebyggelse syd for grunden, som fungerer som et fælleshus. På Spejdergrunden ligger et kredshus for FDF Hjortshøj.

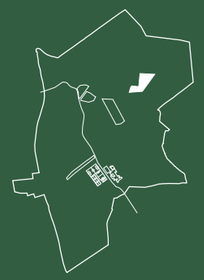
Reference: Mosegårdskvarteret, LYTT

Reference: House Of Nature, Reværk

Reference: Pusterummet, LYTT

NEDSLAGSPUNKT #3

HJØRNEGRUNDEN



OPMÆRKSOMHED

Hjørnegrunden fuldender kvarteret og bygger videre på den eksisterende identitet med fællesskabet og landskabet i fokus.

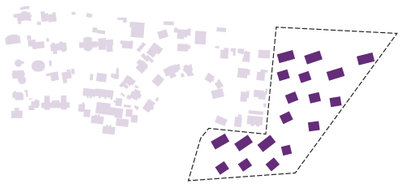
- Orientering omkring åben og aktiv vandhåndtering, der udnytter terræn og udsigt.
- Et sammenhængende og landskabeligt landsbykvarter med fællesskab og diversitet i centrum
- Rekreativ sammenhængskraft gennem fællesshuse og lokal sammenbinding
- Minimer biltrafik i området gennem opkvalificering af Gl. Kirkevej og videreførelse af fælles parkeringsprincip

Del af matrikelnr. 7p
Areal 17.531 m²

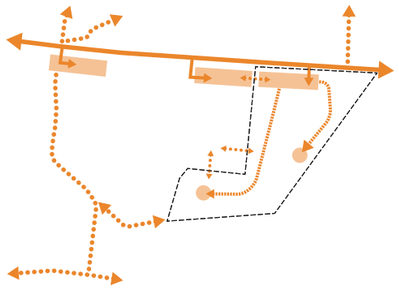
Byens kant er væsentlig i forståelsen og oplevelsen af det sted, som vi befinder os. Hjørnegrunden udgør den østlige afrunding af både den eksisterende by og af Andelssamfundets bebyggelse ud mod det åbne marklandskab. Her skal fokus være på, hvordan by møder land og omvendt.

#1 Byrum og identitet

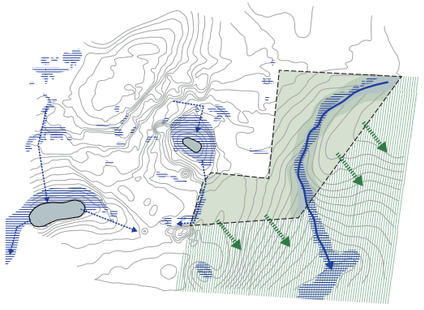
#2 Voksesteder



#3 Forbindelser



#4 Den blå & grønne by



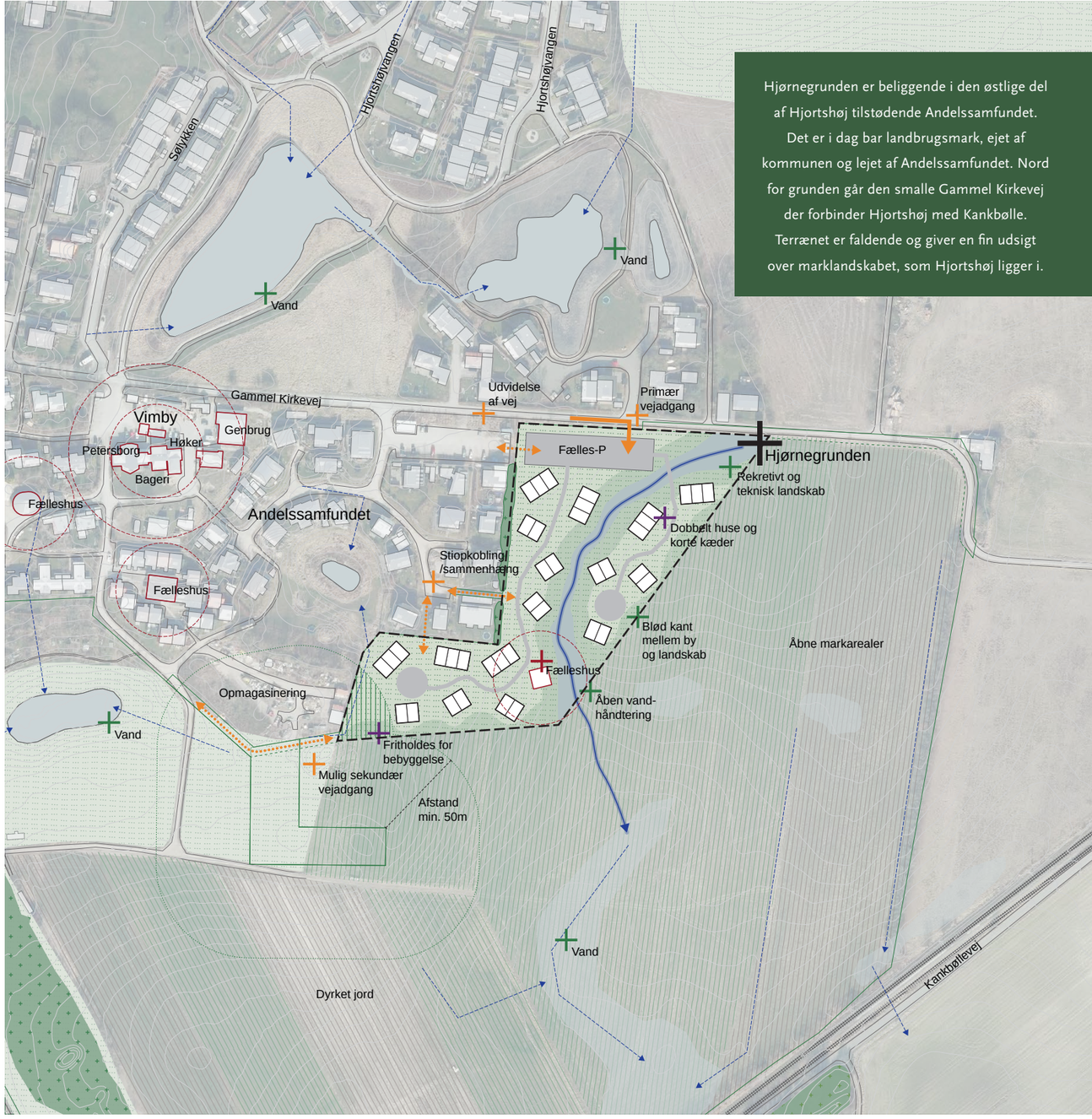
Det gamle Hjortshøjs placering og form er udsprunget af landbrugets udvikling samt af de landskabelige forhold i området. Landsbyen har her ligget som et selvstændigt lille miljø, adskilt fra de omkringliggende landsbyer af marker og overdrev, kun forbundet af spinkle vejnet. Gl. Kirkevej er et ældre vejforløb, der er anlagt efter landskabets former som en forbindelse mellem landsbyerne Hjorthøj og Krankbølle.

Da vejen blev anlagt, var indflydelsen på landskabet af mindre betydning, og vejen er derfor placeret, hvor det var mest hensigtsmæssigt. Gl. Kirkevej går igennem et smukt landskab med flere kulturhistoriske kvaliteter, som det vil være nødvendigt at tage hensyn til.

Hjørnegrunden ligger i overgangen til det åbne landskab og definerer Hjortshøjs ydre form mod nord/vest. Særligt den eksisterende beplantning langs Gl. Kirkevej vest for hjørnegrunden er vigtig for oplevelsen af området, hvor træer og buskads har en mere vildtvoksende karakter.

Fremtidig bebyggelse på Hjørnegrunden er at betragte som en udbygning eller afslutning på Andelssamfundets bebyggelser, og hvordan byen møder det åbne marklandskab. Dette skal gennem bygningsudtryk, placering og orientering fremstå klart.

En eksisterende rørføring af regnvandsafledning skal åbnes og indgå som et tydeligt og rekreativt element i en kommende bebyggelsesplan.



Hjørnegrunden er beliggende i den østlige del af Hjortshøj tilstødende Andelssamfundet. Det er i dag bar landbrugsmark, ejet af kommunen og lejet af Andelssamfundet. Nord for grunden går den smalle Gammel Kirkevej der forbinder Hjortshøj med Kankbølle. Terrænet er faldende og giver en fin udsigt over marklandskabet, som Hjortshøj ligger i.

Reference: Skråningen, Vandkunsten

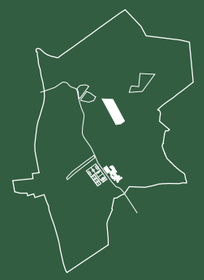
Reference: Bogruppe 6, Rumsans

Reference: Lisbjerg, Lendager Group

NEDSLAGSPUNKT #4

ØSTERGAARDSTOFTEN

Østergaardstoftens lidt gemte placering og status som blind vej for biltrafik ændrer ikke på stedets helt centrale beliggenhed i forhold til indkøb, letbane og skole. Ikke mindst med en ny stiforbindelse direkte fra togperronen og bro over Skæring Bæk giver det gående umiddelbar adgang til bymidten.

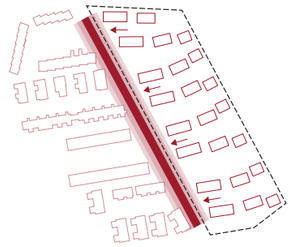


OPMÆRKSOMHED

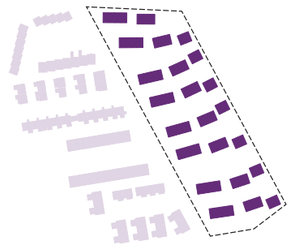
- Østergaardstoften ligger centralt og alligevel på byens kant, hvorfor mødet mellem det åbne marklandskab og byen skal i fokus.
- Bebyggelsesplanen skal åbne for udsyn og invitere forbipasserende indenfor og ud gennem nye stiforbindelser.
- Der skal etableres en åben regnvandsrende med tilhørende afstandszone og rekreativt udtryk gennem bebyggelsen

Del af matrikelnr. 7p
Areal 20.398 m²

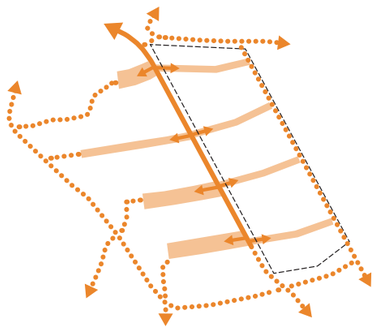
#1 Byrum og identitet



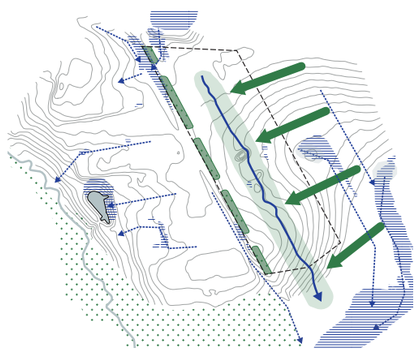
#2 Voksesteder



#3 Forbindelser



#4 Den blå & grønne by



Stationen var oprindeligt anbragt ca. 1 kilometer fra en eksisterende landsby, men er i dag vokset sammen af boligområder i form af større parcelhusområder mellem stationen og landsbyen. Østergaardstoften afgrænses af hhv. et nyere boligområde og det åbne marklandskab med udsigt mod Aarhus Bugt.

Etablering af bebyggelse på østsiden af vejen bør medvirke til at styrke helhedsbilledet af den sammenhængende by. Som hovedregel bør derfor gælde, at ny bebyggelse skal relatere sig til rækkehusene på den modsatte side af vejen og formidle mødet mellem by og det åbne land mere præcist og klart.

Et element i området fra den tidligere landsby er læhegnet mod vest. Flere steder nåede disse læhegn helt ind til landsbyen og bestod typisk af tjørn, mirabel, hassel, slåen m.fl. Læhegnet lukker idag helt af for udsyn. Ved udformning af ny bebyggelse bør der stilles krav til bygningens proportioner, så de tilpasses det eksisterende og placeres, så de både skaber interne grønne gårdrum og giver udsyn mod det åbne marklandskab.

Østergaardstoften er beliggende meget centralt i Hjortshøj, hvor landskabet møder byen. Der er i dag et læbælte-, krat- og markareal, ejet af kommunen og lejet af Andelssamfundet. Landskabet er faldende mod Letbanen. På den vestlige side af Østergaardstoften finder man et rækkehusområde, primært med gavle og hække ud til vejen.

Reference: Timianhaven, Vandkunsten

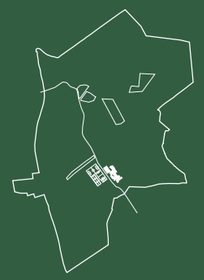
Reference: Skråningen, Vandkunsten

Reference: Lisbjerg, Lendager Group

NEDSLAGSPUNKT #5

OMRÅDET FORAN SKOLEN

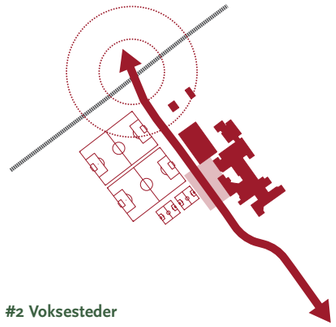
Virupskolen er starten på den egentlige by, når man kommer fra Skæringsiden. Mødet mellem skole, fodboldbanen overfor og det nye multihus, der er tre af byens vigtigste aktivitets- og kultursteder, virker udforløst. Med udsigt til mindre gennemkørende trafik er der nye muligheder for indretning af stedet, der kan understøtte byrummets reelle betydning.



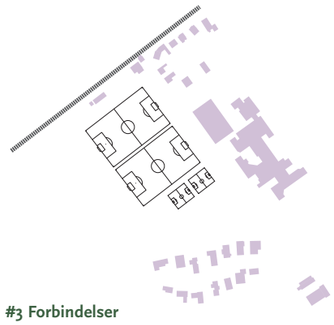
OPMÆRKSOMHED

- Området skal tydeligt markere overgang fra transportvej til by.
- Stedet skal indrettes på børnenes præmisser og med fokus på fleksibilitet, multianvendelighed og trafiksikkerhed
- Den visuelle sammenhæng mellem skole, sportsanlæg og multihus skal optimeres
- Relationen til Stations-Pladsen tydeliggøres materialemæssigt og visuelt

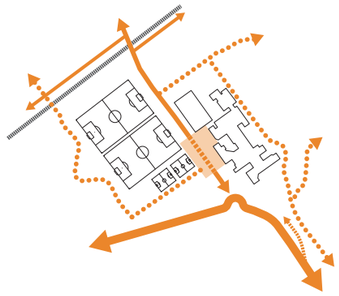
#1 Byrum og identitet



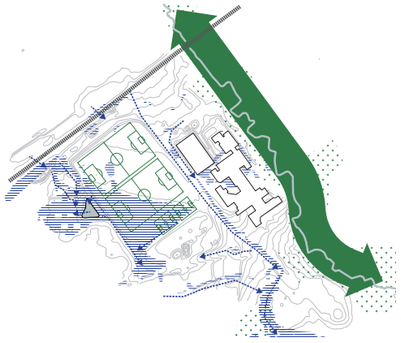
#2 Voksesteder



#3 Forbindelser



#4 Den blå & grønne by



Virupvej er i området mellem skole og Multihus mod øst og boldbanerne mod vest måske Hjortshøjs mest befolkede og livlige sted omkring skolestart og -slut, samt ved aftens- og weekendarrangementer. Bortset fra en mindre afsætningsplads er der intet ved stedets udformning, der bærer præg af denne bylivsstatus.

En opgradering af Virupvej fra et smalt transitrum med små fortove til et åbent, trafiksikkert byrum forudsætter udbygning, funktionsændringer og anden trafikafvikling.

En forbindelse direkte til Mejlbyvej via Virup Skovvej vil aflaste den trafikale belastning fra syd, hvilket også vil frigøre rum til nytænkning af Stationspladsen.

Pladsen mellem skolen og boldbanen åbnes op og tilføres en ny samlende overflade, der mod vest afsluttes med siddemuligheder og kig mod boldbane og aftensol.

Stedet disponeres med mulighed for at lukke Virupvej ved særlige arrangementer, hvilket giver nye perspektiver for offentlige events i byen.

Området mellem rundkørslen ved Virup Skovvej / Virupvej og overkørslen ved letbanen og Hjortshøj Stationsplads fremstår som et transitrum uden plads til menneskelig udfoldelse. Stedet er vigtigt som et lokalt krydspunkt med skole, multihal og sportsarena.

Reference: Arenakvarterets skole, Rubow arkitekter

Reference: Damhusengens Skole, Sweco

Reference: Skolen på Grundtvigsvej, Gotlieb Paludan

HJORTSHØJ - BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

I målsætningen om at mindske klimaforandringer og bidrage aktivt til en bæredygtig omstilling ønsker Aarhus Kommune at bruge FN's verdensmål til at sætte en retning for en bæredygtig udvikling af Hjortshøj.

Hjortshøj skal fortsætte med at udvikle sig til at blive en bæredygtig og attraktiv by i Aarhus Kommune.

Helhedsplanen for Hjortshøj skal sikre en samlet strategi for de bæredygtige indsatser i byen. Naturen, fællesskab, sundhed, klima og mobilitet er naturlige udgangspunkter for en sådan strategi. Bæredygtighedsindsatsen skal gøres til et synligt aktiv i Hjortshøj. Dette skal gøres ud fra en helhedstænkning til gavn for hele Aarhus.

Afsæt i verdensmålene

Bæredygtighed er et fundamentalt udgangspunkt for byudvikling. Vi vil tage bredt afsæt i FN's verdensmål som et styringsinstrument, og vi vil bruge dem aktivt til at fokusere indsatsen dér, hvor det giver mening - såvel i planlægning, realisering og drift af byen.

Tilgangen til bæredygtighed i Hjortshøj skal være båret af ambitioner og ikke af dogmer. Det er fx ikke ønsket at fastlåse et billede af, hvad der er bæredygtigt byggeri. Men gennem partnerskaber med bygherrer, eksperter, de kommende brugere og beboere, faciliteres udviklingen og brugen af de løsninger, som i hvert enkelt tilfælde giver mest effekt.

Relevante verdensmål i relation til helhedvsplanen for Hjortshøj spænder bredt. De enkelte delmål tager afsæt i FN's 17 Verdensmål med delmål samt henter inspiration i 2030-panelets rapport 'Gør Verdensmål Til Vores Mål' og i den gældende Kommuneplan.

Integreret bæredygtighed

Den strategiske helhedsplan for Hjortshøj er grundlæggende et værktøj til at integrere bæredygtighed i fremtidens byudvikling.

De fire strategier er rammer, der skal sikre at enkelprojekter understøtter fællesmål på både kort og langt sigt. Dette gælder i høj grad også i den brede betydning af bæredygtighed, som verdensmålene udtrykker.

- Fremme af miljørigtig og bæredygtig transport.
- Tilgængelig og effektiv offentlig trafik.
- Nem og lige adgang til naturen.

- Skole- og fritidstilbud for alle med fokus på naturen og bæredygtighed.
- Muligheder for og anledninger til bevægelse i løbet af skoledagen.

- Kvalitet af drikkevand og grundvand.
- Hensyn til vådområder beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

- Udbredt ladekapacitet til el- og hybridbiler.
- Høj andel af klimavenlige køretøjer og offentlig trafik.
- Implementering af delebilsordninger.

- Oplevet kvalitet og effektivitet af infrastruktur.
- Reduktion af oplevet støj fra infrastruktur.
- Udbredt infrastruktur til cykeltrafik og fodgængere.

- Boligtyper og byrum til alle for understøtning af social diversitet.
- Planlægning for almene boliger.
- Bredt foreningstilbud til alle.

- Sikker trafik og oplevet tryghed i det offentlige rum.
- Boliger til en overkommelig pris.
- Bæredygtige transportsystemer.
- Gør byerne inkluderende og bæredygtige.
- Reducér byernes miljøbelastning.
- Giv alle adgang til grønne offentlige rum.
- Styrk sammenhængen mellem land og by.

- Brug og håndtér naturressourcer bæredygtigt
- Giv alle mennesker viden og forståelse for at kunne leve bæredygtigt
- Mindre boliger med mindre ressourceforbrug

- Planlægning under hensyntagen til bluespot-områder og eksisterende topografi.
- Mangfoldig anvendelse af arealer, der kan opsamle vandmængder.
- Indtænke klimaløsninger i byrum og bynære landskaber og samtænke disse med aktivitetsskabende funktioner.

- Styrkelse af grønne og blå elementers sundhedsfremmende kvaliteter.
- Implementering af arealer med naturlige vådområder.
- Udvikling og fasthold af skovarealer.
- Beskyttelse af biodiversitet og mikroklima gennem udvikling af sammenhængende eksisterende og nye biokorridorer og naturpassager.

- Partnerskaber om udvikling af en sund by i naturen med civilsamfundet, foreninger, universiteter og organisationer.
- Partnerskaber om etablering af meningsfulde fællesskaber

MILJØVURDERING

For helhedsplaner, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer (VVM), foretages en screening.

Ved planlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af planens indvirkning på miljøet. helhedsplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 1 og 2 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at helhedsplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Begrundelse for at planen ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet:

Planen fastlægger retningslinjer for områdets kulturhistoriske værdier, med henblik på at fastholde områdets egenart. Påvirkningerne vurderes samlet ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen giver ikke i sig selv mulighed for etablering af nybyggeri, men indeholder alene overordnede retningslinjer, som skal følges op af kommuneplantillæg, lokal- eller anlægsplaner.

Helhedsplanen indeholder dermed principper og retningslinjer for udviklingen af området og skal fremadrettet benyttes i dialog med udviklere. På baggrund af denne dialog udarbejdes efterfølgende lokalplaner og evt. kommuneplantillæg.

Derfor er der flere forhold i den foretagne screening, der først kan afklares i den videre detaljerede planlægning for de enkelte delområder, da det er her de konkrete løsninger fastlægges.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune