



Syddjurs
KOMMUNE

Hornslet Vest

Udbudsprogram

Med et tidligt udbud ønsker Syddjurs Kommune at finde en investor, som kommunen kan samarbejde med omkring udviklingen af arealer i det vestlige Hornslet.

SEPTEMBER 2025



SYDDJURS KOMMUNE

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

www.syddjurs.dk

UDBUDSRÅDGIVERE



AARHUS

Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

KBH

Ewaldsgade 9, st.
2200 København N

www.grandville.dk
CVR 37576964



AARHUS

Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

KBH

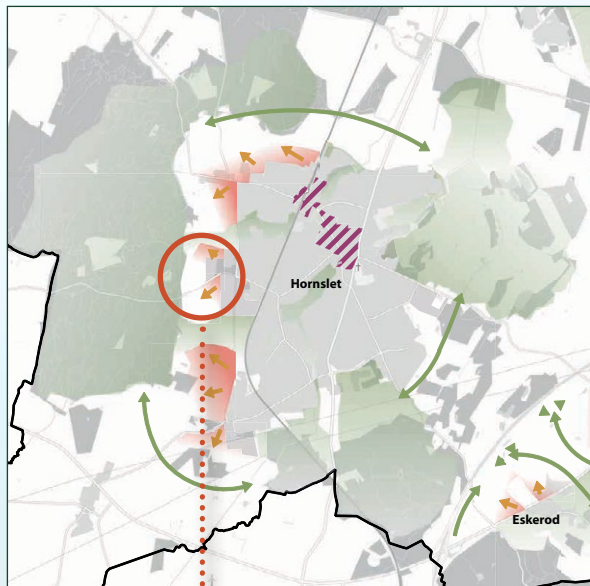
Langelinie Allé 35
2100 København Ø

www.bechbruun.com
CVR 38538071

Rettigheder til alt materiale
tilhører Syddjurs Kommune, Grandville og Bech-Bruun.

Indhold

Udbuddet	05
Generelle forhold	08
Hornslet er i udvikling	11
Det vedtagne formål samt principper for rammelokalplanen for Hornslet Vest	14
Vilkår for salg af arealerne	17
Udarbejdelse af tilbud	19
Tilbudsevaluering	21
Strategiske udviklingstemaer	23
Tema 1: Hornslet er en blandet og mangfoldig by i udvikling	24
Tema 2: I Hornslet bor man omsluttet af naturen	26
Tema 3: Hornslet er en sammenhængende og cykelvenlig by	28



'Byskitsen' for Hornslet i Kommuneplan 2024, Syddjurs Kommune. Arealerne omfattet af udbuddet er markeret med cirkelen.

Se mere om "De store sammenhænge" i Kommuneplan 24 her: <https://syddjurs.cowiplan.dk/kommuneplan/kommuneplan-2024/hovedprincipper/de-store-sammenhaenge/>



Udbuddet

Syddjurs Kommune udbyder et areal til boligudvikling i Hornslet Vest. Udbuddet gennemføres som et tidligt udbud med det formål at finde en samarbejdspartner, der kan udvikle arealerne i samarbejde med Syddjurs Kommune.

Arealerne udbydes i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i dette udbudsmateriale med bilag.

Arealerne har tidligere været udbudt tilbage i 2022, og nærværende udbud er således et genudbud af arealerne. Siden udbuddet i 2022 har Syddjurs Kommune arbejdet videre med de planlægningsmæssige rammer for Hornslet Vest i form af en rammelokalplan, der bl.a. omfatter de udbudte arealer.

Rammelokalplanen, der forventes endeligt politisk vedtaget medio 2026, fastlægger de overordnede rammer for udviklingen af Hornslet Vest og vil indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, udformning og principper for vej- og stisystemer, principper for vandhåndtering og grønne arealer og overordnede bestemmelser om byggeri. For yderligere vedrørende indholdet af rammelokalplanen henvises til side 14 og 15

DE UDBUDTE AREALER

Udbuddet vedrører dele af matr.nr. 6c og 6a, Tendrup By, Hornslet med et areal på ca. 130.000 m² ("**Udviklingsområdet**"). Udviklingsområdet er iht. Kommuneplanramme 2.1.B47 og 2.1.B49 udlagt til boligområde.

Der er endnu ikke fastlagt en bebyggelsesprocent for Hornslet Vest, men det forventes, at bebyggelsesprocenten for Hornslet Vest, herunder Udviklingsområdet, som helhed vil være omkring 35-40%.

Udbuddet omfatter dele af Udviklingsområdet og udgør henholdsvis et areal med købepligt og areal med køberet.

I alt udbydes en byggeret på ca. 25.000 etagemeter, hvoraf købepligtsarealet udgør ca. 5.000-6.000 etagemeter byggeret, og køberetsarealet udgør ca. 15.000-20.000 etagemeter byggeret.

For afgrænsning af Udviklingsområdet og den del af Udviklingsområdet, som er omfattet af udbuddet, henvises til kortet på side 7. På kortet er også markeret det areal, som er omfattet af købepligten, og det areal, som er omfattet af køberetten.

På naboarealerne til delområdet øst for Ågårdvej ønsker Syddjurs Kommune at placere nye kommunale funktioner på ejendommene Amaliegårdvej 21 og 23. På Amaliegårdvej 23 planlægges således en daginstitution. Arealerne syd for Udviklingsområdet er reserveret til regnvandshåndtering.

UDVIKLINGSARBEJDE I ET STÆRKT PARTNERSKAB

Syddjurs Kommunes formål med udbuddet er at finde en partner, der – i samarbejde med Syddjurs Kommune – vil bidrage til at sætte retningen for udvikling af den sydlige del af Hornslet Vest og gennem udviklingen af de udbudte arealer være med til at indfri visionen for Hornslet Vest.

Som en del af tilbudsafgivelsen skal tilbudsgiver aflevere materiale, som gør det muligt for Syddjurs Kommune at vælge den rigtige samarbejdspartner. Se grafikken nedenfor. Kravene til tilbuddet er nærmere beskrevet på side 19.

Senere, som et vilkår for salg, er den vindende tilbudsgiver forpligtet til i et samarbejde med Syddjurs Kommune:

- **at udarbejde en bydelsplan for Udviklingsområdet**, der beskriver udviklingen, herunder ift. bebyggelse, disponering, tætheder og udviklingsrækkefølge.
- **at udarbejde en realiseringsplan**, der angiver, hvordan den vindende tilbudsgiver ønsker at realisere, henholdsvis arealerne omfattet af **købepligten** og arealerne omfattet af **køberetten**.
- **at viderebearbejde det konkrete projekt** for arealerne, der er omfattet af **købepligten**.

Se mere om krav til hvert punkt på side 17.

AREALET MED KØBEPLIGT

Som en del af tilbudsgivers tilbud ønsker Syddjurs Kommune, at tilbudsgiver udarbejder et forslag til et projekt på arealet, der er omfattet af købepligten.

Efter tildeling skal den vindende tilbudsgiver bearbejde projektet parallelt med udarbejdelsen af bydelsplanen for hele Udviklingsområdet.

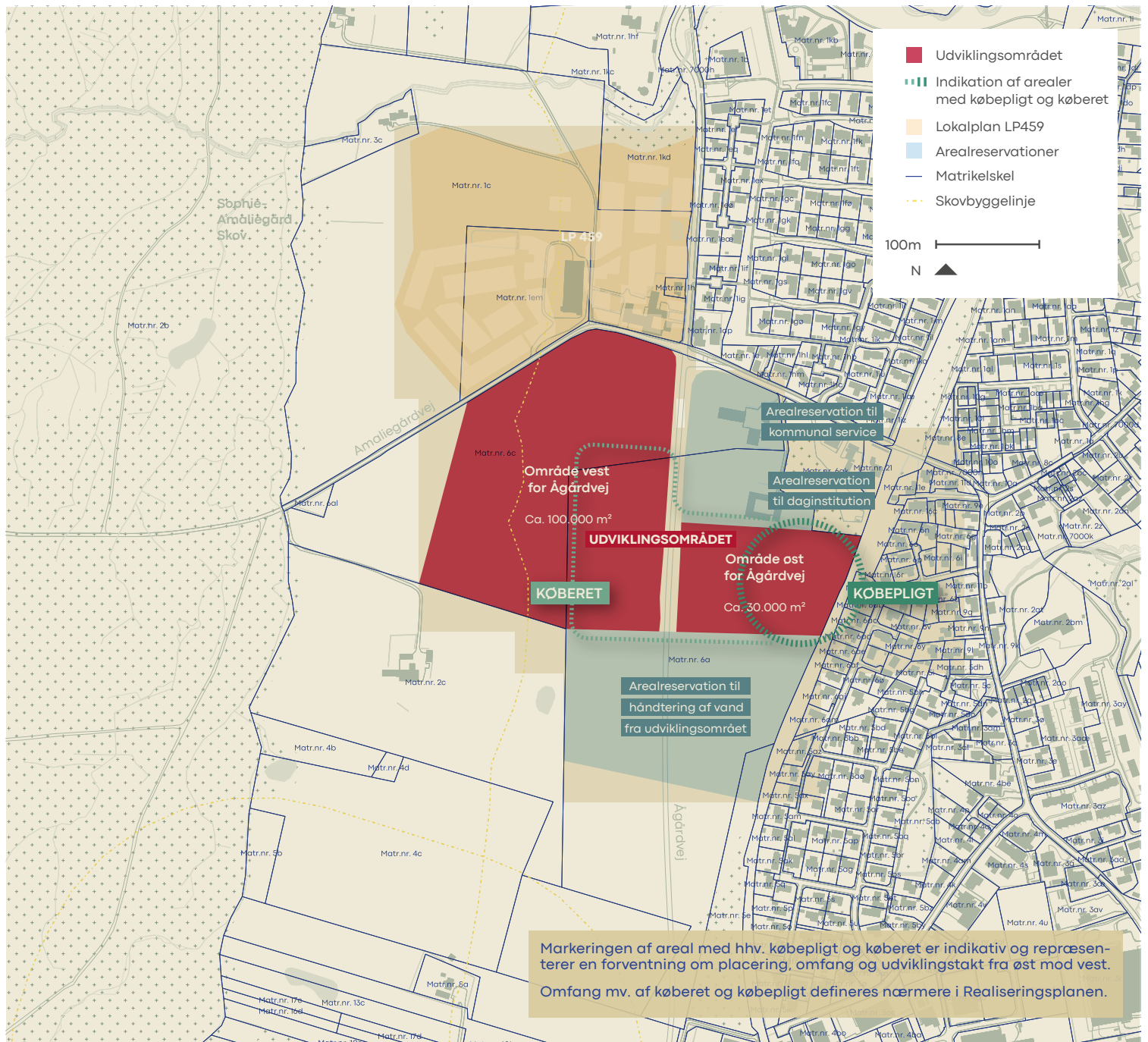
Kravene til tilbuddet, herunder til forslaget til projektet (åbningstrækket), er nærmere beskrevet på side 19.

Der henvises i øvrigt til betinget købsaftale, som indgår som bilag til udbudsmaterialet. Opmærksomheden henledes på, at det er en betingelse, at Syddjurs Kommune kan godkende bydelsplan, realiseringsplan og den vindende tilbudsgivers projekt for arealet omfattet af købepligt.

AREALERNE MED KØBERET

Ved udnyttelse af køberetten oprettes betinget købsaftale for hver etape, som vil indeholde samme vilkår, som er gældende for betinget købsaftale vedrørende købepligtsarealet, jf. nærmere ovenfor.





Øverst: Rids over Udviklingsområdet
Nederst: Diagrammatisk repræsentation af arealerne og sammenhængen mellem dem.

EN BYDELSPLAN

Bydelsplanen for Udviklingsområdet, skal beskrive udviklingen, herunder ift. bebyggelse, disponering, tætheder og udviklingsrækkefølge.

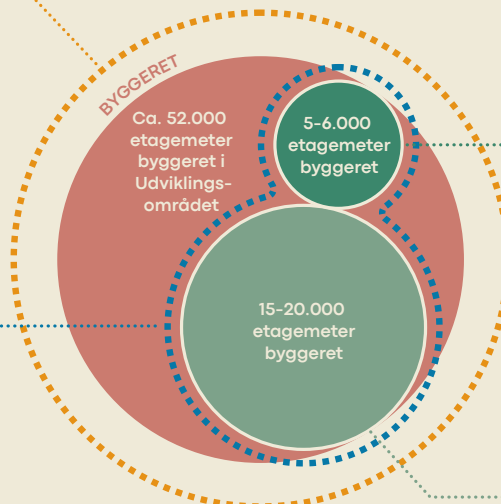
Bydelsplanen skal ikke være en del af købers tilbud, men udarbejdes i samarbejde med Syddjurs Kommune som et vilkår for salg.

EN REALISERINGSPLAN

Realiseringsplanen skal angive, hvordan den vindende tilbudsgiver ønsker at realisere henholdsvis arealerne omfattet af købepligten og arealerne omfattet af køberetten op til 4-5 etaper.

Realiseringsplanen fastlægger købers ret til at erhverve arealerne succesivt.

Realiseringsplanen skal ikke være en del af købers tilbud, men udarbejdes i samarbejde med Syddjurs Kommune som et vilkår for salg.



Areal omfattet af købepligt:

For arealet omfattet af købepligt skal der udarbejdes **et konkret projekt**. Realiseringen af dette projekt skal fungere som et **åbningstræk** for den nye bydel i Hornslet Vest.

Der skal afleveres et oplæg til projektet som en del af købers tilbud, og det viderebearbejdes i samarbejde med Syddjurs Kommune som et vilkår for salg.

Areal omfattet af køberet.

Generelle forhold

SÆLGER

Sælgende myndighed er:

Syddjurs Kommune
(CVR-nr. 29189978)

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

("Sælger")

Alle henvendelser vedrørende dette udbud skal ske elektronisk via <https://tinyurl.com/HornsletVest2025>

TIDSPLAN

Udbuddet forventes gennemført i henhold til nedenstående tidsplan:

- 5. september 2025:
Annoncering
- 7. november 2025:
Frist for spørgsmål til udbudsmaterialet
- 14. november 2025:
Frist for besvarelse af spørgsmål
- 28. november 2025:
Frist for indlevering af tilbud
- 10. og 11. december 2025:
Foreløbig reservation til eventuelle forhandlinger med tilbudsgivere
- 7. januar 2026:
Frist for indlevering af endeligt tilbud efter eventuelle forhandlinger
- Primo marts 2026:
Orientering til tilbudsgivere om tildelingsbeslutning og underskrift af købsaftale
- Forår/sommer 2026:
Udarbejdelse af bydels- og realiseringsplan for Hornslet Vest samt projekt for arealet omfattet af købepligt

UDBUDSMATERIALE OG BILAGSOVERSIGT

Udbudsmaterialet er tilgængeligt via
<https://tinyurl.com/HornsletVest2025>

Udbudsmaterialet består af følgende materiale:

- Nærværende udbudsprogram og udbudsbetingelser
- Bilag 1: Udkast til betinget købsaftale med bilag
- Bilag 2: Udkast til betinget køberetsaftale med bilag

Teknisk materiale:

- Bilag 3.01: Vision og udviklingsstrategi 2022-2034
- Bilag 3.02: Link til **Syddjurs Kommuneplan 2024**
- Bilag 3.03: Lokalplan 459 Boligområde ved Amaliegårdvej
- Bilag 3.04: Rammelokalplan Hornslet Vest - Principbeslutning A-F
- Bilag 3.05: Vandstrukturplan for Hornslet Nordvest
- Bilag 3.06: Grundvandsredegørelse Hornslet Vest. Udbudsarealer
- Bilag 3.07: Mobilitetsstrategi Hornslet. 2025
- Bilag 3.08: Fremtidige mobilitetsindsatser i Hornslet. 2025
- Bilag 3.09: Analyse af strategisk udviklingspotentiale i Hornslet
- Bilag 3.10: Biodiversitetsstrategi Syddjurs Kommune. 2022
- Bilag 3.11: Geotekniske forhold, LER og forsyningsforhold
- Bilag 3.12: Fortidsminder og arkæologi. 2022
- Bilag 3.13: Link til **Spildevandsplan 2022-2025**
- Bilag 3.14: Fakta og udvikling i Hornslet. Juli 2025
- Bilag 3.15: Støjredegørelse
- Bilag 3.16: Geotekniske prøveboringer
- Bilag 4: Tilbudsblanket
- Bilag 5: Privatlivspolitik. Syddjurs Kommune

SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Tilbudsgiverne har mulighed for at stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet, herunder anmode om yderligere oplysninger.

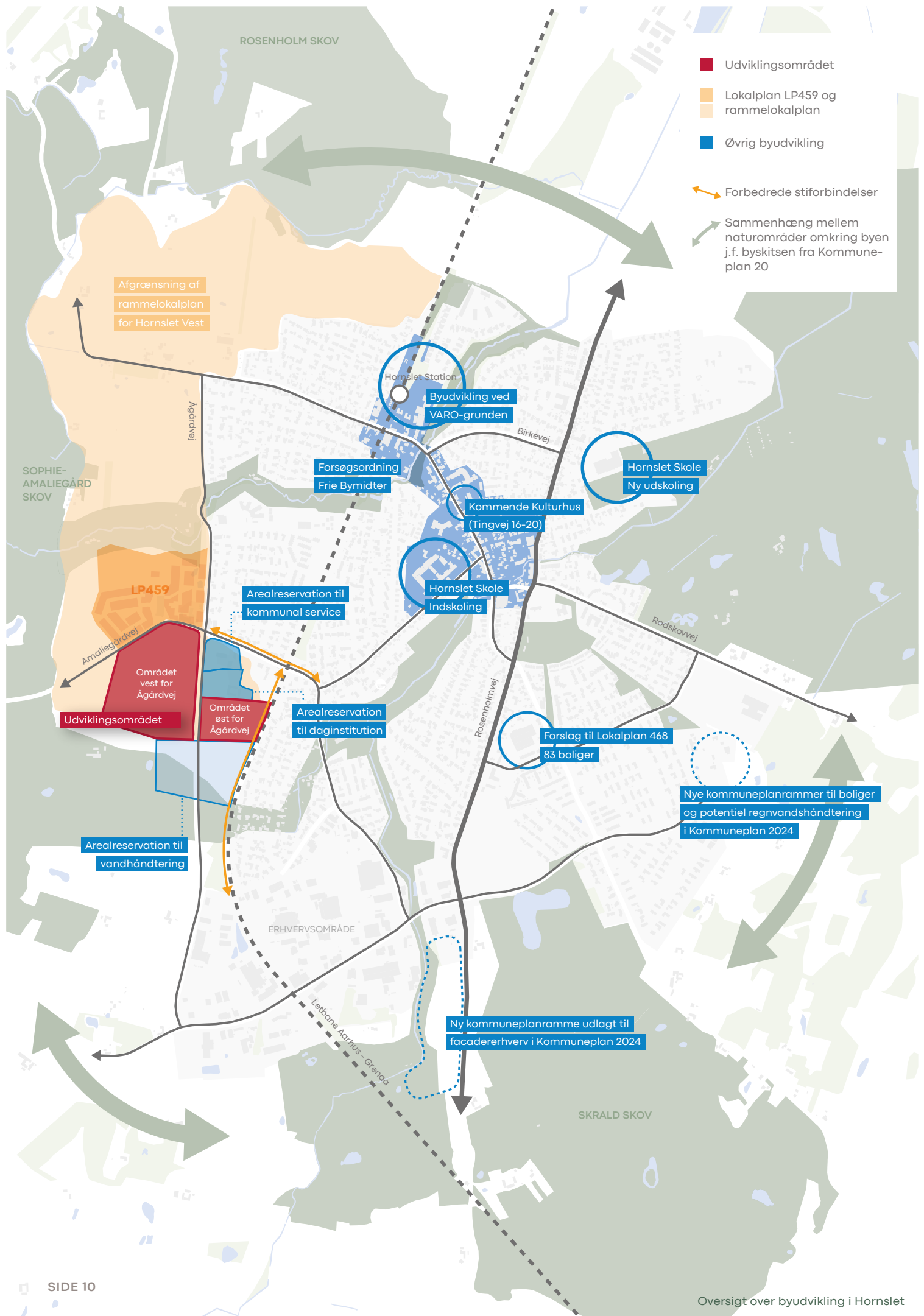
Syddjurs Kommune opfordrer i denne forbindelse tilbudsgiver til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, såfremt der er forhold eller krav, der efter tilbudsgivers opfattelse synes uklare eller vanskelige at opfylde, eller som er beskrevet på ufuldstændig vis.

Af hensyn til en ensartet behandling af eventuelle spørgsmål, skal spørgsmål stilles via
<https://tinyurl.com/HornsletVest2025>

Tilbudsgiver bedes fremsende spørgsmål hurtigst muligt og senest 7. november 2025.

Spørgsmål og svar vil, i det omfang det vurderes relevant, blive offentliggjort via <https://tinyurl.com/HornsletVest2025> i anonymiseret form. Besvarelser af spørgsmål modtaget før den 7. november 2025 vil senest blive offentliggjort den 14. november 2025.

Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort via <https://tinyurl.com/HornsletVest2025>. Tilbudsgiver opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.



Udviklingsområdet

Lokalplan LP459 og
rammelokalplan

Øvrig byudvikling

Forbedrede stiforbindelser

Sammenhæng mellem
naturområder omkring byen
j.f. byskitsen fra Kommune-
plan 20

Afgrænsning af
rammelokalplan
for Hornslet Vest

Hornslet Station
Byudvikling ved
VARO-grunden

Forsøgsordning
Frie Bymidter

Hornslet Skole
Ny udskoling

Kommende Kulturhus
(Tingvej 16-20)

Hornslet Skole
Indskoling

Arealreservation til
kommunal service

Arealreservation
til daginstitution

Forslag til Lokalplan 468
83 boliger

Nye kommuneplanrammer til boliger
og potentiel regnvandshåndtering
i Kommuneplan 2024

Arealreservation til
vandhåndtering

Ny kommuneplanramme udlagt til
facadererhverv i Kommuneplan 2024

Hornslet er i udvikling

HORNSLET ER NOGET SÆRLIGT

Hornslet ligger tæt ved Aarhus som en unik, naturskøn handels- og bosætningsby. Byen er forbundet med letbanebåndet, og det større trafikale netværk gør, at byen er godt opkoblet til det omkringliggende land. At bo nær Aarhus og samtidig tæt på naturen, er noget, som gør Hornslet til et helt særligt sted.

Fællesskaberne og foreningslivet lever i Hornslet, og det viser sig særligt omkring Hornslet Hallen og i bymidten, hvor nye initiativer og projekter er på vej. Byens fællesskaber kommer blandt andet til udtryk gennem det stærke foreningsliv og arrangementer såsom Rosenholm Festival samt udviklingen af et nyt kulturhus på Tingvej 16, 18 og 20, som etableres i tilknytning til biografen Kom-Bi på Nyvej 3 centralt i bymidten. Se mere om det nye Kulturhus her: <https://kulturgrunden.dk/>

Hornslet har sin egen bymidte med torve, pladser og et bredt udvalg af butikker, som favner dagligdagens behov og ønsker. Og med det nye kulturhus på Tingvej kan bymidtens tilbud række endnu bredere ud i fremtiden. Bymidten er derfor også en af Hornslets helt særlige kvaliteter, som samtidig gør, at den adskiller sig fra de omkringliggende oplandsbyer nord for Aarhus.

Derfor sætter Syddjurs Kommune også særligt fokus på bymidtens udvikling over de kommende år. Som en del af den statslige forsøgsordning for frie bymidter gennemføres der i perioden 2024-2029 en række spændende eksperimenter og projekter, som skal være med til at skabe endnu mere liv i bymidten. Se mere om de konkrete projekter under forsøgsordningen her: <https://www.syddjurs.dk/friebymidter>

HORNSLET I UDVIKLING

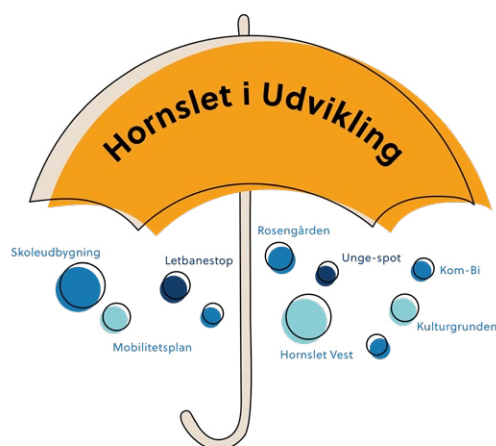
"Hornslet i Udvikling" er en langsigtet og strategisk indsats, som samler igangværende og fremtidige projekter i Hornslet under en fælles "paraply". Initiativet er igangsat af Syddjurs Kommunes byråd i 2021 med en projektleder dedikeret til indsatsen. Målet med Hornslet i Udvikling er at danne et fælles fundament for den fremtidige udvikling af byen.

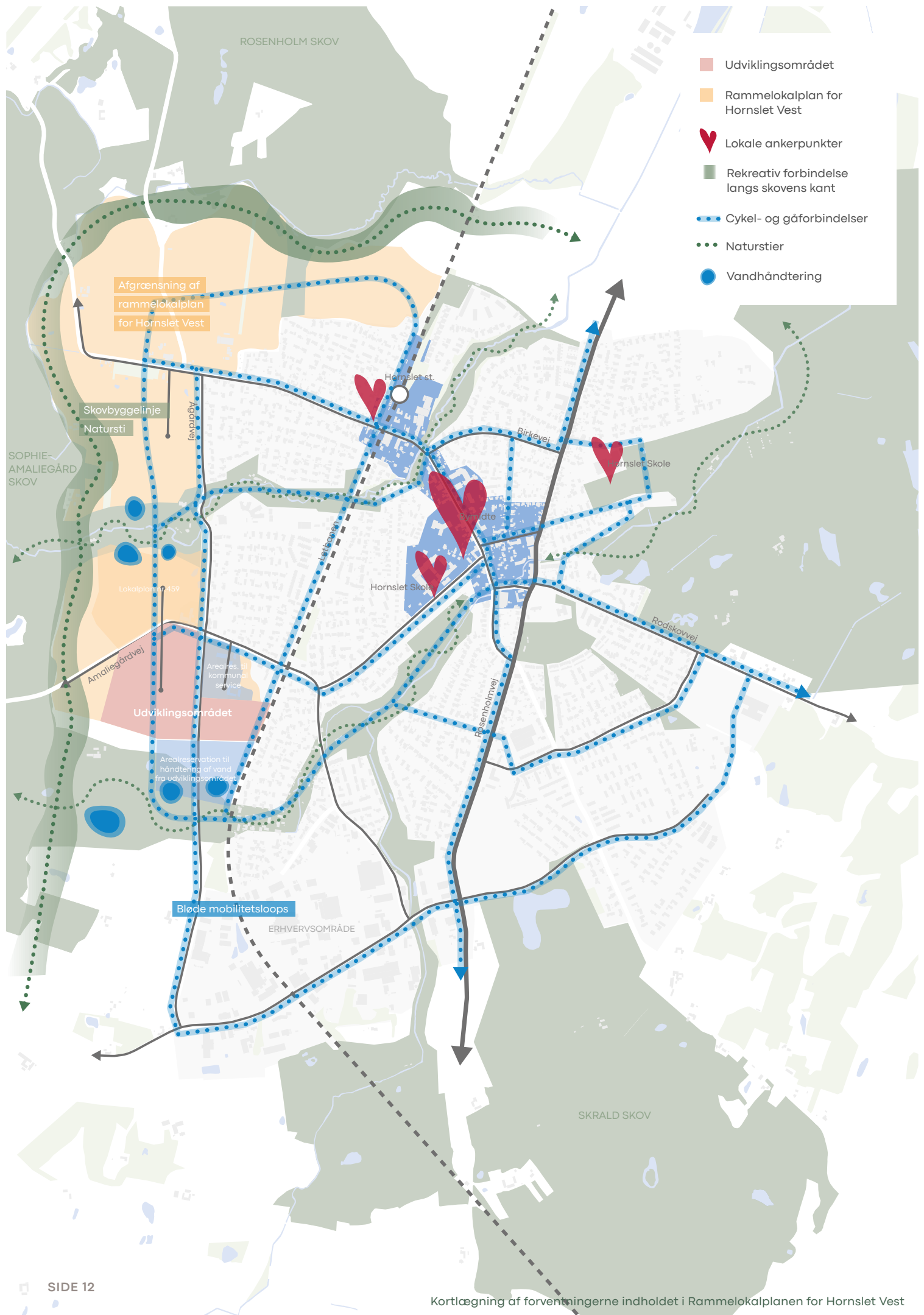
Hornslet i Udvikling omfatter blandt andet et nært samarbejde mellem Syddjurs Kommune, byens borgere og lokale interessenter, der er de nærmest berørte af udviklingen, samt naboer til kommende udviklingsområder, beboere og erhvervsdrivende i byen. Mange af disse var samlet i Hornslet i Udviklings Ambassadørkreds, som sikrede udviklingsarbejdets direkte adgang til Hornslets borgere og nøgleaktører.

I samarbejde med Ambassadørkredsen, kommunale fagfolk samt borgerne og andre aktører fra byen blev der i 2022 udarbejdet en foreløbig vision for udviklingen af Hornslet Vest. Visionen har været rammesættende for det videre arbejde med udviklingen af Hornslet – særligt som afsættet for dels rammelokalplanarbejdet for hele Hornslet Vest, som beskrives i næste afsnit, samt udformningen af de strategiske udviklingstemaer i nærværende udbudsprogram fra side 23.

Ambassadørkredsen blev afviklet i starten af 2025 og aktørinddragelsen sker nu primært gennem et samarbejde med Distriktsrådet. Aktørinddragelse og bred borgerinddragelse er fortsat vigtig i det fremadrettede udviklingsarbejde med Hornslet Vest.

Læs mere om Hornslet i Udvikling her: <https://www.syddjurs.dk/politik/kommuneplan-lokalplan-og-udvikling/udviklingsprojekter/hornslet-i-udvikling/om-hornslet-i-udvikling>





RAMMELOKALPLAN FOR HORNSLET VEST

Syddjurs Kommune har udpeget Hornslet Vest som det næste, store byudviklingsområde i Hornslet. Derfor har Syddjurs Kommune i 2022 igangsat arbejdet med en samlet rammelokalplan for boligudvikling i det vestlige Hornslet. Rammelokalplanens formål og adskillige principbeslutninger blev politisk vedtaget i foråret 2025, og disse sætter sammen en tydelig retning for den ønskede byudvikling.

Formålet med rammelokalplanen er at sikre en ambitiøs og bæredygtig udvikling af Hornslet Vest og at sikre, at udviklingen vil berige hele Hornslet. Rammelokalplanen forventes bl.a. at indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, udformning og principper for vej- og stisystem, principper for naturkvalitet og fælles udendørs opholdsarealer samt overordnede bestemmelser om byggeri. Rammelokalplanen vil desuden indeholde bestemmelser om vandhåndtering, og det er i den forbindelse forventningen, at op mod 10-20% det samlede areal vil skulle anvendes til håndtering af vand. Rammelokalplanen skal således fastlægge de overordnede rammer for udviklingen af Hornslet Vest.

De vedtagne formåls- og principbeslutninger er vedlagt udbudsmaterialet som Bilag 3.04. Se også side 14-15, hvor et uddrag af formåls- og principbeslutningerne er gengivet.

Rammelokalplanen udarbejdes delvist sideløbende med afviklingen af udbuddet og forventes vedtaget medio 2026. Den vindende tilbudsgiver forventes at blive inddraget i færdiggørelsen af rammelokalplanen. Tilbudsgiver kan gå ud fra, at rammelokalplanen i hovedtræk vil komme til at afspejle indholdet i de vedtagne principbeslutninger. Igangsætning af senere byggeretsgivende lokalplan vil kunne ske parallelt med færdiggørelsen af rammelokalplan på baggrund af politisk prioritering herom.

MOBILITETSSTRATEGI FOR HORNSLET

I januar 2025 vedtog Syddjurs Kommune en Mobilitetsstrategi for hele Hornslet. Mobilitetsstrategien udstikker en retning for, hvordan man i fremtiden skal transportere sig i Hornslet. Med arbejdet sættes der blandt andet fokus på at styrke de overordnede stinet, skabe mere sikre skoleveje og gøre bymidten mere tilgængelig og tryk for bløde trafikanter. Sammen med Mobilitetsstrategien er der blevet udarbejdet en række fremtidige indsatser, der kan støtte op om en forbedret mobilitet i Hornslet. Tilbudsgiver skal med udviklingen af de udbudte områder indtænke mobilitetsstrategien og de dertilhørende prioriterede indsatser. Mobilitetsstrategien samt dens bilag med prioriterede indsatser er vedlagt udbudsmaterialet som Bilag 3.07 og 3.08.

Det vedtagne formål samt principper for rammelokalplanen for Hornslet Vest

I foråret 2025 er visionen for Hornslet Vest blevet udfoldet yderligere gennem et forarbejde til en rammelokalplan for hele Hornslet Vest, hvor rammelokalplanens formål og en række principbeslutninger sætter en tydelig retning for den ønskede byudvikling.

Formål og principbeslutninger blev politisk vedtaget i foråret 2025. Formålet, som det står i de vedtagne principper, gengives kort i det følgende. Det samlede sæt af principbeslutninger for rammelokalplanen er vedlagt som bilag 3.04.

RAMMELOKALPLANENS FORMÅL

Rammelokalplanen for hele Hornslet Vest skal:

- 1 sikre en ambitiøs og bæredygtig udvikling af Hornslet Vest, og
- 2 sikre at udviklingen af Hornslet Vest beriger hele Hornslet.

Hornslet Vest skal være en spydspids for bæredygtig byudvikling i Syddjurs Kommune, samtidig med at udviklingen af Hornslet Vest skal komme hele byen til gode. I takt med at byen vokser, vil der også opstå et øget pres og en øget efterspørgsel på byens tilbud. Planen sætter fokus på, at der i Hornslet Vest skabes meningsfulde tilbud og muligheder for byens nuværende og kommende borgere – både med udgangspunkt i hvad der efterspørges i dag, og hvad vi forudser, der vil blive behov for på sigt.

1

MINDRE BOLIGER OG PRIORITERING AF FÆLLES UDENDØRS OPHOLDSAREALER

Vi bygger boliger, der er mindre end det klassiske parcelhus, og vi opprioriterer kvalitetsfulde fælles udendørs opholdsarealer. Det gør vi bl.a. ved at bygge på mindre grunde og med et reduceret fodaftryk, så boligerne kommer til at ligge tættere. Ved at bygge mindre boliger, mindsker vi desuden CO₂-udledning fra byggematerialer. Ved at udstykke mindre byggegrunde og i stedet prioritere fælles udendørs opholdsarealer, kan vi sikre en højere kvalitet af disse arealer, og vi kan understøtte både fællesskaber og deleøkonomi (og dermed en ressourcebesparelse) fx ved anlæggelse af fælles legepladser og legeredskaber, nytte- og køkkenhaver, gæsteparkering, fælleshus o. lign.

2

NYE BOFORMER TIL BYEN

Vi sikrer en variation i boligtilbud og bygger gerne i flere etager. Dermed gives der plads til og mulighed for at bo på nye måder som alternativ til parcelhuset, der er den domierende boform i Hornslet i dag. Dette kan fx imødekomme efterspørgslen på bofællesskaber eller ønsket om mindre boliger med mindre haver, hvor der lægges mere vægt på fællesskab og mindre arbejde med vedligehold af egen ejendom. De nye boformer kan understøtte Hornslet som en attraktiv boligby, så Hornslet også fremadrettet kan rumme boliger til alle livets faser og behov.

3

HØJ NATURKVALITET OG STYRKET BIODIVERSITET

Vi giver plads til natur af høj kvalitet og anlægger og drifter fælles friarealer, grønne kiler og grønne rum med fokus på at styrke områdets biodiversitet og

naturkvalitet. Vi værner om eksisterende værdifuld natur og arbejder aktivt med at fremme naturkvalitet, fx ved at bevare så mange eksisterende træer som muligt og plante nye træer langs veje og stier og i fælles friarealer. Vi anlægger og drifter grønne arealer ud fra principper om styrket biodiversitet og arts mangfoldighed. Ved at arbejde med den lokale flora og fauna, sikrer vi en høj naturkvalitet og styrker oplevelsen af at bo midt i det grønne og i tæt forening med naturen.

4

ANSVARLIG BYUDVIKLING

Når vi udvikler i Hornslet Vest, har vi fokus på at håndtere og mindske de negative konsekvenser af byudviklingen inden for udviklingsarealerne. Det betyder fx. at vi vælger vandhåndteringsløsninger, der ikke belaster recipienter eller tilstødende naboområder med mere vand eller vand af en ringere kvalitet end i dag. Derved sikrer vi, at udviklingen af Hornslet Vest ikke bliver en belastning for hverken den eksisterende by eller de vandløb, der bliver berørt af udviklingen. Ligeledes håndterer vi overskudsjord inden for udviklingsarealerne, så vi reducerer eller helt undgår miljø- og klimabelastninger herfra.

5

PRIORITERING AF BLØDE TRAFIKANTER OG KOLLEKTIV TRANSPORT

I tråd med den nye mobilitetsstrategi for Hornslet, prioriterer vi de bløde trafikanter og den kollektive transport i Hornslet Vest. Vi anlægger forbundne stisystemer af god kvalitet, så det bliver nemt for cyklister og gående at komme rundt, både mellem de nye boligområder og til skoler, letbanestop, midtbyen og ud til den omgivende natur. Fordelings- og

boligveje indrettes med fokus på trafiksikkerhed og hastighedsdæmpende tiltag, og bilveje i delområderne ender blindt, så den hårde trafik i Hornslet Vest ikke bliver gennemkørende.

6

STÆRKE SOCIALE FÆLLESSKABER

Vi understøtter at styrke, sociale fællesskaber kan vokse ud af Hornslet Vest. Det gør vi fx. gennem opprioritering af fælles undendørs opholdsarealer over private udearealer, hvor samlende funktioner som fælles nyttehaver, legepladser eller sportsfaciliteter kan placeres. Vi har også fokus på ankomsten til den enkelte bolig, og indretning af boligvejene, således vi understøtter liv og ophold i det offentlige rum. Ved at styrke sociale fællesskaber, sikrer vi at nye beboere får et stærkt tilhørsforhold til området, hvilket er gavnligt for både byen, bydelen, naturen og den enkelte borger. Stærke fællesskaber giver en øget robusthed i lokalsamfundet og understøtter bylivet i hele Hornslet.

7

FLERE MULIGHEDER FOR BYENS BORGERE

Vi indarbejder muligheder og tilbud i Hornslet Vest, der bidrager til den allerede eksisterende palette af tilbud, og imødekommer nogle af de ønsker, der er fra byens borgere i dag. Det gør vi fx ved at give plads til rekreations- og motionstilbud i grønne kiler og friarealer, og ved at sikre en stærk rekreativ forbindelse mellem Hornslet, Hornslet Vest og videre ud til de omkringliggende naturarealer. Vi sikrer også, at nye tilbud supplerer eksisterende muligheder og ikke skaber ugunstig konkurrence.

Forventet afgrænsning
af rammelokalplan
for Hornslet Vest

Markeringen af areal med hhv. købepligt og køberet er indikativ og repræsenterer en forventning om placering, omfang og udviklingstakt fra øst mod vest.
Omfang mv. af køberet og købepligt defineres nærmere i Realiseringsplanen.

Letbanestop
Hornslet st.

BYMIDTEN

SOPHIE-
AMALIEGÅRD
SKOV

UDVIKLINGSOMRÅDET

LP 459

BYDELSPLAN

REALISERINGSPLAN

Området
vest for
Ågårdvej

KØBERET

Området
øst for
Ågårdvej

KØBEPLIGT

Arealreservation til
kommunal service

Arealreservation
til daginstitution

Arealreservation til
håndtering af vand
fra udviklingsområdet

ÅGÅRDVEJ

ERHVERVSOMRÅDE

SKRALD SKOV

Vilkår for salg af arealerne

Den vindende tilbudsgiver forpligtet til følgende:

At udarbejde en bydelsplan for Udviklingsområdet

I samarbejde med Syddjurs Kommune er den vindende tilbudsgiver forpligtet til at udarbejde en bydelsplan for Udviklingsområdet med afsæt i principperne i kommuneplanen samt principperne for rammelokalplanen vist på side 14-15.

Bydelsplanen skal beskrive udviklingen af Udviklingsområdet, herunder ift. bebyggelse, disponering, tætheder og udviklingsrækkefølge. Disponeringen skal anvise strukturen for bebyggelse, landskab, opholdsarealer, overfladevand, veje og principper for parkeringsarealer samt for forbindelserne til de øvrige dele af Hornslet samt til skoven mod øst.

Bydelsplanen skal i øvrigt tage afsæt i Syddjurs Kommunes vision for området, og de strategiske udviklingstemaer, som gennemgås fra s. 23.

Bydelsplanen skal udarbejdes i skala 1:2.500 suppleret af relevante diagrammer og redegørelser.

At udarbejde en realiseringsplan for arealerne omfattet af købepligten og køberetten

I samarbejde med Syddjurs Kommune skal den vindende tilbudsgiver udarbejde en realiseringsplan, der viser, hvordan den vindende tilbudsgiver ønsker at udnytte købepligten og køberetten.

Realiseringsplanen skal beskrive et antal etaper for udviklingen og skal afgrænse arealet omfattet af køberetten. Realiseringsplanen fastlægger købers ret til at erhverve etaperne successivt samt terminer herfor.

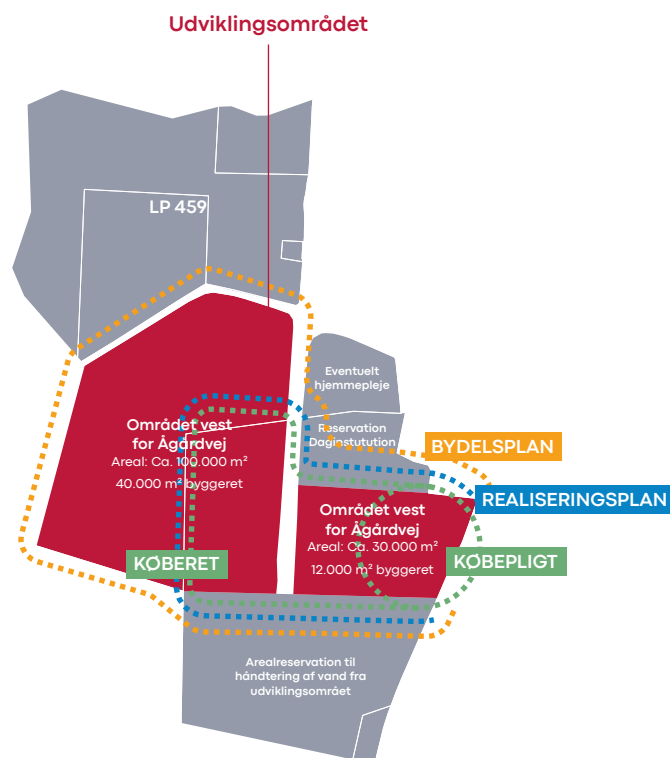
Købepligten forventes at være i størrelsesorden 5-6.000 etagemeter, og køberetten på 15-20.000 etagemeter, så det samlede areal, der indgås betinget købsaftale og betinget køberetsaftale om, er i størrelsesorden 20-25.000 etagemeter.

Arealerne omfattet af købepligten og køberetten forudsættes udnyttet i maksimalt 4-5 etaper, idet den vindende tilbudsgiver dog har mulighed for at udvikle i færre etaper, hvis dette vurderes hensigtsmæssigt.

At videreudvikle og bearbejde projektet for arealerne, der er omfattet af købepligten

Den vindende tilbudsgiver skal viderebearbejde og tilpasse projektet for arealerne, der er omfattet af købepligten (åbningstrækket), således at dette kan godkendes af Syddjurs Kommune. Dette forventes gjort parallelt med og i overensstemmelse med arbejdet med bydelsplanen.

Henholdsvis bydelsplanen, realiseringsplanen og projektet for arealerne omfattet af købepligten skal godkendes af Syddjurs Kommune. De betingede købsaftaler samt betingede køberetsaftaler, der indgås med den vindende tilbudsgiver, vil være betinget heraf.



Markeringen af areal med hhv. købepligt og køberet er indikativ, og repræsenterer en forventning om placering, omfang og udviklingstakt fra øst mod vest.

Omfang mv. af køberet og købepligt defineres nærmere i Realiseringsplanen.

DELTAGELSE I BORGERINDDRAGELSESPROCESSER

I den hitidige proces med udvikling af Hornslet Vest har der været en høj grad af inddragelse af både kommunens politiske niveau samt af offentligheden og andre særlige interessenter. Syddjurs Kommune forventer, at der også ifm. tilbudsgivers udarbejdelse af bydelsplanen skal ske en involvering af interessenter – særligt af borgere bosat i naboområder samt distriktsrådet.

Syddjurs Kommune vil facilitere inddragelsen i tæt samarbejde med den valgte tilbudsgiver - herunder drive dialogen med bl.a. distriktsråd og andre nøgleaktører. Tilbudsgiver forventes at bidrage aktivt hertil.

KØBESUM

Arealerne, der er omfattet af købepligten, udbydes med følgende mindstepriser:

- Tæt-lav boliger DKK 1.100 pr. m²
- Almene familieboliger DKK 960 pr. m²

Mindstepriserne er eksklusiv moms.

Mindstepriserne er udtryk for markedsprisen fastsat på baggrund af en indhentet mægler vurdering, der tager højde for de vilkår, hvorunder arealerne er udbudt.

Købesummen vil blive endeligt fastsat, når det endelige omfang og den fremtidige anvendelse af byggeretterne ligger fast.

For så vidt angår udnyttelse af køberetten, vil købesummen fastsættes på tidspunktet, hvor køberetten udnyttes. Dette vil nærmere bestemmes ved, at Syddjurs Kommune på dette tidspunkt får foretaget en vurdering af en ejendomsmægler.

KRAV TIL PARKERING

Den vindende tilbudsgiver skal etablere parkering, der er tilstrækkelig efter typen af beboelse. Der henvises til Kommuneplan 2024 for Syddjurs Kommune, hvor parkeringsnormen fremgår.

MULIGHED FOR ALMENE BOLIGER

Syddjurs Kommune har et ønske om, at Hornslet Vest udvikles som et mangfoldigt boligområde med en blanding af boligtyper og ejerformer, herunder at der etableres almene boliger. I Udviklingsområdet vil der være mulighed for at etablere op til 10% almene boliger, dog maksimalt 3.000 etagemeter inden for arealet, der er omfattet af købepligten. Det understreges, at etablering af almene boliger ikke er et krav.

VANDHÅNDTERING

Det er et vilkår, at den vindende tilbudsgiver håndterer regnvand og bærer omkostningerne hertil, hvilket hovedsageligt forventes at ske på de tilstødende arealer som skitseret på kort side 12 og 16.

Den konkrete løsning til håndtering af regnvand og skybrudsvand forventes at imødekomme hensyn til lokale jordforhold og recipientens robusthed. Regnvandshåndteringen skal have en grøn og rekreativ karakter og styrke områdets naturkvalitet og rekreative værdi. Derudover skal den vindende tilbudsgiver forvente at indgå i en dialog med Aqua-Djurs om anlæggelsen og den fremadrettede drift af regnvandsløsningen.

ØVRIGE VILKÅR

For øvrige vilkår henvises til udkast til betinget købsaftale med bilag samt udkast til betinget køberetsaftale med bilag, der er vedlagt som bilag til udbudsmaterialet.

Såfremt køberetten udnyttes, vil dette ske på de vilkår, der fremgår af udkast til betinget købsaftale, herunder bl.a. byggeretsgivende lokalplan.

Udarbejdelse af tilbud

UDARBEJDELSE AF TILBUD

Tilbud skal afgives skriftligt på dansk.

Den vindende tilbudsgiver vil blive udpeget på baggrund af en samlet vurdering af tilbudsgivers:

- Besvarelse af de strategiske udviklingstemaer, som udfoldes fra side 23.
- Oplæg til projektet for arealerne, der er omfattet af købepligten (åbningstrækket).
- Tilbudte bemanding
- Tilbudte pris.

Oplysninger om tilbudsgiver

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, cvr-nr. (hvis relevant), adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening (konsortium), skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Syddjurs Kommune, herunder kan tegne sammenslutningen overfor Syddjurs Kommune.

Det skal fremgå af tilbuddet, om den betingede købsaftale og den betingede køberetsaftale forventes indgået med et konsortium eller med et til anledningen oprettet selskab med begrænset hæftelse.

For selskaber med begrænset hæftelse skal tilbuddet indeholde oplysning om de aktuelle og fremtidige ejerforhold, herunder om de ultimative ejere.

På vegne af Syddjurs Kommune skal tilbudsgiveren iagttage oplysningspligten over for de medarbejdere hos tilbudsgiveren, om hvem Syddjurs Kommune behandler personoplysninger i forbindelse med tilbudsvurderingen. Det gælder konkret de medarbejdere, hvis personoplysninger i form af CV'er, referencer mv. tilbudsgiveren videregiver til Syddjurs Kommune i henhold til udbudsbetingelserne. Tilbudsgiveren udleverer den underretningsskrivelse, der indgår som en del af udbudsmaterialet, til de berørte medarbejdere. En tilsvarende forpligtelse gælder for de berørte medarbejdere hos tilbudsgiverens eventuelle underrådgivere.

Tilbudsgivers økonomiske formåen

Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke og evne til at kunne betale Syddjurs Kommune købesummen for arealerne, der er omfattet af købepligten, og til at kunne gennemføre et projekt med byggeri i størrelsesorden 5-6.000 etagemeter.

Tilbudsgiver skal derfor redegøre for, hvordan de økonomiske ressourcer til finansieringen af projektet, der skal etableres på arealerne omfattet af købepligten, vil blive tilvejebragt.

Der er ikke formkrav til denne dokumentation, der eksempelvis kan bestå af en uddybende finansieringsplan, en erklæring fra egen bank om, at banken er indstillet på at tilvejebringe den nødvendige finansiering eller en erklæring om, at tilbudsgiver selv råder over de nødvendige midler med henvisning til eksempelvis seneste årsrapport.

Tilbudsgivers tekniske formåen

Tilbudsgiver skal dokumentere, at tilbudsgiver har relevant erfaring med areal- og byudvikling, idet det er afgørende for Syddjurs Kommune, at tilbudsgiver er klædt på til at kunne indgå kvalificeret i samarbejdet med Syddjurs Kommune omkring udviklingen af Udviklingsområdet.

Som grundlag for evalueringen bedes tilbudsgiver derfor vedlægge relevante projektreferencer (egne projekter).

Tilbudsgivers redegørelse for teknisk formåen skal max udgøre 3 sider.

Besvarelse af strategiske udviklingstemaer

Tilbudsgiver skal som en del af sit tilbud redegøre for, hvordan tilbudsgiver ønsker at udvikle Udviklingsområdet.

Redegørelsen herfor skal ske gennem en besvarelse af tre udviklingstemaer, der er nærmere beskrevet fra side 23 og frem. Besvarelsen forventes max i alt at udgøre 10 sider inkl. eventuelle diagrammer og illustrationer.

Det skal understreges, at der ikke ønskes afleveret et konkret forslag til en plan eller et projekt i besvarelsen af de strategiske udviklingstemaer.

Der lægges i tilbudsevalueringen vægt på, hvordan tilbudsgiver i det kommende arbejde foreslår at arbejde med de forskellige temaer i samarbejde med Syddjurs Kommune.

Oplæg til projekt for arealerne, der er omfattet af købepligten (åbningstrækket)

Tilbudsgiver skal udarbejde et oplæg til et projekt på arealet, der er omfattet af købepligten (åbningstrækket). Åbningstrækket skal sætte retningen for den samlede udvikling, og igangsætte at udvikling sker fra øst mod vest i sammenhæng med den eksisterende by.

Oplægget skal omfatte et motiveret oplæg til programmering og disponering af arealet omfattet af købepligten med angivelse af de påtænkte boligtyper, -størrelser og -ejerformer og fordeling heraf (antal og m²) samt angivelse af foreløbig bebyggelsesstruktur med angivelse af de påtænkte typologier og bygningshøjder.

Det understreges, at der ikke i tilbuddet skal afleveres et detaljeret projekt, og at der vil være mulighed for at tilpasse oplægget i dialog med Syddjurs Kommune efterfølgende. Oplægget til projektet kan fx udgøres af en plantegning suppleret med tekstvignetter eller en kort redegørende tekst.

I evalueringen af oplægget til projekt for arealerne omfattet af købepligten, vil der blive lagt vægt på, i hvor høj grad projektet imødekommer de mål og ambitioner, som følger af de strategiske udviklingsteamer og principperne for rammelokalplanen.

Tilbudsgivers bemanning

Det er afgørende for Syddjurs Kommune, at tilbudsgiver er klædt på til at kunne indgå kvalificeret i samarbejdet med Syddjurs Kommune omkring udviklingen af Udviklingsområdet.

Der stilles krav om, at tilbudsgiver stiller med et hold af faglige ressourcer/rådgivere med relevante kompetencer og erfaringer ift. byudvikling, landskabsarkitektur, boligbyggeri mv. Tilbuddet skal som grundlag for evalueringen indeholde en beskrivelse af den tilbudte organisation samt kortfattede cv'er på de tilbudte nøglepersoner. Det er et krav fra Syddjurs Kommunes side, at de tilbudte nøglepersoner reelt deltager i samarbejdet om udarbejdelse af bydelsplan, realiseringplan og projekt for arealet omfattet af købepligten.

Tilbudsgivers redegørelse for bemanning skal maksimalt udgøre 3 sider.

Der vil i evalueringen blive lagt vægt på, at tilbudsgiver stiller med en relevant og præcist sammensat projektorganisation med stærke kompetencer og erfaringer på personniveau, samt i hvor høj grad den tilbudte bemanning af opgaven har kompetencer og erfaringer, der vurderes at kunne sikre en udarbejdelse af bydels- og realiseringsplanen samt konkrete projekter for de udbudte byggeretter.

Pris

Arealerne, der er omfattet af købepligten, er udbudt med en mindstepris ekskl. moms pr. byggeretsmeter på baggrund af de forskellige forudsatte anvendelser af byggeretterne fastsat på baggrund af en ejendomsmæglervurdering.

Mindstepriserne er et udtryk for den vurderede markedspris, og det er et krav, at tilbudsgivers tilbud lever op til den fastsatte mindstepris. Tilbudsgiver har dog også mulighed for at afgive tilbud med en højere mindstepris pr. byggeretsmeter, hvilket indgår i tilbudsvurderingen.

Tilbudsgiver bedes udfylde tilbudslisten, der indgår i udbudsmaterialet, uanset om tilbudsgiver afgiver tilbud på mindsteprisen eller til en forhøjet pris.

Afgivelse af tilbud og vedståelsesfrist

Tilbud skal afgives senest 28. november 2025 kl. 12.00. Tilbud, der modtages efter dette tidspunkt, vil blive afvist.

Tilbuddet skal afleveres elektronisk ved upload til <https://tinyurl.com/HornsletVest2025>

Tilbudsgiver kan alene afgivet ét tilbud og skal vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsfristens udløb.

Syddjurs Kommune anser ikke udbuddet for afsluttet, før den betingede købsaftale og den betingede køberetsaftale er underskrevet af parterne.

Forhandling

Syddjurs Kommune forbeholder sig retten til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne.

Syddjurs Kommune vil i så fald forud for forhandlingernes indledning oplyse nærmere om proceduren for forhandlingerne.

Tilbudsevaluering

EGNETHEDSVURDERING

For at et tilbud kan indgå i tilbudsvurderingen, skal tilbudsgiver dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til:

- At kunne betale Syddjurs Kommune købesummen for arealerne, der er omfattet af købepligten.
- At kunne gennemføre et projekt med byggeri i størrelsesorden 5-6.000 etagemeter.
- At tilbudsgiver har relevant erfaring med areal- og byudvikling til at kunne indgå i samarbejdet med Syddjurs Kommune om udviklingen af Udviklingsområdet.

Tilbud, der opfylder ovennævnte krav, vil indgå i tilbudsvurderingen

BEDØMMELSESDVALG

Tilbuddene vil blive bedømt af bedømmelsesudvalg bestående af:

- Fra Byrådet i Syddjurs Kommune
 - Borgmesteren
 - Næstformand for Økonomiudvalget
 - Formand og næstformand for Erhvervs- og Planudvalget
 - Formand og næstformand for Natur-, Teknik og Miljøudvalget
- Direktør for Udvikling og Kultur
- Chef for Kultur og Plan
- Leder for Plan og Udvikling
- Projektleder fra Plan og Udvikling

Christina Birkved, juridisk chefkonsulent i Syddjurs Kommune, Poul Møller, Chefkonsulent for strategier og planer i Syddjurs Kommune samt Peter Frost-Møller, partner i Grandville, vil rådgive bedømmelsesudvalget.

TILBUDSVURDERING

Syddjurs Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske i det omfang, der herved varetages en saglig kommunal interesse.

Syddjurs Kommune har en saglig interesse i at sikre, at det er den rigtige tilbudsgiver, der kan sikre en virkeliggørelse af Syddjurs Kommunes vision for Udviklingsområdet. Ved vurderingen af tilbuddene og som grundlag for beslutning om indgåelse af

købsaftale og betinget køberetsaftale vil Syddjurs Kommune derfor lægge vægt på såvel prisen som kvaliteten af tilbudsgivers tilbud.

Af hensyn til at varetage Syddjurs Kommunes saglige interesse i at sikre, at det er en investor med de fornødne faglige kompetencer og erfaring, der skal varetage udviklingen af Udviklingsområdet, har Syddjurs Kommune udbudt arealerne omfattet af købepligten med en mindstepris, der i henhold til en mæglervurdering svarer til markedsprisen. Herved sikres der rum for den kvalitative vurdering af tilbuddene.

Ved vurderingen af kvaliteten af tilbuddet vil Syddjurs Kommune lægge vægt på:

- Tilbudsgivers bemanding
- Tilbudsgivers besvarelse af de tre strategiske udviklingstemaer
- Oplægget til projektet for arealerne, der er omfattet af købepligten (åbningstrækket)

Tildeling vil ske til den tilbudsgiver, der vurderes at have givet det samlet set bedste tilbud.

TILBUDSVEDERLAG

Tilbudsgiverne modtager ikke vederlag i forbindelse med deltagelse i dette udbud.

Hvis bydels- og realiseringsplanen samt projektet for arealet omfattet af købepligten fra den valgte tilbudsgiver ikke opnår Syddjurs Kommunes godkendelse, og dette ikke skyldes tilbudsgivers forhold, honoreres tilbudsgiver dog med DKK 100.000.

Den udarbejdede bydels- og realiseringsplan tilfalder i så fald Syddjurs Kommune til fri udnyttelse.

ORIENTERING

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidigt blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen.

Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgivers tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiveren. Aftalen anses således først for indgået og udbudsprocessen afsluttet, når den betingede købsaftale er underskrevet af begge parter, og Byrådet i Syddjurs Kommune har godkendt købsaftalen.

FORBEHOLD FRA SYDDJURS KOMMUNES SIDE

Syddjurs Kommune forbeholder sig i øvrigt ret til at forkaste alle indkomne tilbud.



Syddjurs Kommune har i samarbejde med Foreningen Kulturgrunden etableret et lokalt bykontor på hovedgaden i Hornslet, som skal være omdrejningspunkt for inddragelse og udvikling af byen.

Strategiske udviklingstemaer

Bæredygtig udvikling af Hornslet Vest

Der er store ambitioner om, at Hornslet fortsat udvikler sig som by. Det er der ikke mindst også, når det gælder at skabe en ny bæredygtig bydel i Hornslet Vest sammen med byens borgere og Syddjurs Kommune.

Den bæredygtige udvikling skal bl.a. komme til udtryk i Hornslet Vest ved kloge, ressourcebevidste, helhedsorienterede og socialt funderede valg. Denne tilgang til bæredygtighed kræver, at vi tænker i mange bundlinjer – miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter. Det indebærer, at vi arbejder med mobilitet, hvor offentlig transport, cyklisme og gangtrafik prioriteres. Det indebærer at vi sigter efter en bystruktur med plads til naturen og bymæssige fællesskaber, og til gengæld bor tættere. Det indebærer også, at vi fremmer diversitet i bo- og ejerskabsformer, anvender byggematerialer med lav miljøpåvirkning og integrerer innovative løsninger til vandhåndtering. Vi vil skabe en by, der ikke kun er ansvarlig i forhold til klima og miljø, men som også fremmer social sammenhængskraft og langsigtet økonomisk robusthed. Projektets eksempel-værdi, inden for områder som byggeri med lavt klimaaftryk, grøn mobilitet og bynatur, er afgørende for at Hornslet Vest bliver en inspirerende og attraktiv del af Hornslet.

De følgende sider viser tre strategiske udviklingstemaer, som er formuleret med afsæt i en vision for Hornslet Vest, der er udarbejdet i samarbejde med byens Ambassadørkreds og en faglig arbejdsgruppe fra Syddjurs Kommune i 2022, samt med afsæt i de vedtagne formål og principper for den kommende rammelokalplan. Omdrejningspunktet er ambitionen om at skabe en by, med fokus på helhedsorienteret bæredygtighed. Udviklingstemaerne skal sikre, at ambitionerne for hele Hornslet Vest konkretiseres med Udviklingsområdet. Udviklingsområdet bliver en forsmag på hvordan Hornslet Vest bliver en bydel, der ikke kun tilfører værdi til hele byen, men som også står som et forbillede for fremtidens bæredygtige byudvikling.

Udbudsprogrammet stiller til hvert tema en række inspirationsspørgsmål, som skal koble tilbuddet med Syddjurs Kommunes ambitioner for Udviklingsområdet og Hornslet Vest. Spørgsmålene skal ikke nødvendigvis besvares i detaljer i tilbuddet, men svarene skal udvikles og modnes i samarbejde med Syddjurs Kommune og Hornslets borgere. Besvarelsen af spørgsmålene bliver således en indikation af, hvordan tilbudsgiver forestiller sig at udvikle arealet i partnerskab med Syddjurs Kommune.



Udvalgte Ambassadører for Hornslet i Udvikling bidrag i 2022 til udviklingen af visionen for Hornslet Vest på Rosenholm Slot. (Foto: Grandville)

Tema 1

Hornslet er en blandet og mangfoldig by i udvikling

Hornslet er attraktiv og i vækst. Byens vækst skal bruges strategisk til at forbedre livskvaliteten i Hornslet og sikre, at det bliver en endnu bedre by – ikke blot en større by. Hornslet Vest skal styrke byens samlede identitet og sammenhængskraft, både gennem fysisk integration og gennem fællesskaber, der rækker ud over bydelen. Udviklingen af Hornslet Vest skal afspejle dette ved at blive en mangfoldig bydel med boligtilbud til alle livsfaser og behov. Der bør sikres en bred variation af både boligstørrelser og boligtyper samt ejerformer, så der er gode rammer for en velfungerende hverdag i alle livets faser.

Udvikling af Hornslet Vest skal ske på den eksisterende bys præmisser, men i en tættere udgave, som afspejler en bevidsthed om arealforbruget. Det er ambitionen, at de nye borgere i Hornslet Vest skal bo tættere end i det øvrige Hornslet, men til gengæld også i en bydel præget af grønne strukturer og rekreative byrum, som er orienteret mod fællesskaberne. Udviklingen af Hornslet Vest bør styrke adgangen til rekreative tilbud for hele Hornslet. Bebyggelsestæthed kan variere på tværs af kvartererne i Hornslet Vest, og det er ambitionen, at den nye bydel skal være tættest mod den eksisterende by og mere åben mod naturen.

Udviklingen af Hornslet Vest skal ske med respekt for naturen, klimaet og byens historie og identitet, samtidig med at der skabes plads til nysgerrighed, innovation og bæredygtige løsninger. Den skal omfatte anvendelse af miljøvenlige byggematerialer og energieffektive løsninger samt et fokus i disponering af bebyggelsen for at fremme social interaktion. Udbygningen skal sikre både fysisk og mental sammenhæng i byen, hvor letbanen og andre transportforbindelser skaber let adgang til byens øvrige områder og Aarhus.

INSPIRATIONSSPØRGSMÅL TIL TEMA 1

Hvordan vil tilbudsgiver sikre, at byudviklingen i Udviklingsområdet bidrager til et endnu mere mangfoldigt Hornslet, og herunder sikre en variation af boligtyper og ejerformer?

Hvordan vil tilbudsgiver understøtte en tættere bystruktur, hvor der er plads til kvalitet, natur og fællesskaber mellem og omkring husene?

Hvordan vil tilbudsgiver skabe gode sammenhænge til den eksisterende by, og med Udviklingsområdet bidrage til at Hornslet Vest bliver et supplement til den eksisterende by?

Hvordan vil tilbudsgiver med sit projekt understøtte, at bydelens samlede ressourceforbrug og klimaaftryk minimeres?

Hvordan kan livet i Hornslet Vest bidrage til at støtte og udvikle fællesskaber og rammerne om dem?



I bymidten på hjørnet mellem Tingvej og Nyvej er projektgrunden, hvor det nye Kulturhus skal etableres. Det vil ligge mellem biograffen Kom-Bi, som ses i baggrunden, og det nuværende bykontor for inddragelse og udvikling af byen, som ses centralt i billedet i det røde murstenshus.



Hornslet fra oven. Byen er sammensat af forskellige fællesskaber, boligtypologier, grønne kiler, nærhed til landskaberne omkring og meget andet, som skal balanceres i udviklingen af Hornslet.

Tema 2

I Hornslet bor man omsluttet af naturen

Nærheden til den omkringliggende natur er et af Hornslets store trumfkort. Tilgængeligheden til skovene og forbindelserne mellem byen og de grønne omgivelser kan styrkes, så den oplevede afstand bliver endnu kortere. Omkring byen findes en rigdom af rekreative herligheder: Sophie-Amaliegård Skov, Rosenholm Skov, Ivars Kilde, Rosenholm og de omkringliggende herregårdslandskaber, Rosenholm Å, Hornslet Mose, Skrald Skov – og ikke mindst ligger byen tæt ved havet. Udviklingen af Hornslet Vest skal øge adgangen til naturen for hele byen med nye stier og ruter, der kobler sig til eksisterende forbindelser. Naturen skal inddrages og opleves – det skal være tydeligt, at den er tæt på og tilgængelig.

Byens nære naturområder – store som små – udgør rygraden i Hornslets rekreative kvaliteter. Borgerne giver udtryk for, at de ofte er aktive og sammen i det fri. Fællesskaberne i naturen er vigtige og fremhæves som noget særligt ved at bo i Hornslet. Oplevelsen kan styrkes med flere grønne by- og landskabsrum, (natur)legepladser, mountainbikeruter, shelters og bålpladser, et madpakkehus i det grønne samt løberuter med styrkestationer. De rekreative uderum omkring boligerne skal udformes med høj kvalitet og fokus på fællesskab.

Ud over rekreative formål skal de grønne arealer i Hornslet Vest også understøtte natur af høj kvalitet og styrket biodiversitet. Der skal skabes balance mellem natur på naturens præmisser og god adgang til naturoplevelser for borgerne. Hvor naturkvalitet og biodiversitet er i fokus, bør der skærmes mod menneskeligt slid – fx ved at friholde arealer for stier og aktiviteter. Ofte kan områder til natur af høj kvalitet med fordel kombineres med løsninger til vandhåndtering. Vandhåndteringsanlæg og beplantningsstrategier rummer stort potentiale for at fremme biodiversitet.

Udviklingen af Hornslet Vest lægger vægt på ansvarlige og værdiskabende regnvandsløsninger. Regnvandshåndtering skal sikre, at hverken åløb eller naboområder belastes med mere eller ringere vand. Bassiner og deres omgivelser skal både rumme natur- og rekreative kvaliteter og bidrage til byens samlede oplevelsesværdi. Regnvandet må gerne være en synlig og integreret del af Hornslet Vests bybillede.

INSPIRATIONSSPØRGSMÅL TIL TEMA 2

Hvordan skal Udviklingsområdet bidrage til at naturen prioriteres i udviklingen af Hornslet Vest?

Hvordan udnyttes byens grønne omgivelser og eksisterende grønne strukturer bedst muligt som kvalitet i den fremtidige byudvikling?

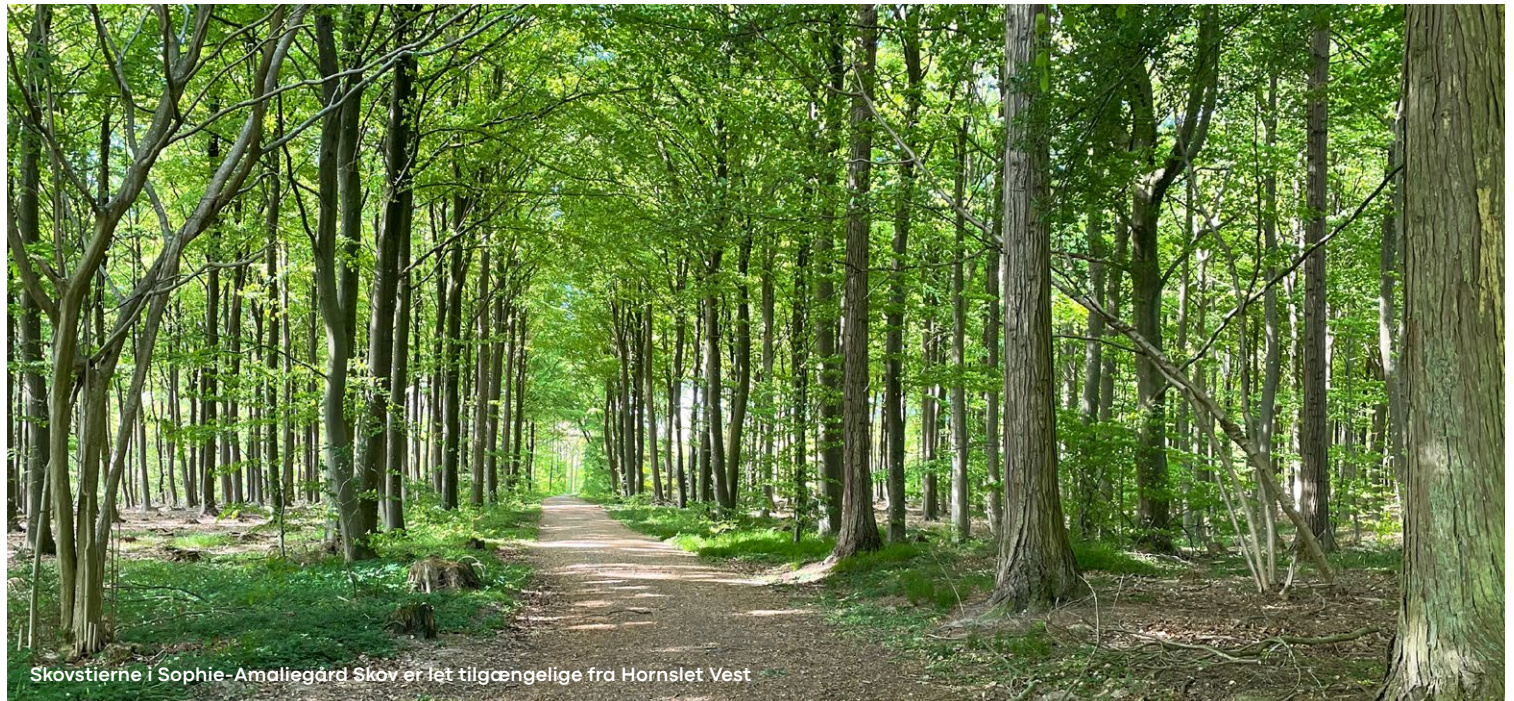
Hvordan skal bydelens grønne områder bidrage med både rekreativ værdi, fællesskabende egenskaber, høj naturkvalitet og styrket biodiversitet?

Hvordan skal boliger og andre funktioner i Udviklingsområdet forholde sig til naturen og landskabet i området?

Hvordan vil tilbudsgiver sikre at klimatilpasning i Udviklingsområdet sker med særligt fokus på at understøtte rekreation og naturkvalitet?



Udsyn over bymidten mod skovarealerne og landskaberne vest for byen. Hornslet Vest er de grønne markarealer mellem byen og skoven.



Skovstierne i Sophie-Amaliegård Skov er let tilgængelige fra Hornslet Vest



Voldgraven ved Rosenholm Slot.



Gennem byen løber en række grønne stifterbindelser. Her en af hovedforbindelserne centralt i Hornslet set fra Biblioteksparken mod byens bibliotek i det gamle Tinghus.

Tema 3

Hornslet er en sammenhængende og cykelvenlig by

Grønne mobilitetsløsninger skal være førstevalget i Hornslet Vest. I tråd med den nyligt vedtagne mobilitetsstrategi for Hornslet, opprioriteres de bløde trafikanter og den kollektive transport i Hornslet Vest, og her skal være gode muligheder for samkørsel og delebilsordninger, cykling og gangtrafik. Udnyttelsen af letbanens nærhed er også en nøglefaktor her. Forbundne stisystemer af god kvalitet skal gøre det nemt og trygt for cyklister og gående at komme rundt: Både mellem de nye boligområder og til skoler, letbanestop, midtbyen og ud til den omgivende natur. Biltrafik nedtones og underlægges en balanceret trafikstruktur, der skaber øget tryghed for bløde trafikanter i området.

Udviklingen af Hornslet Vest skal styrke forbindelserne mellem den nye bydel og resten af Hornslet gennem fysiske forbindelser som veje og stier, der tænkes i sammenhæng med det eksisterende stinet i Hornslet. En stærk forbindelse mellem byens forskellige områder er nødvendig for Hornslets bæredygtige vækst. Gode forbindelser for bløde trafikanter mellem bydelen og bymidten, skal sikre at beboerne i Hornslet Vest let kan tilvælge midtbyens tilbud. Der skal samtidig skabes rekreative forbindelser, som gør det muligt at bevæge sig fra bymidten til nærliggende naturområder som Sophie-Amaliegård Skov og Rosenholm Skov. Kvalitetsfulde forbindelser skal fremme et aktivt hverdagsliv tæt på naturen og bymidten, hvor cyklen prioriteres og bilen bruges sjældnere.

Udviklingen af den nye bydel skal tage højde for Hornslets overordnede trafikstruktur, og sikre at Ågårdvej ikke udvikler sig til en omfartsvej, der skaber barriereeffekter og splitter byen. I stedet bør trafikplanlægning understøtte gode og sikre muligheder for bløde trafikanter for at færdes langs og krydse Ågårdvej og dermed styrke byens sammenhængskraft og bidrage til en integreret bystruktur.

INSPIRATIONSSPØRGSMÅL TIL TEMA 3

Hvordan kan byudvikling i Hornslet Vest bidrage til en bæredygtig og sammenhængende mobilitet i hele Hornslet, hvor det er attraktivt at tage cyklen, letbanen og den kollektive transport fremfor bilen?

Hvordan vil tilbudsgiver arbejde for, at det er trygt og sikkert for børn at gå og cykle i skole og til fritidsaktiviteter?

Hvordan vil tilbudsgiver i bydelsplanen sikre, at Ågårdvej ikke bliver en omfartsvej, som skaber barrierer i byen?

Hvordan styrkes forbindelser til bymidten, så udviklingen af Udviklingsområdet bedst muligt understøtter en positiv udvikling af hele byen?



Hornslet bymidte består af et bredt udvalg af detail- og dagligvarebutikker.



Letbanen understøtter byens vækst og udvikling og gør det nemt for borgere at komme til de omkringliggende byer.



Hornslets stiforbindelser sikrer god sammenhæng til hele byen for både cyklister og gående.

Hornslet Vest

Udbudsprogram | SEPTEMBER 2025