

Byudvikling i Hornslet Vest

Borgermøde tirsdag den 11. august 2026

Byudviklingsarealet



Aftenens program

- 18.30** | **Velkomst** Borgmester Michael Stegger
- Mødets formål og baggrund** chef for Kultur og Plan Lars Høeberg
- Principbeslutninger for udviklingen af Hornslet Vest** leder af Plan og Udvikling Rikke Stæhr Jensen
- Udbud af kommunale arealer. Præsentation af vinderprojekt** Thybo Ejendomsudvikling
- Nyt vandværk (og en vision om synligt vand i den nye by)** Kaløvig Vand og SLA
- Spørgsmål og bemærkninger fra salen** chef for Kultur og Plan Lars Høeberg er ordstyrer
- Opsamling og den videre proces**
- 20.00** | **Tak for i aften**

Formål med borgermøde og markvandring

Input til planlægning for Hornslet Vest

Præsentation af den politiske vision for den nye bydel og vinderen af det kommunale udbud

Hvorfor udvikler vi Hornslet Vest?

Stor efterspørgsel på boliger i Hornslet

Begrænset mulighed for byudvikling

Politisk beslutning om udviklingsprincipper

Hvor står vi nu?

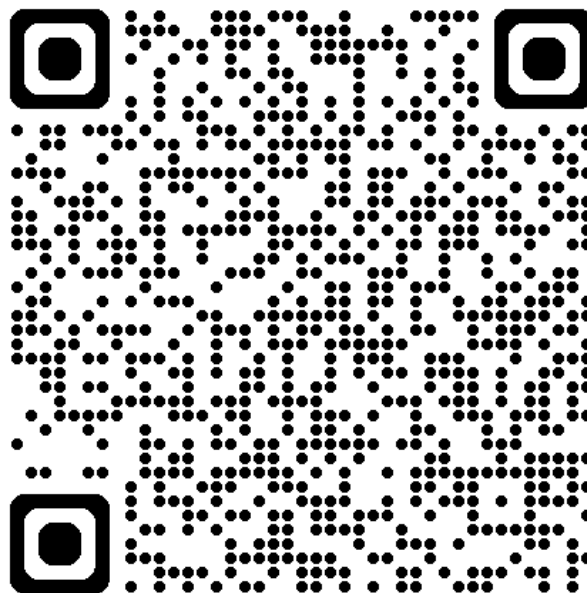
Forudgående offentlig høring frem til den 24. august

Udarbejdelse af planforslag

Offentlig høring sommeren 2027



Send høringssvar senest 24. august 2026



(Der bliver ikke taget referat af borgermødet)

Principper for byudviklingen

ved Rikke Stæhr Jensen. Leder af Plan og Udvikling

Politisk beslutning forår/sommer 2025

- A. Formål – Bæredygtig byudvikling for hele Hornslet
- B. Vandhåndtering – Vand som rekreativ ressource
- C. Mobilitet – En sammenhængende og cykelvenlig by
- D. Naturkvalitet – Plads til biodiversitet
- E. Tæthed og bykvalitet – Tættere byggeri, mere plads til fællesskab
- F. Fritidstilbud – Oplevelser under åben himmel

A. Formål - Bæredygtig byudvikling for hele Hornslet

Nyt boligområde med fokus på
bæredygtighed

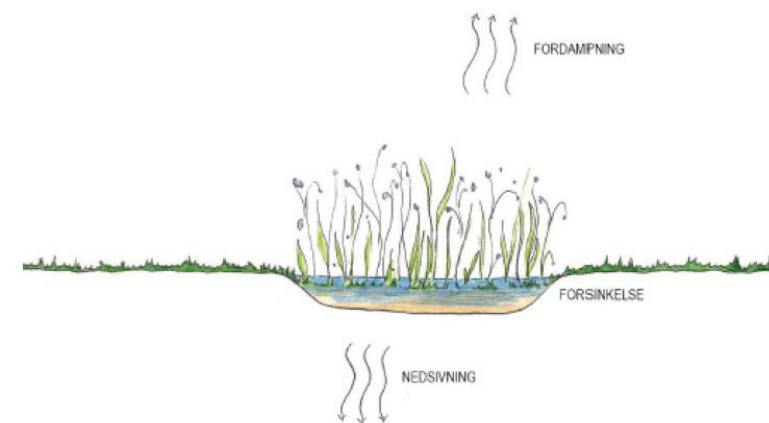
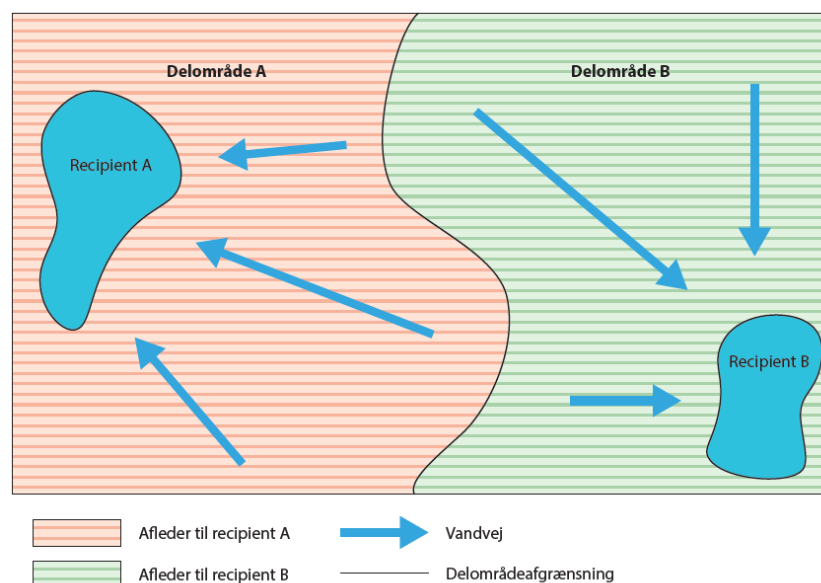
Mindre boliger, stærkere fællesskaber, mere natur, nye
boformer

Udviklingen af Hornslet Vest skal berige
hele Hornslet



B. Vandhåndtering – Vand som ressource

Vand skal ikke kun håndteres teknisk. Vi ønsker løsninger, der både beskytter "recipienterne" og samtidig bidrager til bykvalitet, natur og rekreative oplevelser. Vandhåndtering bliver derfor et aktiv i byudviklingen."



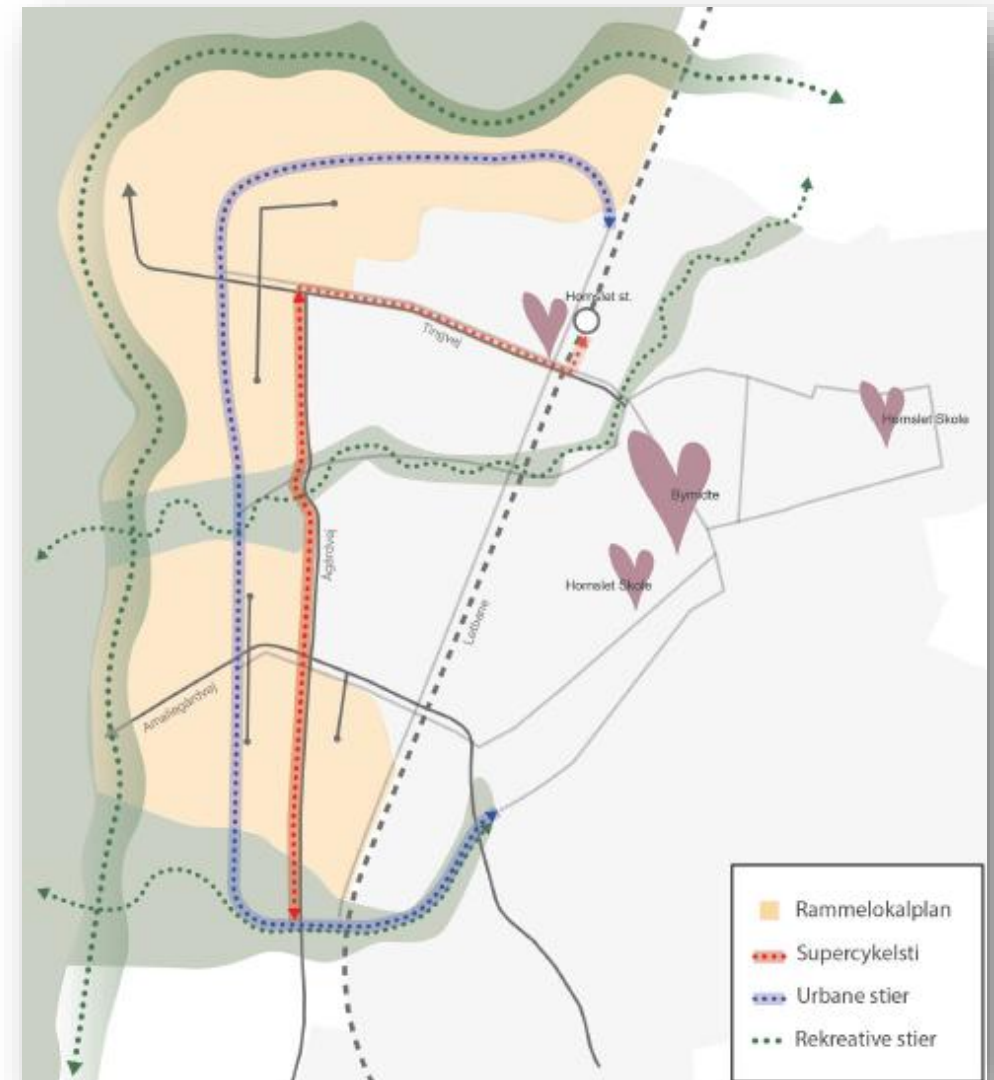
Eksempel på en regnvandshåndteringsløsning for et regnbed, der som princip skal følges i hele Hornslet Vest

C. Mobilitet - En sammenhængende og cykelvenlig by

- Fokus på bløde trafikanter - Let at bevæge sig rundt til fods og på cykel
- De primære forbindelser skal understøtte hverdagsmobilitet til skole, letbane og bymidte
- Biltrafikken skal indrettes på en måde, der skaber tryghed og lav hastighed



Eksempel på et regnbed med beplantning, der har en hastighedsdæmpende tillægsværdi



D. Naturkvalitet – Plads til biodiversitet

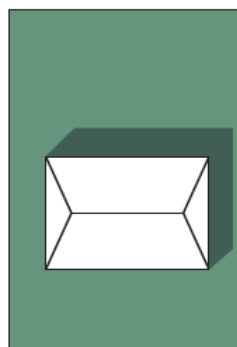
- Beskytte og understøtte udviklingen af eksisterende natur er et bærende princip
- Nye naturarealer kan placeres indenfor bufferområdet mod skoven, ved regnvandshåndtering eller i rekreative områder
- Eksisterende og nye træer skal være en integreret del af den nye by



E. Tæthed og bykvalitet - Tættere byggeri, plads til fællesskab

Vi bygger tættere og på mindre grunde for at frigøre plads til fælles udendørs opholdsarealer, natur og rekreative områder.

Målet er både flere varierede boligtyper, og bedre rammer for fællesskab og livskvalitet.

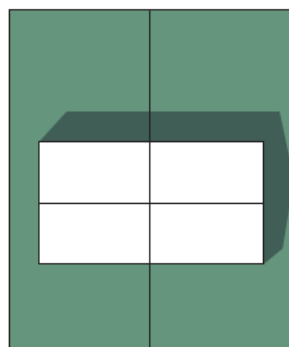


Fritliggende bolig på lille grund

400 - 500 m2 grund

Bebyggelsesprocent: 40 %

Maks. 2 etager

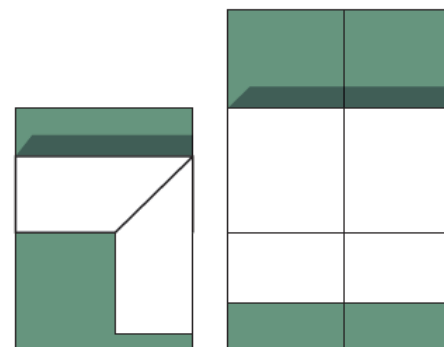


Sammenbyggede huse, fx dobbelthuse

250 - 300 m2 grund pr. boligenhed

Bebyggelsesprocent: 60 %

Maks. 2 etager

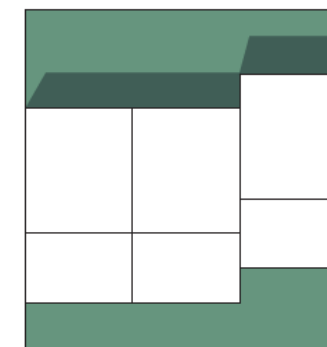


Kædehuse og rækkehuse

100 - 200 m2 grund pr. boligenhed

Bebyggelsesprocent: 70 %

Maks. 2 etager



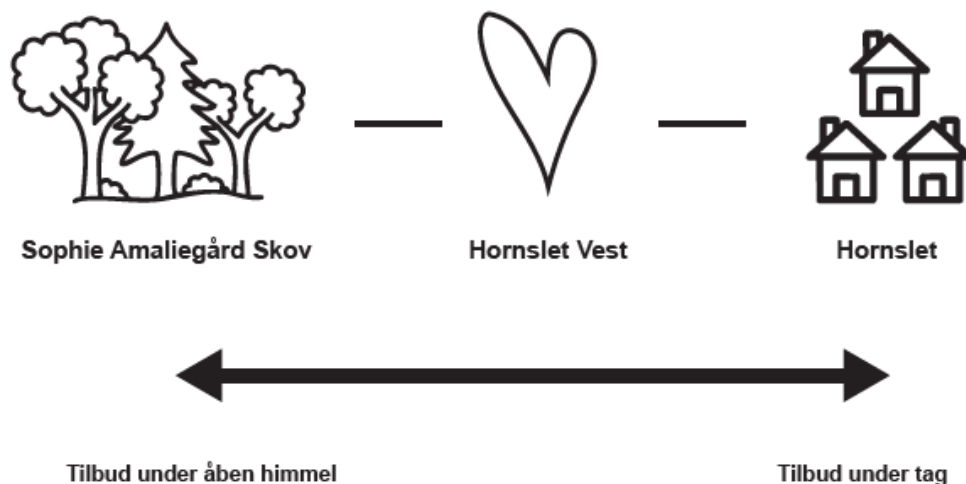
Etagebyggeri

Maks. 4 etager

F. Fritidstilbud – Oplevelser under åben himmel

Hornslet Vest skal tilbyde aktiviteter og mødesteder i det fri – for alle borgere i Hornslet

Fritidstilbud placeres i de grønne områder og kobler byen sammen med skoven og landskabet, så naturen bliver en aktiv del af hverdagen.



Udbud af kommunale arealer i den sydlige del af Hornslet Vest

Præsentation af vinderprojektet

ved Thybo Ejendomsudvikling Martin Novak og ET arkitekter Kim Risager

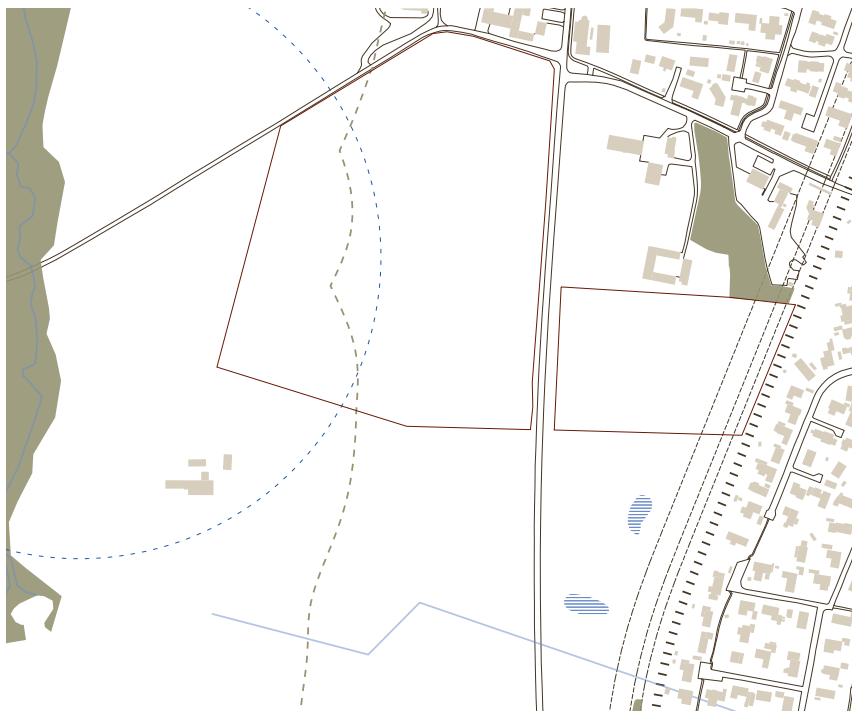


HORNSLET VEST

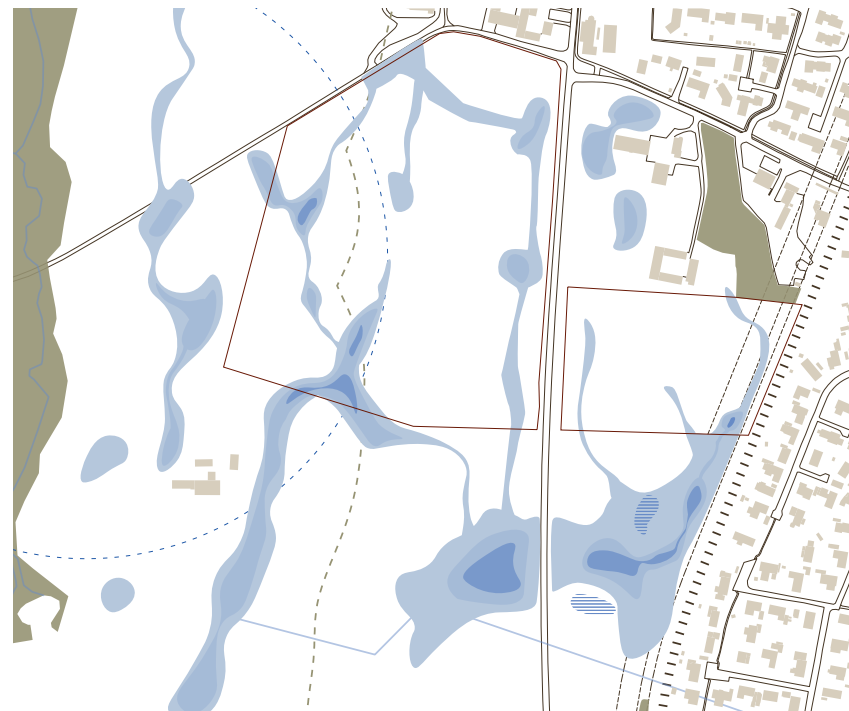
Besvarelse af de tre udviklingstemaer | 28.11.2025

TEMA 3 | Naturforbindelser

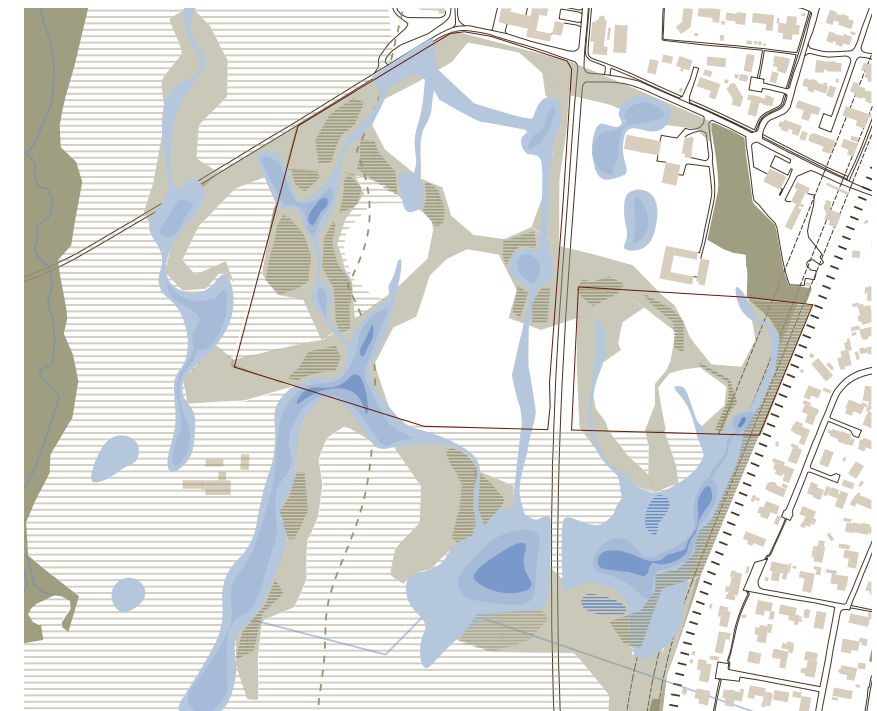
Vand, grønne forbindelser, skovgrupper og naturmødesteder



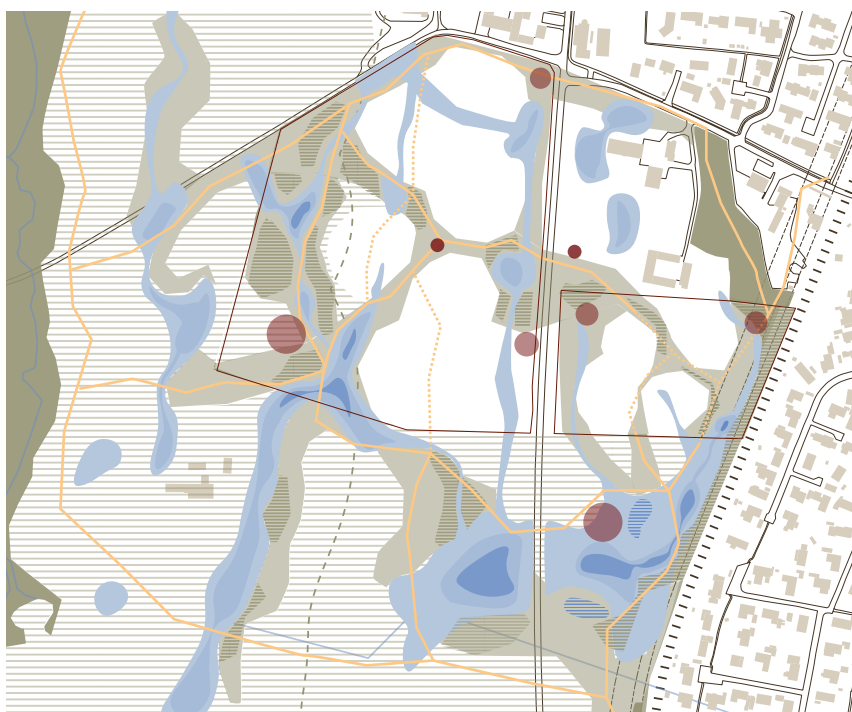
Grundlag
Eksisterende natur, fredede søer, afstandzone til boring og skovbyggelinje



Vand
Eksisterende bevægelse af regnvand fremhæves og integreres i planlægningen af udviklingsområdet



Grønne forbindelser og krondække / tæt beplantning
Det etableres grønne gennemgående forbindelse, der følger vandet og terrænet. I de grønne forbindelser fortættes naturen i områder til tæt beplantede øer og kiler.



Naturoplevelser
Naturstier og naturmødesteder



Bebyggelse
Placering af bebyggelse på naturens præmisser

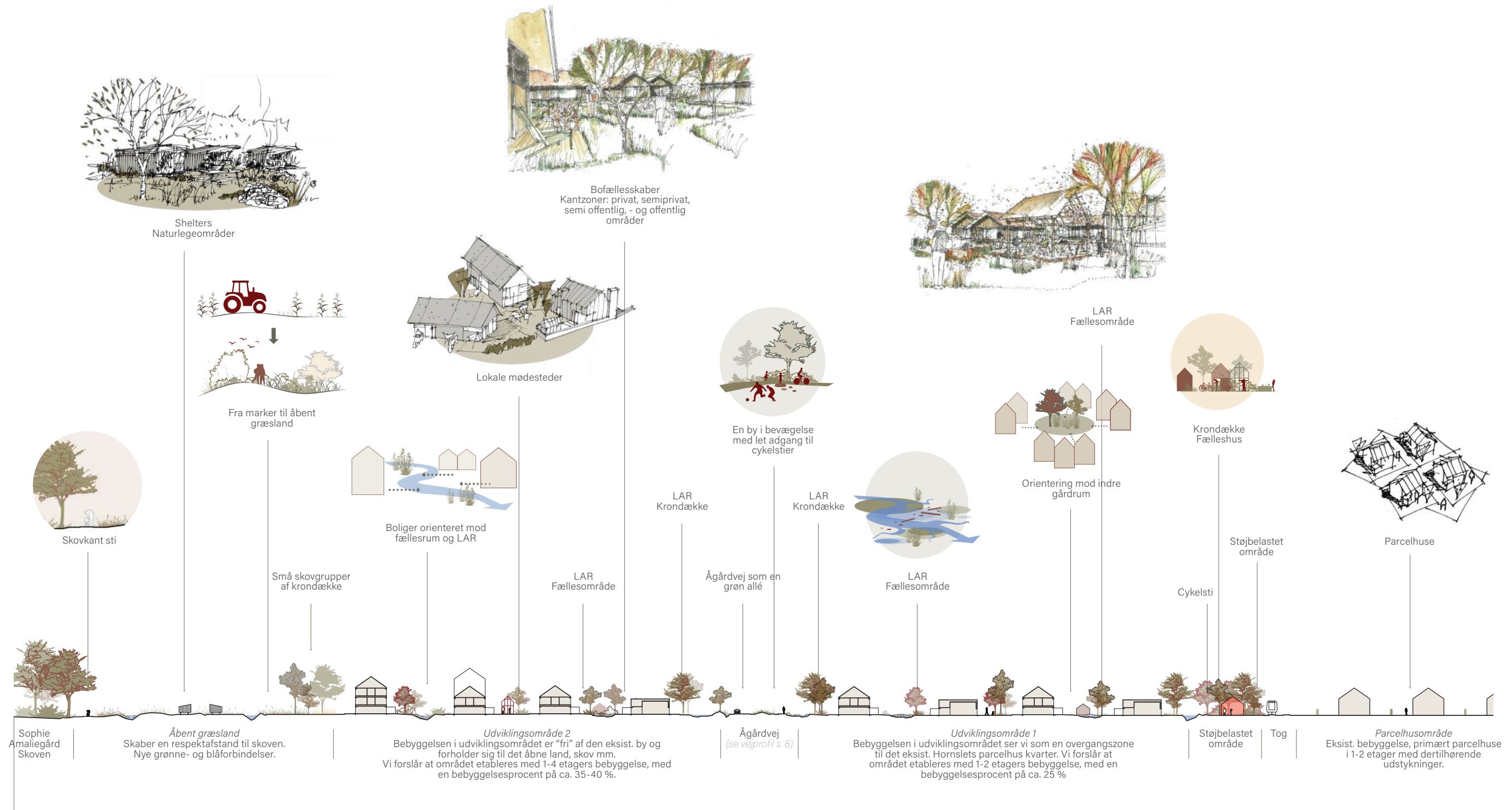


Forbindelser
Diagrammatisk forslag til infrastruktur og sammenbinding af Hornslet Vest med skov og by.
(Se forstørret som bilag)

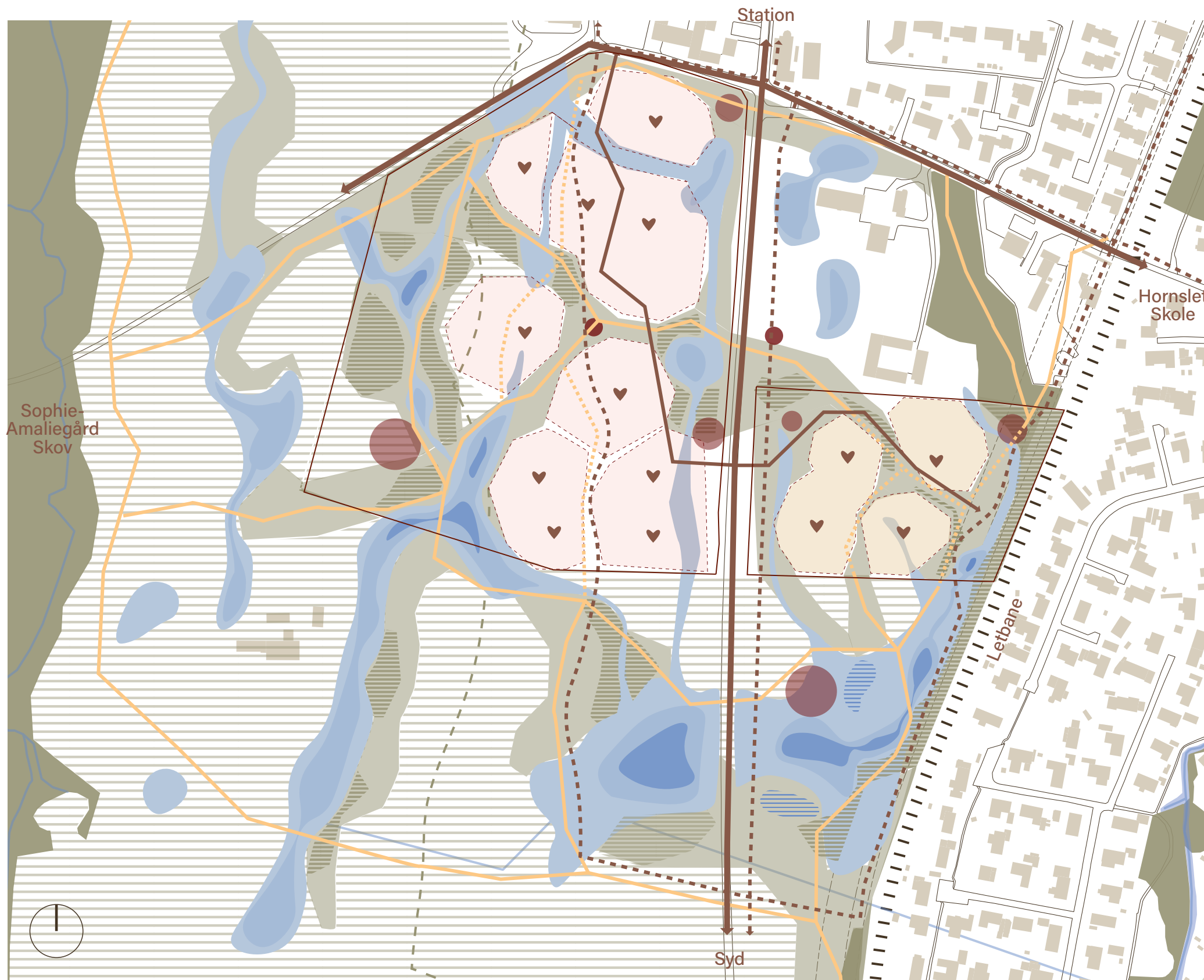


TEMA 3 | Principsnit

Fra skov til by



SAMMENHÆNG MED BYEN //



- Eksist. skov
- Ny grøn forbindelse
- Græsland
- Ny skov / krongække
- Regnvand
- Fredet sø
- Naturstier
- Veje
- Cykelforbindelser
- Naturmødesteder
- Lokale mødesteder

BILAG | Naturforbindelser

Forklaring

Analysen er et udkast til en begyndende dialog med kommunen omkring den fremtidige disponering af Hornslet Vest.

Analysen er lavet for at opsummere og illustrere, hvordan forbindelser, boligområder, mødestedet mm. kan etableres med naturen som udgangspunkt.



FIRKLØVERET

Projecktgrund, Hornslet Vest | 28.11.2025

et.
ARKITEKTER

Overblik

En by i vækst

Hvorfor Hornslet – og hvorfor et bofællesskab her?

Thybo Ejendomsudvikling ønsker at udvikle i Hornslet, fordi byen repræsenterer en unik kombination af nærhed til Aarhus, stærke lokale fællesskaber og en naturrig kontekst, som gør den attraktiv for tilflyttere. Hornslet er i vækst og har en tydelig ambition om at skabe en bæredygtig bydel, der favner mangfoldighed og livskvalitet. Med letbanen, gode skoler og et aktivt foreningsliv er Hornslet et oplagt valg for familier, par og seniorer, der ønsker at bo tæt på naturen uden at give afkald på byens muligheder.

Vi ser Hornslet Vest som en sjælden mulighed for at skabe et projekt, der ikke blot lever op til kommunens visioner – men bliver et forbillede for fremtidens boligudvikling. Her kan vi realisere en bydel, hvor grønne strukturer, fællesarealer og socialt design går hånd i hånd med arkitektur i menneskelig skala– og skabe rammer for en hverdag med ro, nærvær og stærke naboskaber.



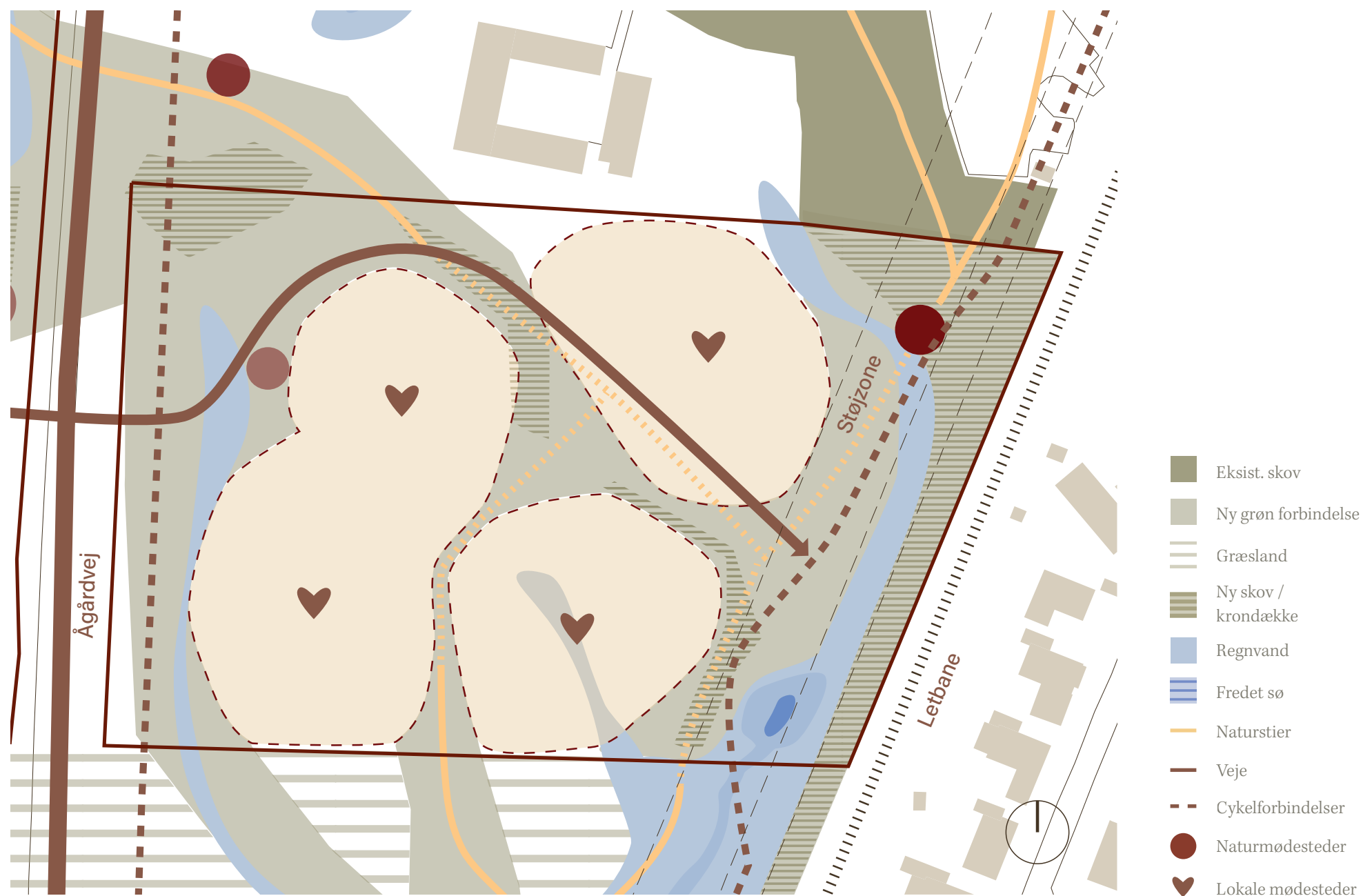


DIAGRAM - UDSNIT AF STEDSANALYSE
FOR PROJEKTGRUND//

Potentialer og bindinger

Analyse af udviklingsområdet

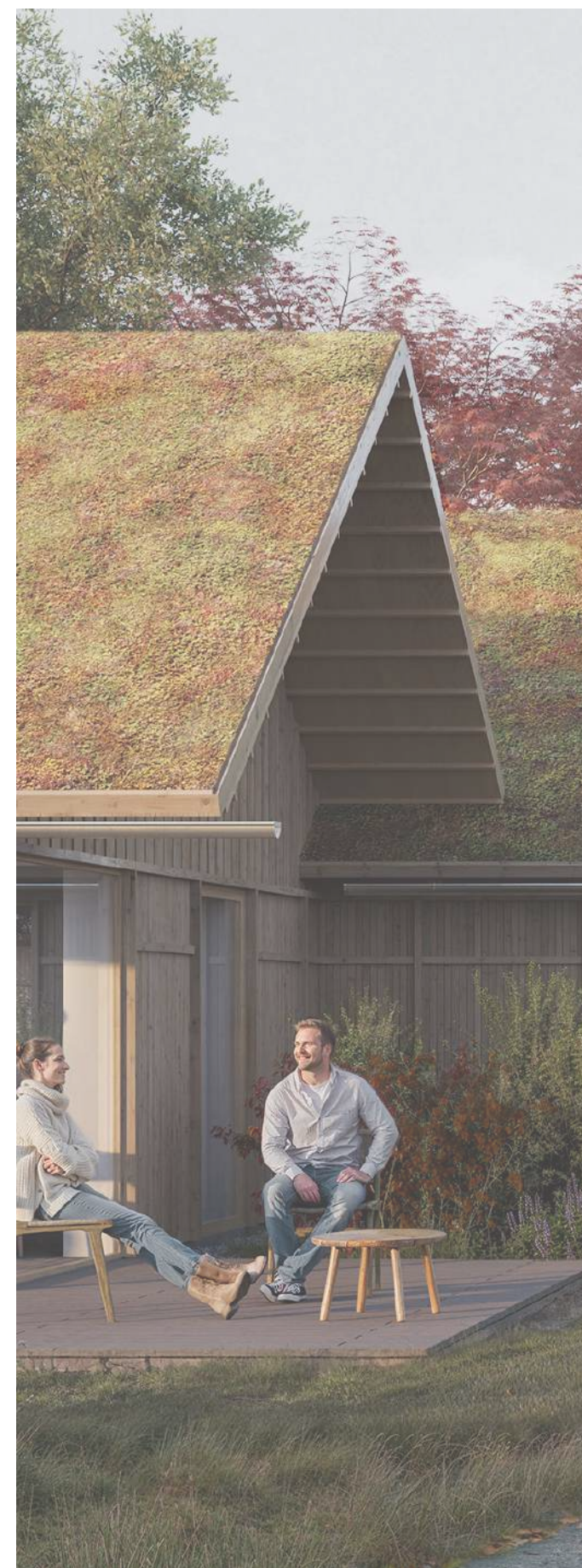
Illustrationen viser et udsnit af analysen fra besvarelsen af udviklingstemaerne og danner grundlag for projektets hovedgreb og den efterfølgende udformning af området.

Først fastlægges de blå og grønne strukturer, som definerer landskabet og de rekreative forbindelser. Dernæst placeres bebyggelsen mellem de grønne strøg, så natur og bebyggelse understøtter hinanden.

Området får indkørsel fra Ågårdvej, hvor en multifunktionel vej bevæger sig nordpå gennem bebyggelsen og sikrer enkel og logisk adgang. Samtidig holdes boligbebyggelsen uden for letbanens støjzone, så alle boliger opnår gode opholds- og lydforhold.

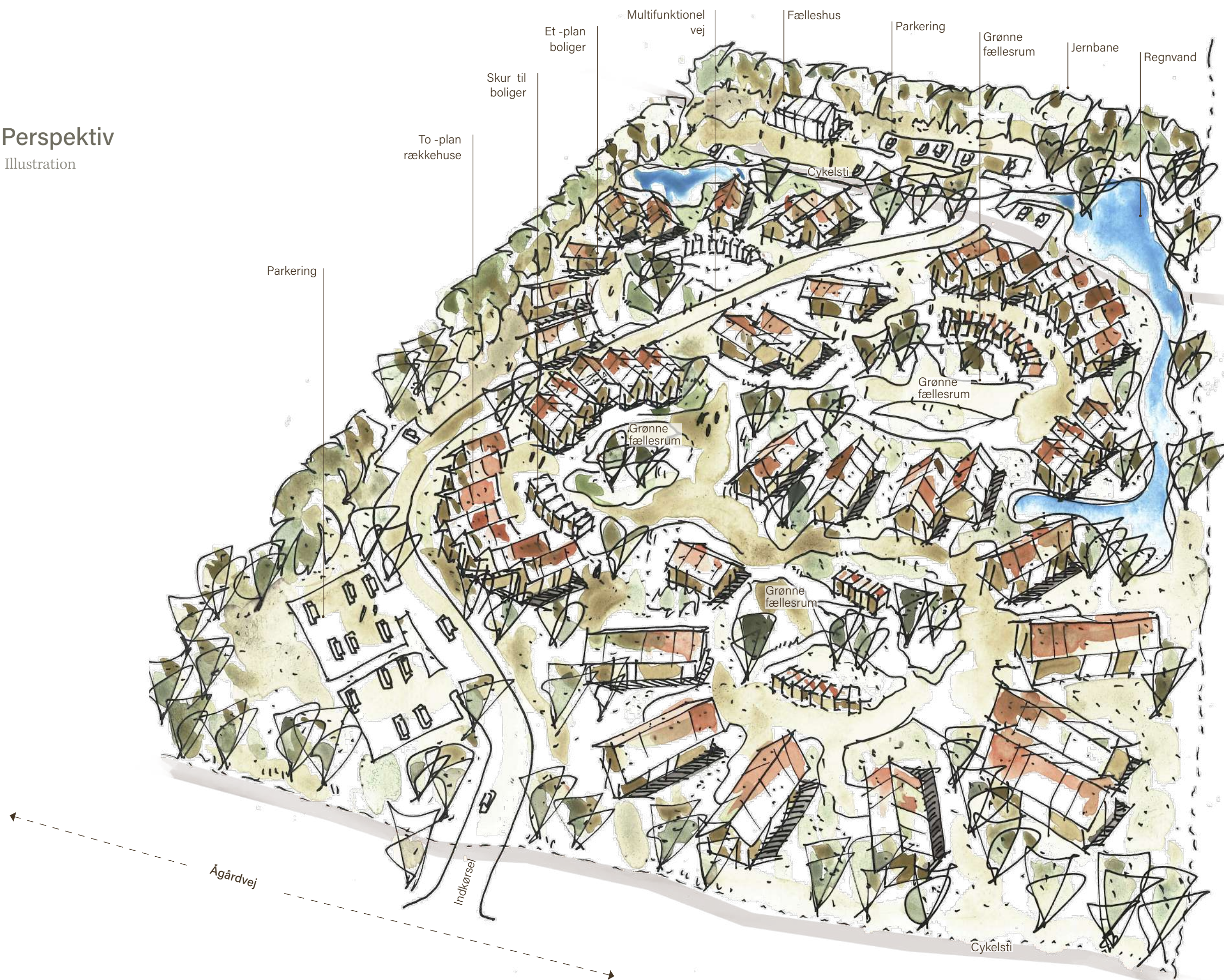


ILLUSTRATION - FIRKLØVERET //



Perspektiv

Illustration



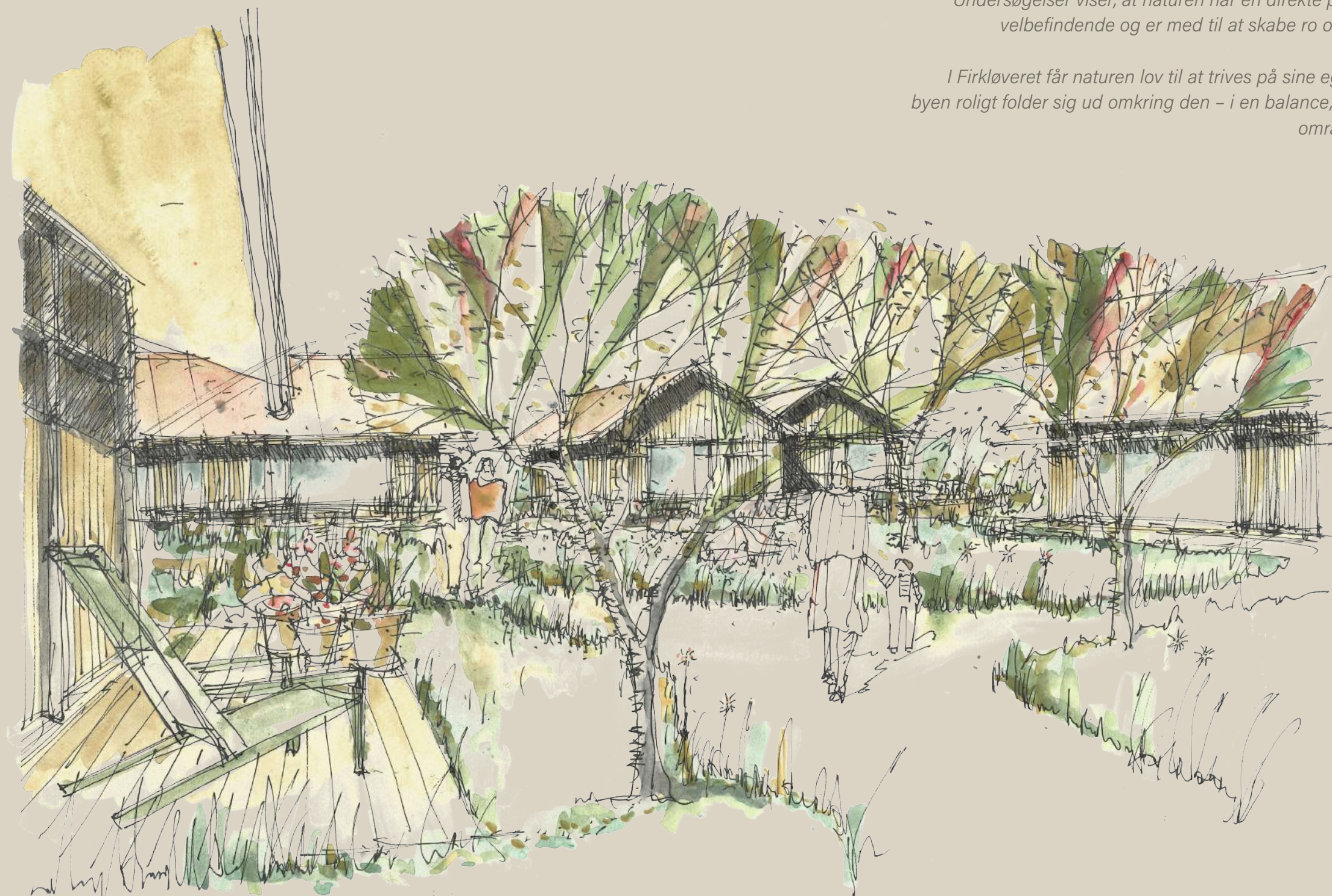


SITUATIONSPLAN // 1 : 750

Mere natur, mere by

*Mange drømmer om at bo tæt på grønne omgivelser.
Undersøgelser viser, at naturen har en direkte positiv effekt på vores
velbefindende og er med til at skabe ro og energi i hverdagen.*

*I Firkløveret får naturen lov til at trives på sine egne præmisser, mens
byen roligt folder sig ud omkring den – i en balance, hvor byliv og grønne
områder går hånd i hånd.*



Fællesskabet

Mange flytter fra de største byer for at finde et miljø med tættere og mere meningsfulde relationer – et sted med tryghed, genkendelige ansigter og mulighed for at gøre en reel forskel lokalt.

For at styrke denne form for nærhed arbejder vi aktivt med at skabe liv og fællesskab på flere niveauer – både i Hornslet og i det nye boligkvarter.





Fremtidens Bofællesskab Firkløveret

Opsamling

Firkløveret skal være et forbillede for fremtidens boligudvikling i Syddjurs Kommune: et sted, hvor fællesskab, bæredygtighed og livskvalitet går hånd i hånd. Projektet skaber rammer for et mangfoldigt nabolag, hvor mennesker på tværs af livsfaser – fra børnefamilier til seniorer – kan leve i balance mellem privatliv og fællesskab.

Vi vil udvikle en bydel, der:

- **Styrker sociale relationer** gennem cirkulære bebyggelser med grønne gårdrum som naturlige mødesteder.
- **Favner variation** med boliger i forskellige størrelser og typer, så alle kan finde en bolig, der passer til deres behov.
- **Integrerer naturen i hverdagen** med grønne strukturer, biodiversitet og rekreative områder, der giver ro og energi.
- **Understøtter bæredygtighed** med lav bebyggelsesprocent, sedumtage, regnvandshåndtering og materialevalg, der harmonerer med naturen.
- **Skaber tryghed og overskuelighed** gennem en menneskelig skala, fællesfaciliteter og et design, der inviterer til uformelle møder.

Firkløveret er mere end boliger – det er et lokalsamfund, hvor man kan engagere sig, dele ressourcer og opleve nærvær i hverdagen. Her mødes byliv og natur i en harmonisk helhed, og beboerne får mulighed for at leve et liv med mening, fællesskab og fleksibilitet.

En naturlig del af Hornslet

Firkløveret er tænkt som en organisk forlængelse af Hornslet, der respekterer byens eksisterende struktur og identitet. Projektet placeres med gode forbindelser til skole, indkøb, offentlig transport og natur, så beboerne oplever en glidende overgang mellem det nye område og den etablerede by. Arkitektur og landskab er udviklet med blik for Hornslets grønne karakter og lokale kvaliteter, så Firkløveret bliver en naturlig og integreret del af byens liv – ikke en isoleret enklave, men et åbent og inviterende nabolag, der styrker Hornslets samlede attraktivitet.

Arealer

Rev. den 13.01.2026

Bebyggelse:

Bebyggelsen består af rækkehuse i to plan samt dobbelthuse og fritliggende huse i ét plan, organiseret i cirkler omkring indre gårdrum. De fire cirkler danner tilsammen et firkløver, som udgør et stort bofællesskab, hvor beboerne kan mødes, dele fælles faciliteter og skabe sociale relationer.

Boligstørrelserne varierer fra 86–142 m², hvilket giver mulighed for en mangfoldig og varieret beboersammensætning.

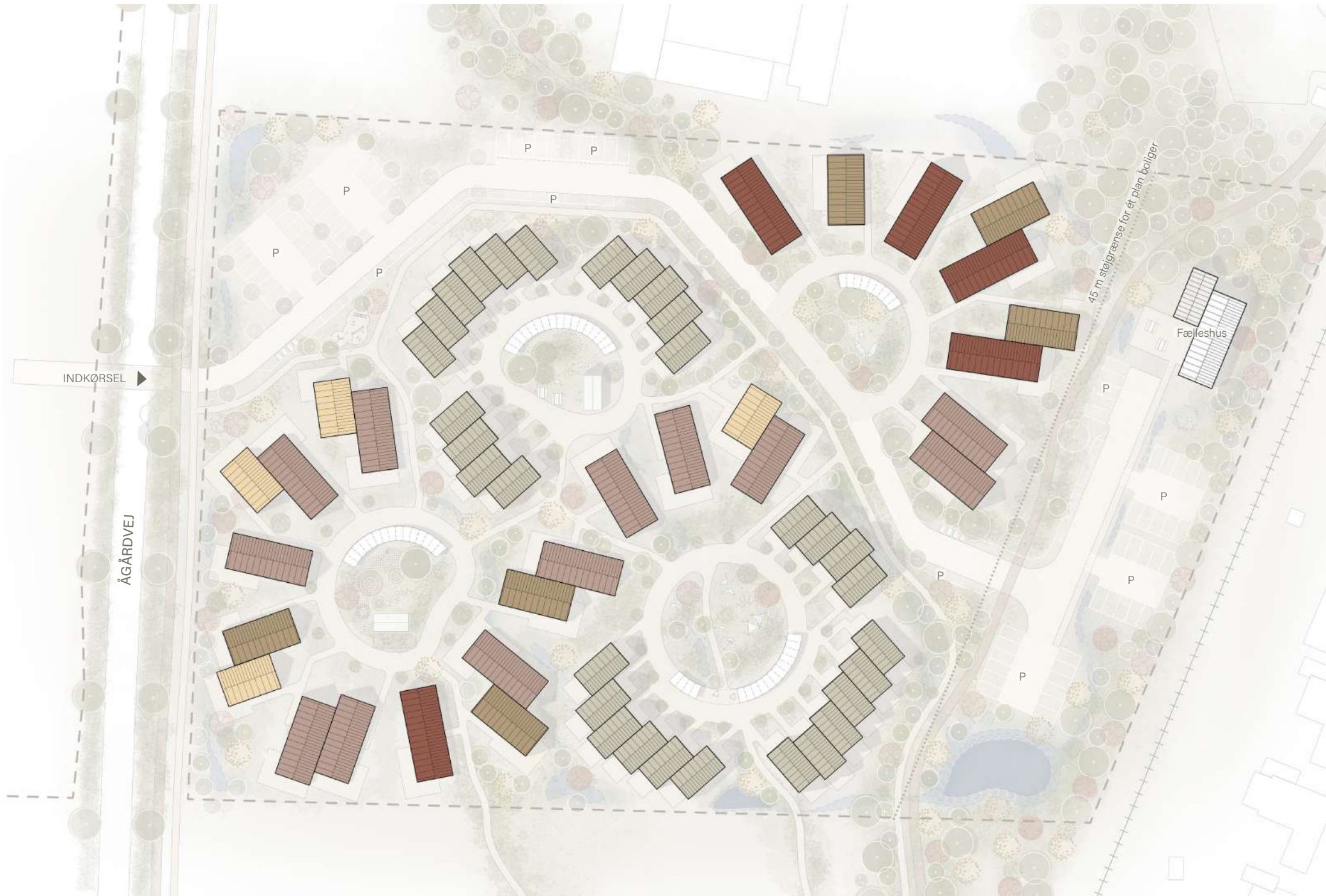
Med en lav bebyggelsesprocent får hver bolig masser af plads omkring sig, flere fælles m² og en højere kvalitet i både private og fælles områder – et sted, hvor både privatliv og fællesskab trives.

Parkering:

Adgangen til området sker i bil via en enkelt indkørsel fra Ågårdvej, hvor en gennemgående vej fører igennem hele området. Vejen er udformet som et shared space med lav hastighed, hvilket skaber en tryk og rolig trafikafvikling.

Langs vejen er der placeret mindre parkeringslommer, og det samlede antal parkeringspladser er regnet efter tæt-lav normen med 1,5 plads pr. bolig plus et reserveudlæg på 0,3 plads pr. bolig.

Cykelparkering sker både ved den enkelte bolig og i lommer tæt på boligerne, så cyklen bliver det naturlige og nemme valg for alle beboere.



AREALER

1-plan

142 m ²	ca. 5 stk
127 m ²	ca. 12 stk
108 m ²	ca. 6 stk
86 m ²	ca. 4 stk

2-plan

120 m ²	ca. 31 stk
--------------------	------------

Fælleshus:

(i støjbelastet område)

ca. 200 m ²

Samlet bebyggelse:

(ekskl. fællesbygninger)

ca. 7.100 m ²

Samlet antal boliger:

ca. 58 stk

Gennemsnitlig boligstørrelse:

ca. 122 m ²

Bebyggelsesområde:

(For hele udviklingsområde øst for Ågårdvej)

ca. 30.000 m ²

Bebyggelses pct:

ca. 23,5 pct.

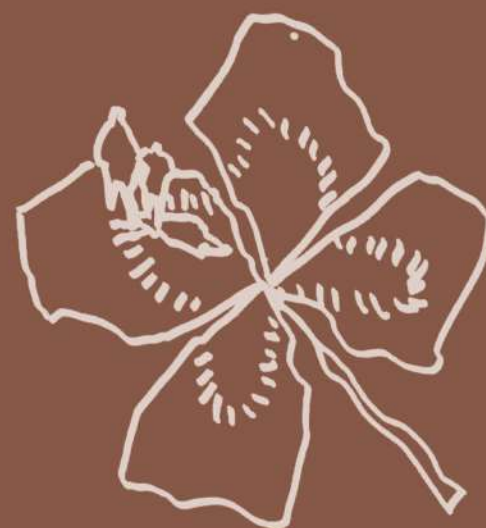
Bebyggelsesområde:

(For hele udviklingsområde ekskl. støjbelastet areal)

ca. 23.700 m ²

Bebyggelses pct:

ca. 30 pct.



Nyt vandværk i Hornslet

At leve med vandet

ved Kaløvig vand og SLA

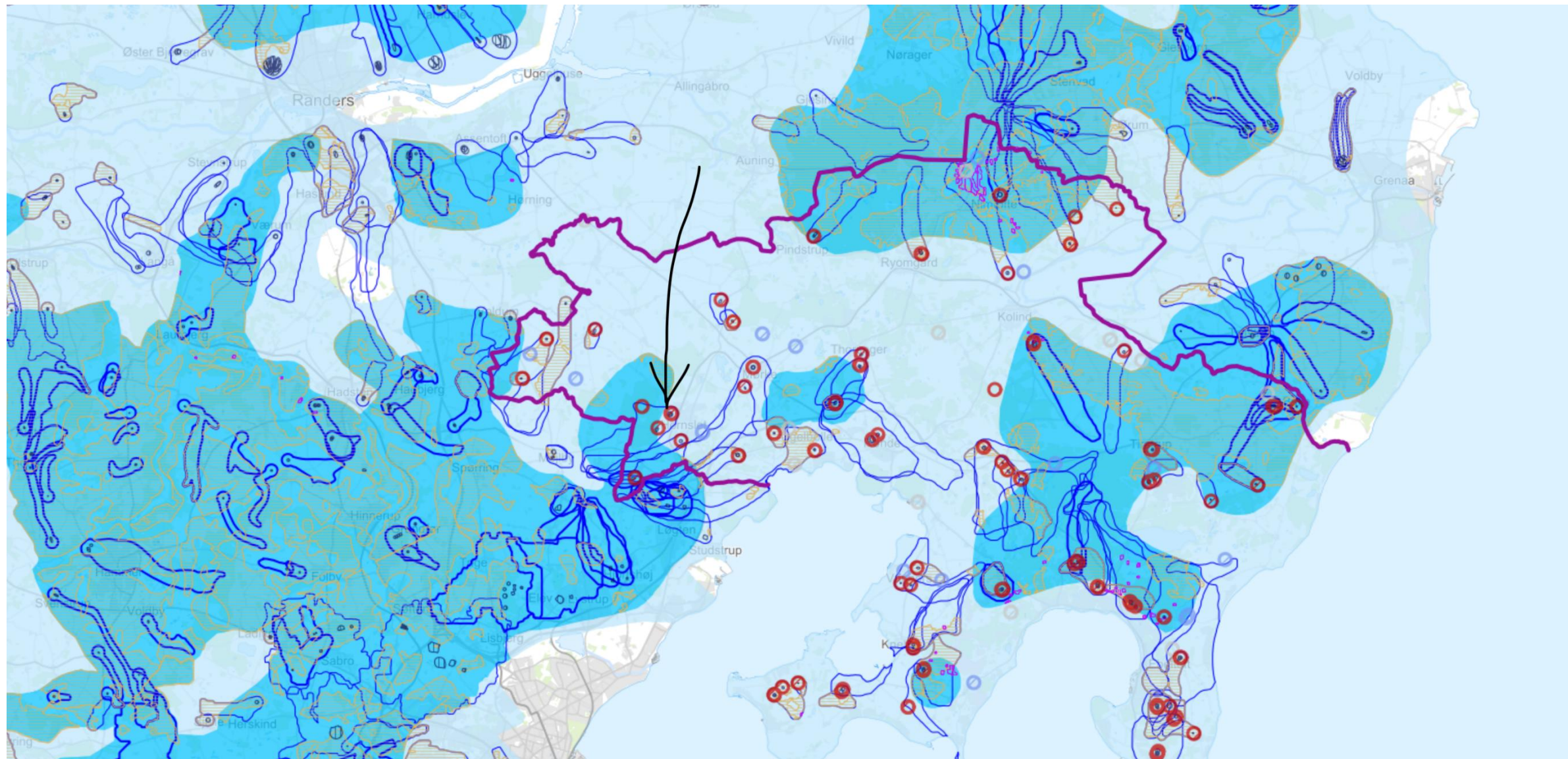


Nyt vandværk i Hornslet Vest

At leve med vandet

11.08.202

6









Vandet som udgangspunkt i byudvikling

1.2 Principbeslutning B: Vandhåndtering

Vand og vandhåndtering har en stor indflydelse på, hvordan vi kan disponere over arealer når vi byudvikler. Vandet skal helst tænkes ind i processen og arealdisponeringen tidligt og grundigt, for at undgå u hensigtsmæssige konsekvenser.

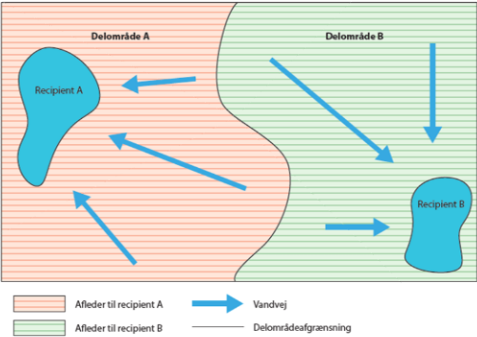
Administrationen henstiller til, at der træffes beslutning om at arbejde med følgende tre principper for vandhåndtering i det fremadrettede arbejde med rammelokalplanen for Hornslet Vest.

Princip nr. 1

Delområdernes afgrænsninger bliver bestemt af, hvilken recipient vandet bliver afledt til.

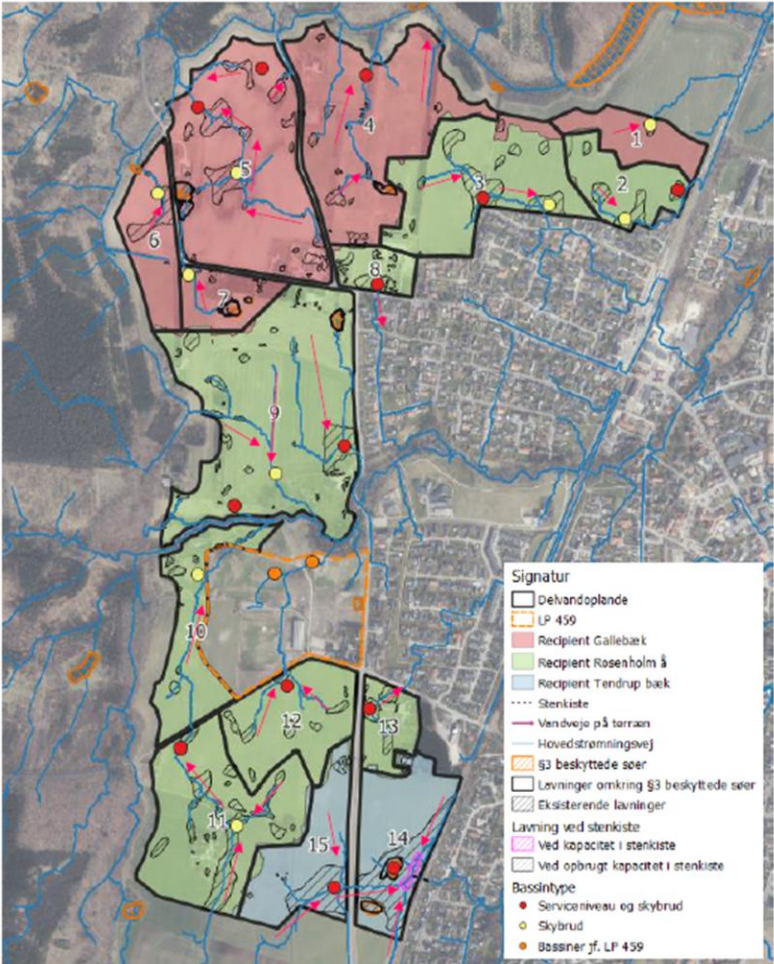
Dette sikrer at de anlægsudgifter, der evt. må være ved at sikre at recipienten er robust og kan håndtere det afledte vand fra byudviklingen, hænger sammen med den konkrete udvikling der belaster recipienten.

Der kan stadig være behov for flere afværgeforanstaltninger inden for et delområde.



Rammelokalplan Hornslet Vest

Den overordnede struktur for vandhåndtering i alle delvandoplandene fremgår af nedenstående Figur 4.1



Figur 4.1: Overordnede struktur for vandhåndtering i Hornslet Nordvest.

Vandstrukturplan for Hornslet Nordvest

Placering af nyt vandværk



Stedets vand – vand fra oven, vand på overfladen og drikkevandet i jorden

Vandet danner udgangspunkt for udformning af området i fremtiden.

- Fremme beskyttelse og udnyttelse af grundvandsreserven under skoven
- Udnytte strategisk placering af nyt regionalt vandværk på bakketoppen
- Tage hensyn til overfladevandets bevægelser
- Fremme naturpositiv vandhåndtering, bruge vandet til at forbedre og udvide habitater i området



Placering af vandværket på matrikelkort

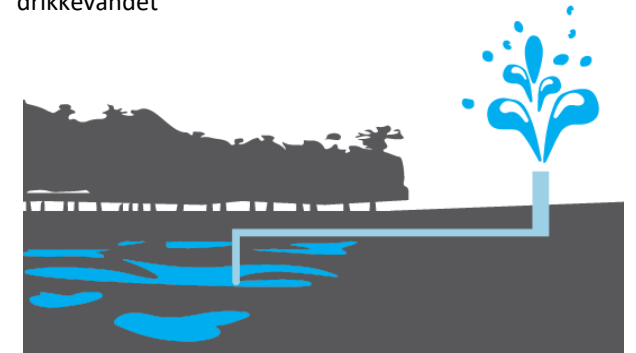


Placering af vandværket på højdekort



Placering af vandværket på afstrømnings- og lavningskort

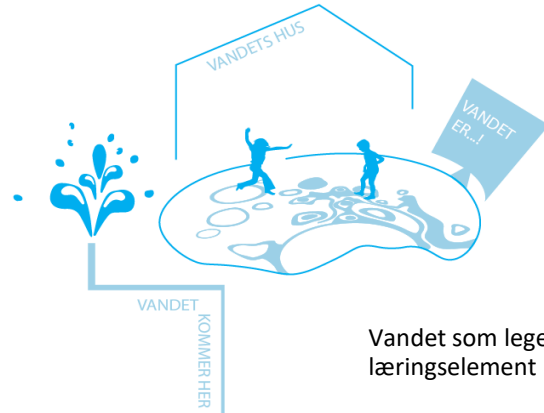
Benyttelse og beskyttelse af drikkevandet



Nyt vandværk og stærke fortællinger om vandteknik

Vandværket bliver hjørnesten i det fremtidige byområdes udvikling og identitet.

- Tydeliggøre vandværket som byens hus, der står for fællesskab, demokrati og ansvarlig adfærd
- Gøre normalt skjulte og aflåste tekniske infrastrukturer synlige og formidlende
- Tydeliggøre eksempelvis rørføringer til og fra, samt værkets funktioner og rensningsprocesser
- Skabe samt læringselementer, hvor man kan undersøge og lege sig til viden om ansvarligt vandforbrug



Beder vandværk. Arkitekt: Cubo.



Søværket Viborg. Arkitekt: CF Møller.



Sostrup vandværk. Arkitekt: Cubo.



Vandet i hverdagen – oplevelser med vand

Varsom behandling af vandet skaber sanserigdom og oplevelser i området.

- Gøre vandet og dets kredsløb synligt og tilgængeligt i området.
- Berige hverdagen med naturoplevelser af vandets forskellige tilstande og fænomener
- Fejre vandet ved at skabe arkitektoniske detaljer - eksempelvis i tag-udfomninger, vandopsamlinger og vandrender



Vandet som fremmer af naturkvalitet



Vandrende. Arkitekt: SLA



Regnvandsbassin. Arkitekt: SLA



Tagdetalje. Arkitekt: Ukendt.



Regnvandstrug. Arkitekt: SLA



Vandrende. Arkitekt: SLA

Spørgsmål og bemærkninger fra salen



Opsamling og den videre proces

Forudgående offentlig høring frem til den 24. august 2026

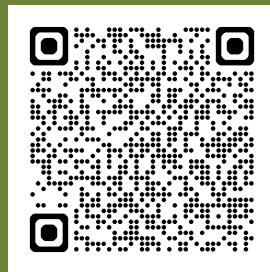
Opsamling af høringssvar og politisk fremlæggelse efterår 2026

Udarbejdelse af planforslag

Offentlig høring sommer 2027

Endelig vedtagelse

Tak for i dag



Send høringssvar senest 24. august 2026