

FORSLAG

# HASLEHØJ

STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN FOR  
BISPEHAVEN, ELLEKÆR & DELE AF HASLE



**HJEM TIL HVERDAGEN**

Nye børnevenlige kvarterer tæt på midtbyen  
og med naturen i baghaven.



STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN FOR  
BISPEHAVEN, ELLEKÆR & DELE AF HASLE

**NAVNET HASLEHØJ** er inspireret af navnet på en gravhøj med vildtvoksende hasselbuske, der lå idet, der i dag er det nordlige hjørne af Bispehaven.

Med navnet Haslehøj er ønsket, at udviklingen tager afsæt i stedet og en fælles fortid, og sætter nye spor for fremtiden.



# 1.

- 5 Hjem til hverdagen
- 8 Tilgang
- 10 Sammenfatning

# 2.

- 14 STEDET**
- 18 En bydel mellem forstad og midtby
- 20 Bydelen i dag
- 22 Bispehaven
  
- 28 VISION**
- 30 Vision - Hjem til hverdagen
- 34 Målsætning
- 38 Udviklingsprincipper
- 40 Hovedgreb



# 3.

- 42 STRATEGI**
- 44 Bydelsstrategier
- 46 Sammenhængende bydel
- 47 Levende fællesskaber
- 48 Sund og grøn bydel i bevægelse
- 49 Trygt og børnevenligt hverdagsliv
- 50 Blandet bydel
- 51 Bæredygtig bydel

# 4.

- 52 EN NY BYDEL - HASLEHØJ**
- 54 Målgruppe, marked og boligbehov
- 58 Udviklingsarealer
  
- 61 Forbindelser**
- 64 Den Grønne Kile
- 66 Boliggaden
- 68 Ryhavevej
  
- 71 Mødesteder**
- 72 Hasle Torv
- 73 Rymarken
- 74 Oasen
- 75 Ellekær
  
- 77 Bydelens kvarterer**
- 78 Vandtårnskvarteret
- 82 Havekvarteret
- 86 Hasle Torv Kvarteret
- 90 Parkkvarteret
- 94 Ellekærkvarteret
- 98 Elkvarteret

# 5.

- 103 PROCES**
- 105 Tids- og etapeplan
- 108 Involvering og kommunikation
- 110 Klima og Bæredygtighed
- 111 Økonomi
  
- 112 Billedkreditering





## HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN?

*En udviklingsplan er mere strategisk og overordnet, end den er konkret.*

*Den Strategiske Udviklingsplan for Haslehøj - Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle arbejder på tværs af fysiske og sociale indsatser og beskriver de samlede visioner for udviklingen af bydelen. Den indeholder hovedgreb, strategier, økonomi og tidsplan, som sætter retningen for bydelens udvikling. Samtidigt indeholder udviklingsplanen en række helt konkrete projekter og indsatser, som skal udvikles de kommende år.*

*Planen skal ses som et dynamisk værktøj, der sikrer, at visionen realiseres og samtidig giver plads til, at der løbende kan ske ændringer i vilkår, ønsker og behov. Det er på den måde både en robust og fleksibel plan, der udvikles i dialog med borgerne, lokalområdet, kommende investorer og andre aktører.*

*Udviklingsplanen bygger videre på Tryghedsreoveringen for Bispehaven og supplerer og spiller sammen med de klassiske kommunale plandokumenter som fx lokal- og helhedsplaner. Herunder er der en særlig snitflade til Helhedsplanen for Hasle Centrum og byudvikling langs Viborgvej. Samtidigt tænkes udviklingsplanen i tæt sammenhæng med den boligsociale helhedsplan for Bispehaven og en række øvrige politikområder og planer i forhold til fx børn og unge, sundhed, sport og fritid, kultur, boligpolitik mv.*

# HJEM TIL HVERDAGEN

Bydelen Hasle har en lang historie. Fra landsbyen uden for byen til en tætbeholdt bydel i Aarhus. I dette årti vil historien handle om de store fysiske forandringer i og omkring Bispehaven, og om hvordan boligområdet er blevet en mere integreret del af Hasle. Det skinner tydeligt igennem, at bydelen er for de mange og ikke for de få.

Bispehaven er i dag inde i en positiv udvikling, men der er fortsat store udfordringer som gør, at området adskiller sig fra den omkringliggende by – både fysisk, socialt og mentalt. Udviklingsplanen er Aarhus Kommunes og Østjysk Boligs fælles bud på, hvordan Bispehaven og den omkringliggende bydel kan udvikles frem mod 2030.

Planen tager udgangspunkt i Bispehaven, men involverer en større del af Hasle, som naturligt danner rammerne for hverdagslivet i denne del af Aarhus. Den bygger videre på stedets grønne og bynære kvaliteter og på det lokale engagement til at bidrage til bydelens fremtid. Udviklingen er godt i gang og går i en positiv retning, men der er fortsat lang vej igen, før de ambitiøse målsætninger bliver indfriet.

Omdannelsen kan kun lykkes, hvis det sker i et tæt samarbejde med lokalområdet og de mange aktører – nuværende og fremtidige – som har deres dagligdag i området. Udviklingsplanen sætter rammerne for fremtidens bydel, men det er mennesker, der skal få planen til at leve. Det er gennem børnene, der leger mellem husene, de ældre der sludrer på en bænk ved bydelshuset, faren, der får den lille til at sove på altanen, moren, der er til yoga i idræts- og kulturhuset, de unge, der spiller fodbold på Ellekær, pigen, der lufter sin hund i den grønne kile, og naboen, der er på vej hjem gennem det nye gårdrum.

Der er mange udfordringer forbundet med disse forandringer, men bydelens nuværende og fremtidige potentialer tæller endnu flere muligheder. Det er ikke svært at få øje på de kvaliteter, der skal bevares og tages med videre, og som er byggestenene for visionen. Visionen om et godt hverdagsliv i den bynære bydel.





## LOVGIVNING

Aarhus Kommune og Østjysk Bolig igangsatte i efteråret 2017 arbejdet med en fælles plan for Bispehaven, som skal bidrage til at ændre området fra et særligt udsat boligområde til en attraktiv og tryk bydel med en blandet beboersammensætning.

I foråret 2018 vedtog et bredt flertal i Folketinget lovgivning om parallelsamfund, der sætter rammerne for, hvordan særligt udsatte boligområder skal udvikles frem mod 2030. Bispehaven er et af de 15 områder, som skal gennemgå en større omdannelse gennem en udviklingsplan ved at reducere andelen af almene familieboliger til maksimalt 40%. I forlængelse af dette vedtog Aarhus Byråd en aftale om udsatte boligområder, som skal sikre en sammenhængende by i social balance.

På den baggrund indgik Aarhus Kommune og Østjysk Bolig i foråret 2019 en aftale om fremtidens Bispehaven. I aftalen beskrives en bred vifte af indsatser for nye boliger, renovering, erhverv, nye faciliteter til idræt og kultur mv., ligesom aftalen indeholder nedrivning af blokke for at imødekomme den nationale lovgivning om andelen af almene familieboliger. Aftalen er grundlaget for den udviklingsplan, som ministeriet har godkendt i efteråret 2019.

Senere i 2019 indgik et bredt flertal i byrådet en aftale om skoletilbuddet i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven, som blandt andet indebærer nedlæggelse af skolen på Ellekær, en ny skole i Gellerup, og at Ellekær udvikles blandt andet til et nyt boligområde på længere sigt.



# TILGANG

I løbet af de seneste årtier er der indsamlet og dokumenteret meget viden om, hvordan vores fysiske omgivelser og arkitektur påvirker menneskers adfærd, og hvordan fysiske forandringer kan medvirke til at skabe forandringer på individ- og områdeniveau.

Undersøgelserne bidrager med vigtig viden, dog uden at kunne give et entydigt billede af de forskellige og ofte komplekse sammenhænge, som gør sig gældende i omdannelsen af udsatte boligområder.

Viden om fysiske rammer og adfærd blev blandt andet grundlagt tilbage i 1970'erne, da arkitekt Jan Gehl undersøgte vores adfærd, bevægelsesmønstre, og hvor vi gør ophold, og dokumenterede betydningen af rummenes udformning for vores adfærd i byen.

Rapporten "Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder", Bjørn 2014, peger på, at nogle bestemte typer af

arkitektoniske og byplanmæssige forandringer understøtter den sociale forandring af udsatte områder, når de kobles med den sociale forandring – og at andre ikke gør.

Overordnet kan man tale om to typer fysiske forandringer: bystrukturelle forandringer og ikke-strukturelle forandringer. Bystrukturelle forandringer, som ændrer på et områdes struktur, som fx nye veje, nedrivninger, nye boliger og funktioner, kan gøre et udsat boligområde mere attraktivt og velfungerende.

Mens ikke-strukturelle forandringer, hvor man alene har opgraderet den eksisterende boligmasse fx med nye køkkener, altaner og nye uderum, ikke på samme måde kan skabe sociale forandringer og gøre boligområdet mere attraktivt og velfungerende. I såvel de succesfulde som de mindre succesfulde tilfælde har de fysiske indsatser været suppleret af sociale indsatser.

De sociale indsatser i de udsatte boligområ-



↑  
*Hasle Centervej med jordvolde og p-kælder før Tryghedsrenoveringen.*  
- Fysiske forandringer og sociale indsatser skal gå hånd i hånd.

der er blevet fulgt indgående, og blandt andet undersøgelsen "Effekter og resultater af de boligsociale indsatser", VIVE 2021, viser, at der er effekt på individniveau i forhold til fx beskæftigelse og uddannelse.

Men effekten kan ikke ses i tallene på områdeniveau, da der er en tendens til, at beboerne flytter, når de har fået en uddannelse eller er kommet i arbejde.

Det er derfor afgørende, at udviklingen af Bispehaven og bydelen sker gennem en kobling af fysiske og sociale indsatser i et samarbejde mellem kommune, boligforening, borgerne i bydelen og øvrige aktører. Kobling og vigtighed af fysiske og sociale

indsatser undersøger Claus Bech-Danielsen og Marie Stender i bogen "Fra ghetto til blandet by", 2017. Bogen giver et blik på de kendte indsatser og tiltag i de udsatte boligområder og forslag til, hvordan det kan forbedres, så der sikres et bedre beslutningsgrundlag, når den negative spiral skal brydes i de udsatte boligområder.

Tilsammen udgør denne viden grundlaget for udviklingsplanen - fra strategier, hovedgreb og udviklingsprincipper og ned til beskrivelserne af kvartererne og skal gøre det muligt at nå det langsigtede mål om en tryk og blandet bydel, som på flere niveauer ligner det øvrige Aarhus i 2030.



# SAMMENFATNING

I skemaet på de næste sider ses en sammenfatning af udviklingsplanens elementer. Visionen for den nye bydel Haslehøj opnås gennem en række udviklingsprincipper og bydelsstrategier, som er rammen om bydelens udvikling frem til 2030. Planens hovedgreb sætter retningen gennem en række nye hovedforbindelser, mødesteder og kvarterer med egen identitet.

Samlet set bidrager elementerne til at realisere det langsigtede mål om, at Bispehaven i 2030 er en mere integreret del af Hasle, som ligner resten af byen i forhold til fx uddannelsesniveau, beskæftigelse, sundhed og tryghed.



←  
Visionen sikres gennem en række udviklingsprincipper og bydelsstrategier, der går på tværs af fysiske og sociale indsatser.



## UDVIKLINGSPRINCIPPER

Med fælles udviklingsprincipper sættes menneskene og hverdagslivet i centrum, så der skabes sammenhæng mellem eksisterende og nyt i den kommende udvikling af Haslehøj.

### Øg kvaliteten

"Her er jeg stolt af at bo"



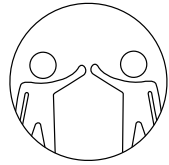
### Styrk livet

"Her kan jeg være sammen med andre"



### Skab sammen

"Her kan jeg få indflydelse"



### Dyrk stedet

"Her er rart at være"



### Sig det højt

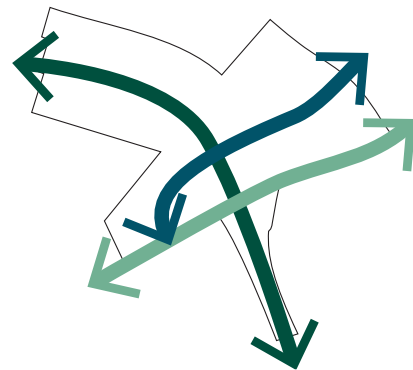
"Her ved jeg, hvad der foregår"



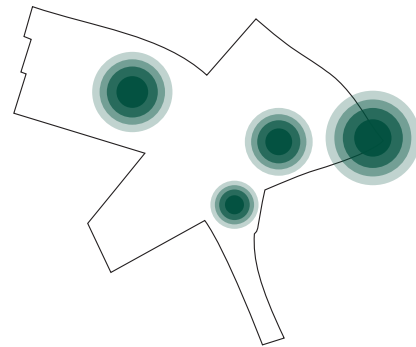
## HOVEDGREB

De tre hovedgreb skal sikre sammenhæng i udvikling af området og med fokus på stærke forbindelser, koncentration af livet, mødesteder og kvarterer dannes grundlaget for det gode hverdagsliv.

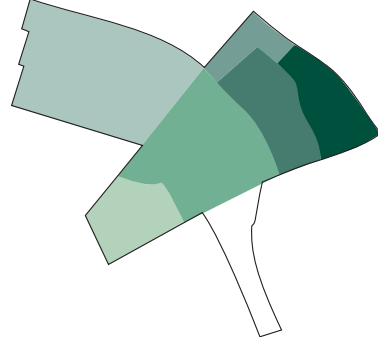
### Tre FORBINDELSER der samler



### Fire MØDESTEDER vi deler

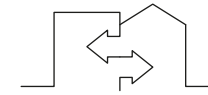


### Seks KVARTERER hvor vi bor



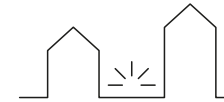
## BYDELSSTRATEGIER

Seks bydelsstrategier konkretiserer visionen for Haslehøj og sætter retningen for det særlige, der skal kendetegne og bidrage til at skabe en attraktiv bydel.



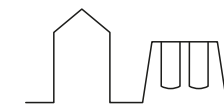
### Sammenhængende bydel

Forbindelser og mødesteder skal binde nye kvarterer sammen med den omkringliggende by.



### Levende fællesskaber

Nye mødesteder skal styrke bydelens identitet og få fællesskab og naboskab til at vokse.



### Trygt og børnevenligt hverdagsliv

Fællesskaber og trygge nærområder skal skabe rammerne for det gode familie- og børneliv.



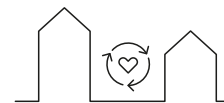
### Sund og grøn bydel i bevægelse

Grønne byrum med fokus på bevægelse skal skabe en aktiv bydel med høj livskvalitet.



### Blandet bydel

Varieret boligudbud og nye funktioner skal skabe en bydel i balance.



### Bæredygtig bydel

Genanvendelse og styrket samarbejde skal sikre en bæredygtig og fremtids-sikret udvikling af bydelen.

## MÅL 2030

Det langsigtede mål med udviklingen af bydelen er at skabe en tryk bydel med en blandet beboersammensætning, som på en række socioøkonomiske faktorer ligner det øvrige Aarhus.

### Større beskæftigelse

Ligeså mange af områdets voksne er i arbejde og er selvforsørgende som i resten af byen.

### Flere unge i uddannelse

Ligeså mange af områdets unge gennemfører en ungdomsuddannelse som i resten af byen.

### Færre udsatte børn og unge

Der er ikke flere udsatte børn i området end i resten af byen.

### Mere kultur og fritid

Ligeså mange af områdets børn og unge er medlem af en forening som i resten af byen.

### Større tryghed

Trygheden i området er stigende.

### Medborgerskab

Flere af områdets beboere deltager i valg.

### Blandet boligsammensætning

Bedre mix af boligtyper, herunder max 40 pct. almene familieboliger

### Bedre sundhed

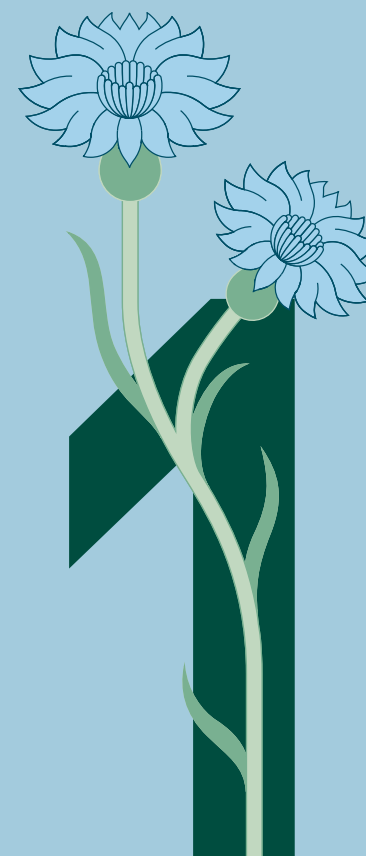
Andelen af borgere på helbredsrelateret overførselsindkomst er ikke højere end resten af byen.

### Bedre image

Stigende antal af positive historier om Bispehaven og faldende antal af negative historier. Stigende boligpriser i bydelen.

**NAVNET HASLEHØJ** er inspireret af navnet på en gravhøj med vildtvoksende hasselbuske, der lå idet, der i dag er det nordlige hjørne af Bispehaven.

Med navnet Haslehøj er ønsket, at udviklingen tager afsæt i stedet og en fælles fortid, og sætter nye spor for fremtiden.



# STEDET

## AARHUS

... har en fantastisk placering ved havet og skoven. Et levende pulserende bymiljø og den smukkeste natur beliggende helt tæt på hinanden. Aarhus udvikler sig hurtigt, og hvert år kommer der ca. 5000 nye indbyggere til byen. Byen skal vokse til at være en grøn og bæredygtig by, så de gode bymiljøer bevares og den sociale sammenhængskraft sikres. En god by for alle med plads til forskellighed, rum til udfoldelse og åbenhed overfor omverdenen.

## HASLE

... er en bydel i det vestlige Aarhus og ligger mellem forstad og midtby. Bydelen består af parcelhusområder fra 60'erne og 70'erne, flere større almene boligområder og erhverv ved de større veje, der går igennem bydelen.



Haslehøj og Bispehaven set fra luften fra nord-vest ind mod det centrale Aarhus.



## HASLEHØJ

... er den nye bydel i Hasle. For at sikre en bæredygtig udvikling af Bispehaven rækker udviklingsplanens visioner og strategier ud over boligområdet og ud i den omkringliggende by. Derfor indeholder planen for Haslehøj bl.a. også tanker om udviklingen omkring Hasle Torv, Ellekær, El:CONs arealer og den grønne forbindelse gennem området.

## BISPEHAVEN

... er et alment boligområde, der består af 871 almene familieboliger og blev opført i 1969-1973 som et klassisk eksempel på et modernistisk boligbyggeri. Efterfølgende er der blevet tilføjet ungdomsboliger til området. Bispehaven har været på ghettolisten siden 2010.



# EN BYDEL MELLEM FORSTAD OG MIDTBY



↑  
Kort fra 1842-1899.  
Landsbyen Hasle lå uden for Aarhus ved landevejen til Viborg.

Landsbyen Hasle har eksisteret siden middelalderen. Den har været naturligt beliggende på bakketoppen nordvest for Aarhus by ved landevejen mod Viborg.

I efterkrigstiden voksede Aarhus hastigt uden for Ringgaden og Hasle blev en sammenhængende forstad med Aarhus midtby. I 1960'erne og 1970'ernes voksede det vestlige Aarhus og flere store modernistiske boligbyggerier skød op. I samme periode opførtes nye villakvarterer udenfor Ringvejen langs indfaldsvejene. Denne bølge af udbygning bevirkede, at Hasles placering ændrede sig

fra forstad til en beliggenhed mellem forstad og midtby.

I 1960'erne tegnede arkitektfirmaet Møller Wichmann en storstilet byplan, der indeholdt både planlægning af Klokkerparken og de almene boliger i Bispehaven.

Begge planer byggede på datidens modernistiske idéer og kan dermed ses som to varianter af én tids idealer. Intentionerne var at skabe gode boliger og store grønne områder, der gav lys og luft mellem boligerne. De bløde trafikanter blev adskilt fra bilerne

→  
Luftfoto taget mellem 1970-1986 - I Bispehaven kan transporten ses i bebyggelsesplanen med de lange rækker af blokke med en regelmæssig afstand.

↓  
Bispehaven blev tegnet af arkitektfirmaet Møller Wichmann i 60'erne og opført i 1969-1971. Her ses de oprindelige åbne altaner og rå betonfacader.



via omfattende stisystemer med gangbroer og tunneller. Samtidig blev der planlagt, men aldrig realiseret, et center med 2300 parkeringspladser, varehuse, institutioner, kirke og restauranter mod Ringvejen. Planerne er årsagen til, at vejen i dag er navngivet Hasle Centervej.

Trods de gode intentioner mangler der i dag sammenhæng og forbindelser mellem de to kvarterer og på tværs af bydelen. Hvor villakvartererne i Hasle i dag er attraktive og populære, er Bispehaven ikke på samme måde lykkedes.





# BYDELEN I DAG



↑  
Haslehøj set fra luften fra øst med Hasle Torv i forgrunden og Hasle Bakker øverst i billedet. Sommer 2020.

Haslehøj ligger attraktivt og centralt placeret på kanten af Aarhus by, højt i landskabet med udsigt over byen og Aarhus Bugt.

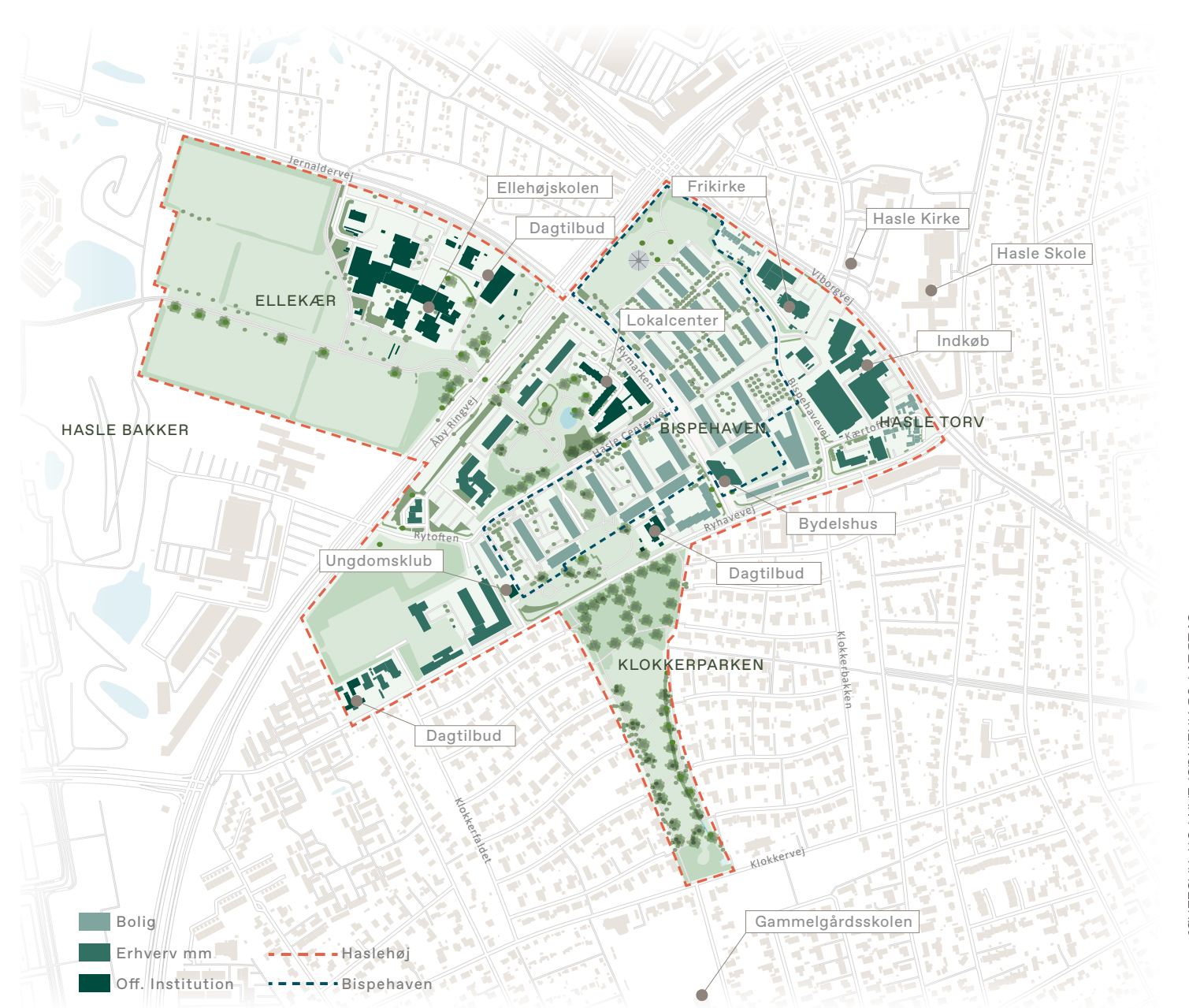
Den nye bydel, Haslehøj, afgrænses af Viborgvej, Ryhavevej og strækker sig over Ringvejen til Ellekær.

Bydelen består af boligområdet Bispehaven, erhvervsbebyggelse langs Ringvejen og Viborgvej, kollegier og institutioner langs Rymarken og et areal med transformerstationer. En grøn kile løber igennem bydelen og trækker naturen helt ind til byen fra True Skov gennem Hasle bakker, over fodboldbanerne

på Ellekær for at ende i Klokkeparks mellem villakvarterne syd for Bispehaven.

Hasle Torv er bydelens butikscenter med front mod Viborgvej. Her er overvejende dagligvarebutikker og enkelte specialbutikker, spisesteder, et fitnesscenter og en kirke på hver side af Viborgvej.

Viborgvej er en vigtig indfaldsvej til Aarhus, som giver let forbindelse mellem midtbyen og motorvejen med både bil og offentlig transport. Ryhavevej ligger syd for Bispehaven og er i dag en klar afgrænsning mellem boligområdet og villakvarteret.



Der ligger tre skoler i nærområdet; Hasle Skole, Gammelgårdsskolen og Ellehøjskolen. Haslehøj ligger i Gammelgårdsskolen og Ellehøjskolens skoledistrikter.

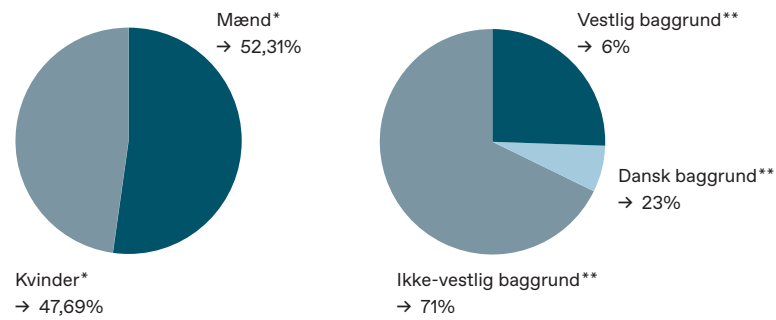
Ellehøjskolen ligger ved Ellekær, der er byens andenstørste idrætsanlæg med idrætsfaciliteter og fodboldbaner.

I den grønne kile ligger Ungdoms- og fritidsklubben Ellekær, der har en pædagogisk ledet legeplads, der for år tilbage nedbrændte og nu er under genopbygning. Derudover ligger der tre dagtilbud i bydelen og et lokalcenter.



# BISPEHAVEN

## BISPEHAVEN I TAL



\* Kilde: BoSocData. 2020  
\*\* Kilde: Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen. 2020

Bispehaven blev opført i 1969-1973 og består af 871 boliger, som er hjem for omkring 2200 beboere. Bygningerne er sammensat af 12 blokke på fire etager, syv blokke på syv etager samt fire lave rækker med to etagers række-huse og to fælleshuse. Boligerne er et til seks værelser med et boligareal mellem 49 -130 m<sup>2</sup>.

Boligområdet var oprindeligt planlagt og bygget med bilerne adskilt fra de bløde trafikanter i et separeret trafiksystem. Dette inkluderede store parkeringskælder, stisy-

stemer med broer over vejene og jordvolde, der skulle skærme for støj og skabe tryghed. Kun nogle enkelte stiferløb ledte ind igennem boligområdet, og det var nemmere at køre udenom i bil. Det afskar området fra den omkringliggende by.

Boligerne blev bygget til lønmodtagere og børnefamilier, og de var også blandt de oprindelige beboere. Men mange af beboerne med fast indkomst flyttede med tiden ud i parcelhusene og mange af de nye, som flyttede til, var socialt udsatte danskere, og senere blev det overvejende flygtninge og indvandrere. Siden starten 1980'erne har flyttemønstret i Bispehaven været kendetegnet ved, at beboere med færre ressourcer flytter ind, mens bedrestillede flytter ud. Bispehavens beboersammensætning adskiller sig derfor markant fra bydelen omkring.

Bispehaven har i mange år kæmpet med generel utryghed. På trods af en koordineret boligsocial og kommunal indsats og en igangværende gennemgribende Tryghedsrenovering er Bispehaven fortsat et af de mest ud-



↑  
*Lysskakterne fra den gamle parkeringskælder er omdannet til store plantekummer som led i Tryghedsrenoveringen.*

→  
*Nye grønne gårdrum og lokal regnvandshåndtering efter Tryghedsrenoveringen*

satte boligområder i Danmark. Bispehaven har været på Folketingets ghettoliste siden 2010 og blev i 2018 betegnet som 'hård ghetto'.

Den sociale indsats har bidraget til en positiv udvikling i boligområdet, og Tryghedsrenoveringen har betydet væsentlige forandringer, der tydeliggør potentialet i at åbne området endnu mere op og nødvendigheden i at forandre Møller Wichmanns gamle byplan.

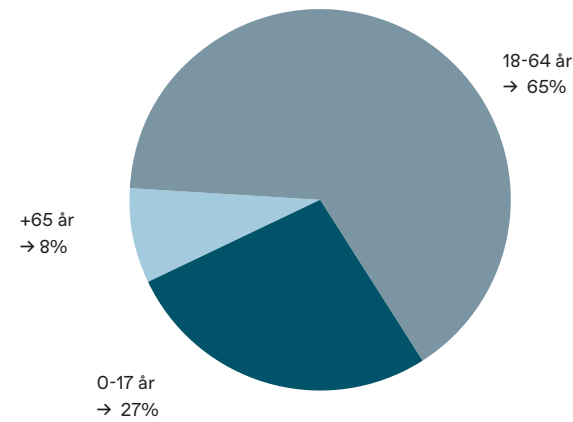
## TRYGHEDSRENOVERING

Bispehaven er tidligere blevet renoveret af to omgange; i slutningen af 1980'erne og i midten af 00'erne. Disse renoveringer har dels haft til formål at øge områdets arkitektoniske





## BISPEHAVEN I TAL\*



\* Kilde: BoSocData, 2020

og byggetekniske standard, dels at forbedre boligområdets omdømme, men har ikke inddraget kriminalpræventive tiltag. Derfor blev der i 2016, som første del af en langsigtet omdannelse, igangsat en Tryghedsrenovering, som afsluttes i 2021. Tryghedsrenoveringen handler om at skabe et tryggere og mere attraktivt boligområde.

Parkeringsdæk, jordvolde og broer er fjernet, så området opleves mere åbent, imødekomende og tilgængeligt. Rymarken, der tidligere delte Bispehaven, er indsnævret fra to til ét spor i begge retninger, og blinde veje og stier fører nu igennem området, så der bliver skabt forbindelse til den øvrige bydel.

Mellem alle blokke er der etableret forskellige typer grønne gårdrum, hvor der er plads til ophold, leg og fællesskaber, og indgangen til boligerne er samlet på ét niveau med nye facader af tegl og træ.

Derudover opføres der et nyt bydelshus på kanten af området, der skal fungere som samlingssted for hele bydelen.

I den omfattende forundersøgelse og inddragelsesproces, der lå forud for Tryghedsrenoveringen, blev det tydeligt, at for mange beboere er Bispehaven et boligområde, med en stærk identitet, som man nærer et stort tilhørsforhold til. Det fundament skal der bygges videre på i den kommende udvikling.

→ Gårdrum og parkeringsskælder før Tryghedsrenoveringen.



↑ Visualisering af det nye bydelshus på Rymarken.

## NYT BYDELSHUS

Som en del af Tryghedsrenoveringen opføres et nyt bydelshus ved bunden af Rymarken. Huset skaber både et ankomstrum fra Ryhavevej og et defineret byrum ved Rymarken. Byrummene omkring er centrale for at sikre aktivitet, liv og tryghed på Rymarken, men også for at kunne tiltrække besøgende. Målet er at skabe et samlingspunkt for både beboere og resten af bydelen.

Bydelshuset vil rumme forskellige funktioner som café, køkken, festlokale, 'bibliotek' samt undervisnings-, aktivitets- og møderum. Bydelshuset ligger på et let skrånende terræn, derfor etableres der grønne plateauer med bede og træer omkring og mod øst en legeplads.





Vandtårnet rejser sig, letgenkendeligt over byen, i den nordlige del af Bispehaven. Det er bygget i 1970 og har siden sikret vandtrykket i Hasle. Vandtårnet forventes at blive taget ud af drift og erstattet af et moderne anlæg.



## SITUATIONEN I DAG

- Attraktive og varierede villakvarterer.
- Handelscenter ved Hasle Torv trænger til en opgradering, så det bliver bydelens foretrukne sted at handle.
- Bispehaven er kategoriseret som et særligt udsat boligområde
- Tryghedsrenovering, kommunale og boligsociale indsatser samt nyt bydelshus har sammen med øvrige tiltag gjort, at Bispehaven udvikler sig i en positiv retning.
- Ny national lovgivning og lokale aftaler har sat rammen om bydelens udvikling.
- Stærkt vidensgrundlag og samarbejde blandt de lokale aktører i Bispehaven.
- Indenfor Bispehaven er den oplevede tryghed stigende, men stadig lavere sammenlignet med Aarhus.

## POTENTIALER

- Bynær beliggenhed i nærhed til god infrastruktur, højklasset kollektiv transport, rekreative grønne områder og gode idrætsfaciliteter.
- Grundlag for et attraktivt bydelscenter omkring Hasle Torv.
- Mulighed for etablering af nye boligtypologier, der henvender sig til den unge børnefamilie, som ønsker at blive boende i byen med adgang til have.
- Gode idrætsfaciliteter
- Ny skole og skolestruktur fra 2025.
- Stærkt lokalmiljø og lokal identitet samt en fælles vilje til at bidrage til en positiv udvikling.

BISPEHAVEN, ELLEKER  
HASLEHØJ  
OG DELE AF HASLE

## UDFORDRINGER

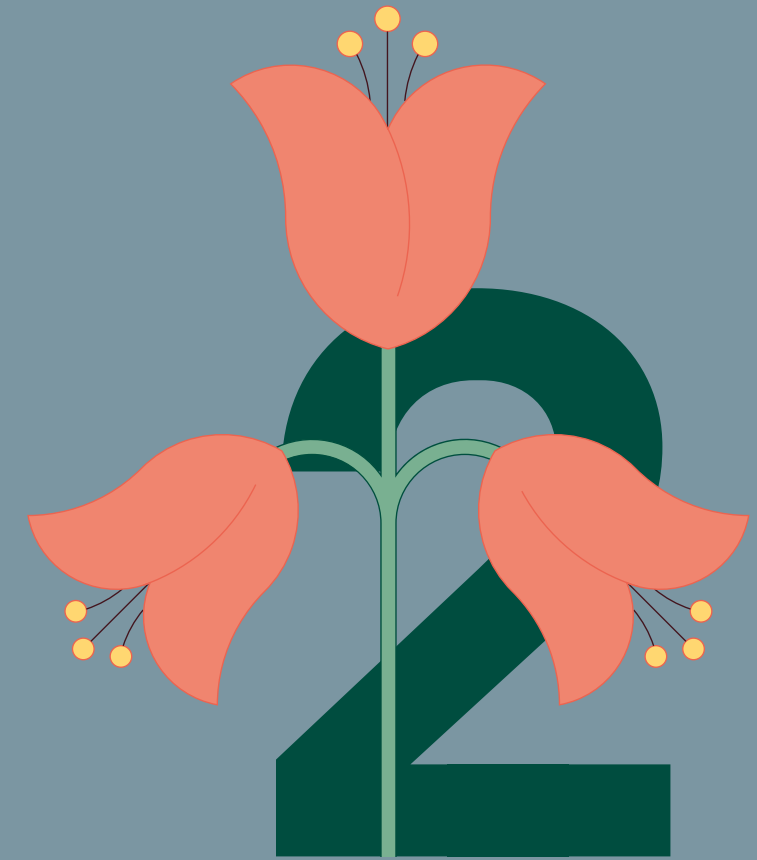
- Bydelen har få destinationer for bydelen og byen.
- Bydelen opdeles af store infrastrukturelle forbindelser (Ringvejen og Viborgvej).
- Bispehaven har en stor koncentration af beboere med højere arbejdsløshed og lavere uddannelsesniveau sammenlignet med den øvrige bydel og med resten af Aarhus.
- Bispehaven er flere år i træk kåret som et af landets mest utrygge udsatte boligområder i Politiets Tryghedsindeks.
- Bispehaven har længe været særligt udfordret ift. ungdomskriminalitet, hærværk og uroligheder.
- Bispehaven er udfordret af et dårligt image.

## TENDENSER

- Mange ønsker at blive boende i Aarhus, men flytter, fordi det ikke er muligt at finde en familievenlig bolig i det rigtige prisniveau.
- Boligområder inden for Ringvejen har mentalt og fysisk status som at bo i Aarhus.
- Der stilles større krav til bæredygtighed og klima.
- Nye former for fællesskaber vinder frem så som seniorbofællesskaber, generationshuse samt fællesskaber med fokus på klima, bæredygtighed og økologi.
- Covid-19 kan medføre nye ønsker til bo- og boligmiljøer og arbejdsformer.
- Stort udbud af lejelejligheder og efterspørgsel efter andre boligformer.
- Detailhandel er generelt udfordret.

Figuren er udarbejdet med udgangspunkt i en potentialekortlægning af bydelen.

Kortlægningen er gennemført i samarbejde med Realdania og med input fra udefrakommende, nuværende og potentielle beboere, naboer, institutioner, og samarbejdspartnere.



# VISION

# VISION



## Hjem til hverdagen

- Et godt hverdagsliv i den bynære bydel.

I løbet af det næste årti udvikles Bispehaven, Ellekær og Hasle til en sammenhængende, blandet og bæredygtig bydel med et bredt udvalg af boligtyper og hverdagsfunktioner.

Lokalområdet vælges til på grund af gode boliger, velfungerende skoler, dagtilbud og idrætstilbud. Der er et bredt udvalg af indkøbsmuligheder og en attraktiv beliggenhed tæt på natur, god infrastruktur og en umiddelbar nærhed til bylivet i Aarhus midtby.

Børn vokser op i et trygt miljø og alle har forudsætningerne for at skabe sig et godt liv. Boligområderne er naturligt integreret i bydelen og danner et familievenligt lokalområde med stærke fællesskaber.

**Et godt hverdagsliv for alle.**





Høstfest i Den Grønne Kile.

- I fremtiden vælges området vælges til på grund af gode fællesskaber, attraktive boliger, velfungerende skole- og dagtilbud samt et bredt udvalg af indkøbsmuligheder.



## FREMTIDSFORTÆLLING<sup>1</sup>

Det nye lokalområde består af en række mindre kvarterer med mange slags boliger, bygninger og mennesker. Det er lykkedes at bygge videre på stedets grønne og bynære kvaliteter og at gøre op med områdets sociale og fysiske isolation.

Området vælges til på grund af attraktive boliger, velfungerende skole- og dagtilbud samt et bredt udvalg af indkøbsmuligheder. Børn vokser op i et trygt miljø og har lige så gode forudsætninger for at skabe sig et godt liv, som børn i resten af byen.

Med et kommende højklasset kollektivt transportmiddel er lokalområdets beboere på få minutter i midtbyen med dens mange tilbud. Hjemme i det nære miljø nyder man, at tempoet er mere afslappet end i bymidten, og alligevel mere livligt end i parcelhusforstaden.

Når pulsen ryger op, er det, fordi man dyrker sport på det nye anlæg ved Ellekær eller bevæger sig i den grønne kile eller i det nye aktivitetsområde ved klubben. Bydelshuset

er et nyt samlingssted for lokalområdets beboere, og tæt derved giver nye rammer for kulturaktiviteter og iværksætterier besøgende gode oplevelser til glæde for hele bydelen.

Nogle steder er blokke renoveret, og der er opstået nye naboskaber i de grønne rum og gader mellem bygningerne. Andre steder har nedrevne blokke givet plads til nye rækkehuse, hvor især børnefamilier er flyttet ind. Nye erhvervsbyggerier skaber arbejdspladser i området og tilfører lokalområdet liv og aktivitet.

Udover de mange forandringer internt i lokalområdet er der sket en overordnet bymæssig sammenfletning: Mod øst skaber den nye boliggade på en del af den nuværende Hasle Centervej en stærk sammenhæng til et nyt Hasle Torv og butiks- og serviceområde.

Mod vest opføres nye boliger, som bygger bro til de eksisterende. Sydpå forbinder den grønne kile via Klokkerparken området med Åbyhøj. Og mod nord kobler Ellekærområdet sig på Hasle Bakker og videre med cykelsti til True Skov.

1. Fremtidsfortællingen er udarbejdet som en del af den aftale, der blev indgået i foråret 2019 mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune omkring indholdet af udviklingsplanen for Bispehaven og nærområder. I arbejdet med planen har fremtidsfortællingen været fundamentet for visionen, men har også formet de strategiske og mere konkrete lag i planen, fra bydelsstrategier til udviklingsprincipper og beskrivelser af kvartererne.



# MÅLSÆTNING



*Sommerfest i Oasen.  
- Øget koordinering  
mellem de kommunale  
og boligsociale ind-  
satser i området sikrer  
fælles retning.*

## MÅL OG PEJLEMÆRKER

Det langsigtede mål med udviklingen af bydelen er at skabe en tryk bydel med en blandet beboersammensætning, som på en række socioøkonomiske faktorer ligner resten af byen.



Bispehaven har i de seneste år bevæget sig i en positiv retning, men området adskiller sig fortsat markant fra resten af Aarhus på flere områder, fx tryghed, beskæftigelse, uddannelsesniveau, sundhed og indkomst.

Mål og pejlemærker følges løbende frem mod 2030 for at vurdere, om udviklingen går i den rigtige retning, og om der er behov for justeringer i planens indsatser undervejs. Herunder gennemføres der i 2025 og 2030 en større halvvejs- og slutevaluering.

## VEJEN FREM TIL MÅLET

Trods mange sociale og fysiske indsatser i Bispehaven siden 90'erne er det ikke lykket at vende udviklingen afgørende. Over de sidste år er der skabt en øget koordinering mellem de kommunale og boligsociale indsatser i området, så der sikres en fælles retning. Dette viser sig også i udviklingen i de socioøkonomiske faktorer.

### NOTER

1. <https://www.aarhus.dk/media/11237/aftale-om-udsatte-boligomraader-vers1650.pdf>
2. BoSocData, SBIs følgeevaluering og anden kvalitativ og kvantitativ data.

## Haslehøj 2030

### MÅL

- **Beskæftigelse**  
Ligeså mange af områdets voksne er i arbejde og er selvforsørgende som i resten af byen.
- **Uddannelse**  
Ligeså mange af områdets unge gennemfører en ungdomsuddannelse som i resten af byen.
- **Udsatte børn og unge**  
Der er ikke flere udsatte børn i området end i resten af byen.
- **Kultur og fritid**  
Ligeså mange af områdets børn og unge er medlem af en forening som i resten af byen.
- **Tryghed**  
Trygheden i området er stigende.
- **Medborgerskab**  
Flere af områdets beboere deltager i valg.
- **Image**  
Antal positive historier om Bispehaven er stigende, og negative historier er faldende; boligpriserne i bydelen er stigende.
- **Boligsammensætning**  
Bedre mix af boligtyper, herunder max 40 pct. almene familieboliger.
- **Sundhed**  
Andelen af borgere på helbredsrelateret overførselsindkomst er ikke højere end resten af byen.

### PEJLEMÆRKER

- Målene suppleres af en række pejlemærker, som er vigtige skridt i retningen mod de langsigtede mål.
- Bydelen tilbyder et mere koncentreret liv, nye byrum, bygninger og faciliteter i høj kvalitet.
  - Borgerne i området mødes i højere grad på tværs af bydelens kvarterer i de nye byrum og i faciliteterne.
  - Ejerskab, identitet, foreningsliv og tilhørsforhold er styrket – det samme er naboskabet og fællesskaberne.
  - Styrket skoletilbud med nye skoledistrikter og opførelsen af den nye skole i Gellerup.
  - Flere af lokalområdets unge er i gang med uddannelse og job gennem de mange byggeprojekter, ligesom nogle af de nye virksomheder i bydelen har ansat folk fra lokalområdet.
  - Bydelen vælges til af grupper, som før fravalgte området.
  - Trygheden er stigende. Beboere og besøgende får positive billeder af området, som de fortæller videre.
  - Bispehaven er en mere integreret del af Hasle, med mere sammenhængende infrastruktur og en variation af boligtyper og ejerformer.



# BISPEHAVEN I TAL

”Det langsigtede mål med udviklingen af bydelen er at skabe en tryk bydel med en blandet beboersammensætning, som på en række socioøkonomiske faktorer ligner resten af byen.”

## UDENFOR ARBEJDSMARKEDET

Andelen af voksne udenfor arbejdsmarkedet.

(Kilde: BoSoc 2020)

44,4%

Bispehaven 2020 / 632 beboere

17,1%

Aarhus

## KRIMINALITET

Andel af 10-17-årige, som er sigtet for kriminelle forhold.

(Kilde: BoSoc 2020)

5,7%

Bispehaven 2020 / 16 beboere

1,42%

Aarhus

## I ARBEJDE

Andelen af voksne, som er i arbejde/selvforsørget med virksomhedstilknytning.

(Kilde: BoSoc 2020)

25,6%

Bispehaven 2020 / 365 beboere

51,3%

Aarhus

## TRYGHED

Andel voksne beboere i området, der føler sig trygge.

(Kilde: Politiets tryghedsindeks 2019)

62,4%

Bispehaven 2019

87,3%

Aarhus

## UNGDOM

Andel af 15-24-årige udenfor uddannelse, træning eller arbejde.

(Kilde: BoSoc, NEET 2021)

15,9%

Bispehaven 2020 / 69 beboere

6,5%

Aarhus

## UDDANNELSE

Antal beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse.

(Kilde: Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen 2020)

71,9%

Bispehaven 2019



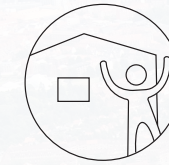
# UDVIKLINGSPRINCIPPER

Udviklingsprincipperne er holdepunkter for de mange samarbejdspartnere, som de næste mange år skal bidrage til bydelens udvikling. Med menneskerne og hverdagslivet i centrum skal der skabes sammenhæng mellem eksisterende og nyt i den kommende udvikling.

→  
Snobrødsbagning i Den Grønne Kile.  
- Med hverdagslivet i centrum skal der skabes nye sammenhænge mellem eksisterende og nyt.



## 1 ØG KVALITETEN "Her er jeg stolt af at bo"



Når nyt tilføres og udvikles, skal kvaliteten øges i bydelen som helhed og på det konkrete sted. Kvalitet er fx gode, sunde og smukke materialer, der ældes med ynde, og det er aktiviteter og tiltag, der er attraktive for både borger, bydelen og byen.

## 2 STYRK LIVET "Her kan jeg være sammen med andre"



Funktioner og aktiviteter koncentrereres og styrkes for at sikre det gode hverdagsliv. Udvikling skal ske med fokus på, at nye fællesskaber kan opstå på tværs af bydelen.

## 3 SKAB SAMMEN "Her kan jeg få indflydelse"



Rammer for partnerskaber og samarbejder løfter bydelen og giver nye muligheder og realiserer bydelens potentiale. Beboere og borgere i bydelen involveres, høres og får indflydelse på bydelens udvikling.

## 4 DYRK STEDET "Her er rart at bo"



Udviklingen bygger videre på stedets kvaliteter, de gode historier og det liv, som findes i bydelen. Bydelens beboere skal føle sig hjemme og naborelationerne skal skabe tryghed - fra bolig, til opgang og ud i bydelens mødesteder.

## 5 SIG DET HØJT "Her ved jeg, hvad der foregår"



Kommunikationen midt i alle forandringerne er tydelig og tilpasset den givne situation. Medarbejdere, aktører og beboere er alle budbringere og får de gode historier frem i lyset. Det er dialogen og fortællinger om områdets forandring, der er med til at gøre forskellen.



# HOVEDGREB

De tre hovedgreb skal sikre sammenhæng i udvikling af området og med fokus på stærke forbindelser, koncentration af livet, mødesteder og kvarterer dannes grundlaget for det gode hverdagsliv.

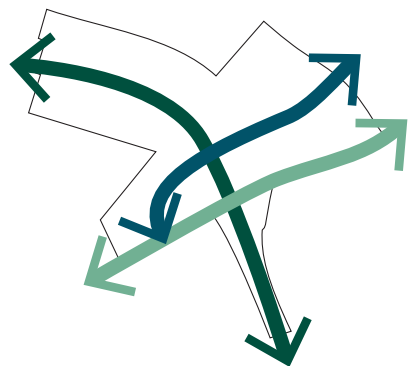
Den fysiske udvikling af bydelen bygger videre på eksisterende kvaliteter. Fra den bynære placering til de grønne forbindelser og spirende mødesteder.

Hvor tryghedsrenoveringen var åbnings-trækket i omdannelse af Bispehaven, så beskriver udviklingsplanen et bredere og

mere langvarigt træk, der skal skabe nye destinationer og sammenhæng til den omkringliggende by.

Med de tre bærende hovedgreb kan udviklingen tilrettelægges både på kort og på lang sigt.

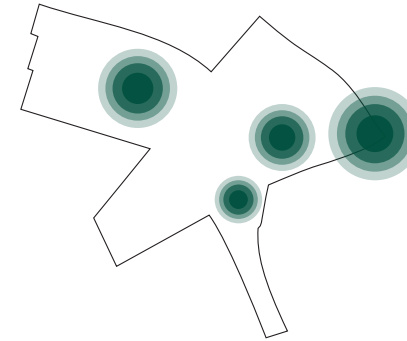
## TRE FORBINDELSER – DER SAMLER



Bydelen er forbundet med sine omgivelser gennem tre centrale forbindelser, der sammen danner et stærkt netværk, som samler og kobler Bispehaven med den omkringliggende by og skaber nye sammenhænge på tværs af bydelen. Forbindelserne åbner området og skaber et naturligt flow, der binder nye og gamle kvarterer sammen og sikrer koblingen til byens grønne og infrastrukturelle forbindelser. De tre forbindelser er:

- **Den Grønne Kile** – Grøn forbindelse, der trækker naturen ind i bydelen med aktive og rekreative faciliteter.
- **Boliggaden** – Intern gade, der skaber ny indre sammenhæng og danner rammer for det gode hverdagsliv og naboskab.
- **Bygaden/Ryhavedvej** – Bymæssig forbindelse, der kobler bydelens centrale mødesteder og forbinder til den øvrige by.

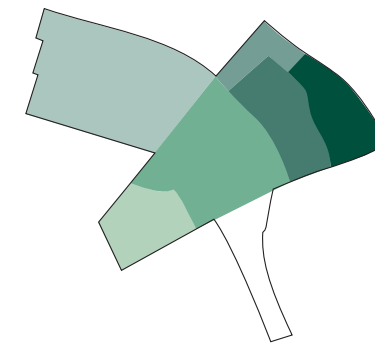
## FIRE MØDESTEDER – VI DELER



Livet i området koncentrerer sig i fire centrale mødesteder. Mødestederne supplerer hinanden ved at have forskellige formål og på forskellig vis bidrage til det gode hverdagsliv. Nogle skal tiltrække besøgende fra hele Aarhus, og nogle skal fungere som mere lokale mødesteder, hvor bydelen kan mødes på tværs. Her er der mulighed for det uformelle møde i hverdagen. De fire mødesteder er:

- **Hasle Torv** – Knudepunkt for handel, service og mobilitet
- **Rymarken syd** – Mødested for kultur, idræt og bevægelse
- **Oasen** – Det lokale grønne mødested med fokus på leg, udeliv og fællesskab
- **Ellekær** – Destination for sport og fritid

## SEKS NYE KVARTERER – HVOR VI HØRER HJEMME



Bydelen udvikles i seks karakterfulde kvarterer med en variation af boligtyper, tætheder, bebyggelsestypologier, rekreative uderum og arkitektur. I hvert kvarter skal nyt og gammelt spille sammen og danne kvarterets egen identitet og skabe et stærkt tilhørsforhold for kvarterets beboere. Hvert kvarter skal danne rammerne for det nære hverdagsliv og gode naboskaber. De seks kvarterer er:

- **Vandtårnsområdet** – Lettilgængeligt og bynært erhvervsquartier med spændende og åben arkitektur, hvor man finder inspirerende virksomhedsfællesskaber og et levende arbejdsmiljø.
- **Havekvarteret** – Nyt levende kvarter med intime og trygge gaderum, hvor der er plads til leg på gaderne, og hvor naboer mødes til en snak.
- **Hasle Torv Kvarteret** – Nyt og karakterfuldt centrum, hvor man mødes på tværs af bydelens kvarterer.
- **Parkkvarteret** – Grønt boligkvarter med attraktive idræts- og kulturfaciliteter og levende mødesteder.
- **Ellekærkvarteret** – Nyt boligkvarter og levende mødested med unikke grønne sports- og bevægelsesfaciliteter.
- **Elkvarteret** – Nyt varieret boligkvarter med grønne fælles gårdum og trygge gaderum.





# STRATEGI



# BYDELSSTRATEGIER

Seks bydelsstrategier konkretiserer visionen for Bispehaven, Ellekær og Hasle og sætter retningen for det særlige, der skal kendetegne og bidrage til at skabe en attraktiv bydel.

Strategierne tager afsæt i et helhedsperspektiv, hvor fysisk planlægning, boligudvikling og renovering tænkes sammen med strategiske og sociale indsatser, da netop koblingen mellem fysiske og sociale tiltag understøtter udviklingen fra udsat til attraktiv bydel. Bydelsstrategierne skal gøre det muligt at

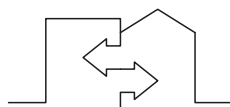
prioritere en fælles retning for udviklingen og danner grundlaget for samarbejdet med borgerne, udviklere og lokale aktører om de forskellige projekter, aktiviteter og indsatser.

→  
*Der plantes urter ifm. Byg og Hyg i Oasen. - Bydelsstrategierne kobler fysiske og sociale indsatser for at understøtte udviklingen fra udsat til attraktiv bydel.*



↑  
*Bydelens særlige grønne kvaliteter styrkes med muligheder for leg og bevægelse i uderummene.*





## Sammenhængende bydel

Forbindelser og mødesteder skal binde nye kvarterer sammen med den omkringliggende by.

↓  
*Tværgående, åbne og trygge forbindelser skal binde bydel sammen.*

Udviklingen af de nærmeste omgivelser til Bispehaven er vigtige for at sikre en sammenhængende bydel med forbindelse mellem kvartererne. Derfor bindes bydelen sammen på langs og tværs - fysisk, socialt, mentalt og organisatorisk. Nye kvarterer udvikles som en naturlig og integreret del af den omkringliggende bydel, hvor nyt byggeri løfter kvaliteten i hele bydelen.

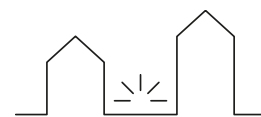
**”Trygge stiforbindelser og spændende, rekreative byrum skal binde de nye kvarterer sammen og sikre en tryk skolevej til de lokale skoler.”**

Bydelens mødesteder forbindes gennem en klar infrastruktur, særligt omkring Den Grønne Kile i Hasle og den bymæssige del af Ryhavevej tættest på Hasle Torv, med et fokus på gode forhold for gående og cyklister.

Der skabes bedre kollektive forbindelser, så det bliver nemt og hurtigt i en travl hverdag at vælge den kollektive trafik eller cyklen. Gode forbindelser og transportmuligheder giver bydelens beboere hurtig adgang til Aarhus midtby og naturen i Den Grønne Kile, Hasle Bakker og True Skov - og åbner bydelen for besøgende.

Det skal være trygt, sikkert og overskueligt for børn at færdes i bydelen i forhold til trafik og udearealer. Trygge stiforbindelser og spændende, rekreative byrum skal binde de nye kvarterer sammen og sikre en tryk skolevej til de lokale skoler.

Bydelens fælles mødesteder skaber rum for, at bydelens beboere kan samles, og lokalområdet kan bidrage til udviklingen og har ejerskab over den daglige brug. Nogle steder mødes man uformelt – fx på gaden, når man handler på Hasle Torv, kommer forbi Oasen eller på den nye legeplads bagved bydels- huset. Andre steder er aktiviteterne mere organiserede, som i bydelshuset, de nye kultur- og idrætsfaciliteter eller på boldbanerne ved Ellekær.



## Levende fællesskaber

Nye mødesteder skal styrke bydelens identitet og få fællesskab og naboskab til at vokse.



↑  
*Igennem gode mødesteder sikres sammenhængskraften mellem bydelens kvarterer, så fællesskaber på tværs styrkes.*

Lokale mødesteder og kultur- og fritidstilbud skal skabe en bydel med en selvstændig identitet og et stærkt fællesskab, hvor beboerne kan mødes, og som kan tiltrække folk fra den øvrige by.

Bydelen skal danne rammerne om det gode hverdagsliv for beboere i alle aldre med en særlig vægt på det gode familie- og børneliv. Fritidsaktiviteter og byrum skal skabe muligheder for forskellige typer fællesskab og naboskab, og lokalområdet bidrager aktivt i udviklingen af nye faciliteter, så de bliver bæredygtige på lang sigt.

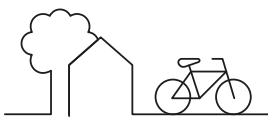
Bydelens eksisterende mødesteder styrkes fx omkring Hasle Torv og Ellekær, og nye mødesteder udvikles omkring Rymarken og Oasen. Her skal skabes rammer for lokale kultur- og fritidstilbud, fælles begivenheder og mere uformelle møder, som kan skabe tilhørsforhold, lokal identitet og naboskab kvartererne imellem.

Sammenhængskraften mellem bydelens kvarterer styrkes ved at aktivere eksisterende netværk og samarbejder, så fællesskab på tværs af mennesker fremmes.

**”Her skal skabes rammer for lokale kultur- og fritidstilbud, fælles begivenheder og mere uformelle møder, som kan skabe tilhørsforhold, lokal identitet og naboskab kvartererne imellem.”**

Nye aktivitetsmuligheder af høj kvalitet, både i de indendørs og udendørs fællesarealer og i det lokale forenings- og fritidsliv, skal bidrage til et øget, varieret og mangfoldigt byliv. For bydelens børn og unge opstår der nye muligheder for relationer, leg og samvær, og gennem mindre formelle aktiviteter bliver områdets børn og unge en del af foreningslivet og bredere fællesskaber.





## Sund og grøn bydel i bevægelse

Grønne byrum med fokus på bevægelse skal skabe en aktiv bydel med høj livskvalitet.

Bydelens særlige grønne kvaliteter styrkes med muligheder for leg og bevægelse i uderummene, så sundhed og livskvalitet fremmes i bydelen.

Det grønne skal udvikles i tråd med områdets karakter og tænkes ind i facader, uderum og områder til leg og bevægelse med en særlig vægt i og omkring Den Grønne Kile. Det grønne skal have en naturlig plads i hele by-

↓  
*Bevægelse skal være en naturlig del af hverdagen og grundlaget for nye fællesskaber på tværs.*



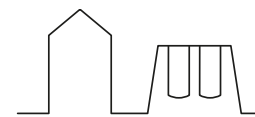
delen, hvor karakteren af det grønne understreger de enkelte kvarterers identitet.

Kommende uderum og bygninger skal aktivt bidrage til bydelens grønne kvaliteter og muligheder for bevægelse, når der bygges nyt og renoveres.

Den Grønne Kile skaber let adgang til naturen i Hasle Bakker, True Skov og Klokkerparken med gode rammer til at løbe, gå og cykle i naturen. Idrætsanlægget ved Ellekær udvikles og styrkes med fokus på idræt og motion, blandt andet ved at forlænge fodboldsæsonen med kunstgræsbaner.

Bevægelse skal være en naturlig del af hverdagen, styrke livet og danne grundlaget for nye fællesskaber på tværs. Det skal gøres ved at etablere en variation af rum til bevægelse og leg – ude som inde og gennem gode rammer for hverdagstrafikken, så det bliver attraktivt at gå og cykle.

**”Den Grønne Kile skaber let adgang til naturen i Hasle Bakker, True Skov og Klokkerparken med gode rammer til at løbe, gå og cykle i naturen.”**



## Trygt og børnevenligt hverdagsliv

Fællesskaber og trygge nærområder skal skabe rammerne for det gode familie- og børneliv.



↑  
*For at fastholde og tiltrække børnefamilier, skal bydelen tilbyde rammerne for det gode og børnevenlige hverdagsliv.*

Børn og unge spejler sig i deres nærområde og de mennesker, der er helt tæt på. Det er vigtigt med gode rollemodeller at spejle sig i. Bispehavens børn og unge skal have ligeså gode muligheder for at klare sig godt, som børn og unge i resten af byen.

For at fastholde og tiltrække børnefamilier, som kan bidrage til en blandet beboersammensætning, skal bydelen tilbyde rammerne for det gode og børnevenlige hverdagsliv. Bydelens kvarterer skal udvikles, så der opstår gode lokale fællesskaber i en størrelse, som børn kan overskue, og hvor der er mulighed for at spejle sig i stærke relationer. Blandede boligtyper og ejerformer skal muliggøre dette helt ned på kvartersniveau.

Der skal skabes boliger og uderum, der understøtter fællesskaber – i struktur, funktioner, kvalitet og størrelse. Både de formelle fællesskaber, hvor naboer mødes om traditioner i fællesrum, men også de uformelle fællesskaber, hvor man får en snak med sin nabo på vej hjem.

Der skal skabes tydelige kantzoner med åbenhed og liv mod de primære byrum, så der er forbindelse mellem den private sfære omkring boligen og det offentlige liv i bydelens byrum. På den måde er det trygt og overskueligt at sende sine børn ud at lege.

Bydelens dag-, skole- og fritidstilbud skal være attraktive og de tilbud, som alle bydelens børn og unge vælger til for at kunne understøtte en børnevenlig bydel i social balance. Et stærkt samarbejde mellem forældrene og institutionerne skal sikre et solidt og trygt grundlag for børn og unges hverdagsliv i bydelen.

Tryghed er fundamentet for, at forandringen af Bispehaven lykkes, og at det bliver muligt at fastholde og tiltrække nye beboergrupper og besøgende til området. Derfor skal tryghedsindsatsen styrkes og både de fysiske, sociale og organisatoriske indsatser skal understøtte dette. Tryghed tænkes ind som en vigtig del af alle fremtidige indsatser og projekter.





## Blandet bydel

Varieret boligudbud og nye funktioner skal skabe en bydel i balance.



↑  
Bydels kvarterer skal variere i tæthed, boligtyper og arkitektonisk udtryk.

For at bryde den ensartede arkitektur i Bispehaven og skabe en attraktiv bydel i bedre social balance skal bydelen udvikles med bolig og erhverv, hvor der er fokus på variation i strukturer og funktioner og en tydelig stedsidentitet.

Bydelens kvarterer og bebyggelser skal variere i tæthed, typologier og arkitektonisk udtryk. Der skal være variation i ejerformer og prisniveau, så en blandet beboersammen-

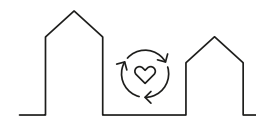
sætning understøttes. Bydelen skal rumme alle hverdagens nødvendige funktioner som indkøb, institutioner, fritidsaktiviteter og arbejdspladser. Kvartererne skal bindes bedre sammen, så den sammenhængende bydel underbygger den blandede bydel.

—  
**”Der skal være variation i ejerformer og prisniveau, så en blandet beboersammensætning understøttes.”**  
—

Nye og styrkede mødesteder skal sikre mødet på tværs af bydelens beboere. Disse møder skal sikres både gennem organiserede aktiviteter, men også gennem hverdagens almindelige og mere flygtige møder.

For at sikre både sammenhæng og variation i de enkelte projekter skal de koordineres med blik for den øvrige udvikling i kvarteret, bydelen og byen.

Inddragelse og et tæt samarbejde på tværs af organisationer er vigtigt for at underbygge variationen i funktioner og aktiviteter målrettet og tilpasset de forskellige behov.



## Bæredygtig bydel

Genanvendelse og styrket samarbejde skal sikre en bæredygtig og fremtidssikret udvikling af bydelen.

↓  
Social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed skal prioriteres i alle aspekter af udviklingen.

Social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed skal prioriteres i renoveringer, nybyggeri og sociale indsatser, så der sikres en høj kvalitet og lang holdbarhed. Der skal skabes grønne rekreative områder med høj biodiversitet, som kan skabe gode levevilkår for insekter, dyr og planter og grønne åndehuller for mennesker.

—  
**”Tryghed er fundamentet for, at forandringerne lykkes, og derfor skal både fysiske, sociale og organisatoriske indsatser understøtte dette.”**  
—



Der er høje fælles ambitioner om genbrug af ressourcer, fokus på klimaaftryk og totaløkonomi fra byggeproces til driften i den færdige bygning. Energooptimering, økonomi og bæredygtighed skal balanceres, fra vedligeholdelse til drift og bortskaffelse. Grønne projekter skal skabe synergi, og inddragelse og ejerskab vil danne grobund for gode nabo-skaber.

De sociale indsatser skal baseres på lokalt initiativ og ejerskab med henblik på bæredygtig forankring i området. Tryghed er fundamentet for, at forandringerne lykkes, og derfor skal både fysiske, sociale og organisatoriske indsatser understøtte dette.

Indsatser for uddannelse og beskæftigelse skal forankres lokalt og fx tænkes som en del af de kommende byggeprojekter.





EN NY BYDEL  
**HASLEHØJ**



# MÅLGRUPPE, MARKED OG BOLIGBEHOV



*Unge børnefamilier er den målgruppe med størst fraflytning fra Aarhus Kommune. Nye boligtyper skal give mulighed for at de kan blive i området.*

Fastholdelse og tiltrækning af nye målgrupper er afgørende for at lykkes med udviklingen. Der er brug for viden om, hvilke målgrupper der kan bidrage til udviklingen, og hvilke krav og ønsker de har til boligen og bomiljøet.

Med afsæt i denne viden er det muligt at identificere en række behov og en retning for den videre planlægning og en strategisk prioritering af, hvilke boliger og øvrige funktioner området på sigt skal indeholde. Samtidig er det vigtigt at skabe en robust og fleksibel plan, der kan tilpasse sig ændringer i markedet og skift i ønsker og tendenser gennem den lange udviklingsproces.

Men målgruppeforståelsen kan ikke stå alene. Udover dette er der en række grundlæggende aspekter<sup>1</sup>, som har betydning for vores adfærd, fx skala, zoner og detaljering. Bløde kantzoner med opholdsmuligheder langs bygningerne medfører langt mere ophold udenfor. Forskelligartede bygninger og facadeforløb stimulerer sanserne og gør os bedre i stand til at bedømme afstand. Korte afstande mellem gadehjørner giver god orientering for fodgængere og cyklister.

For at sikre en levende bydel med en blandet beboersammensætning er der behov for variation i boligtilbuddene. Særligt nedriv-

ning af seks blokke inden for Bispehaven og udbygning af arealer omkring Ellekær giver mulighed for at tilføre bydelen andre kvaliteter, nye boligtyper og ejerformer.

## FLYTTEMØNSTRE OG MARKEDET

Unge børnefamilier er i dag den målgruppe med størst fraflytning fra Aarhus Kommune. Ser man på målgruppens boligønsker og behov, der viser det, at mange betragter parcelhuset som de optimale rammer for livet som børnefamilie, og at prisniveauet i Aarhus gør, at mange børnefamilier må gå på kompromis med ønsket om at bo tæt på Aarhus og i stedet kigger mod forstæderne eller nabokommunerne, da et hus i Aarhus er uden for deres økonomiske råderum.

Flyttemønstrene i kommunen og markedsanalyser viser, at der er et potentiale for nye private ejerboliger i bydelen, særligt rækkehuse, som kan fastholde og tiltrække børnefamilier, mens potentialet for lejligheder, almene såvel som private, er mindre og primært henvender sig til andre målgrupper.

### NOTE

1. *Livet mellem husene*, Jan Gehl, 1971





## MÅLGRUPPERNE

I Aarhus Kommune er der udover en markedsanalyse gennemført en række øvrige undersøgelser og analyser af, hvilke målgrupper det er realistisk at tiltrække, flyttemønstre i Aarhus Kommune og en generel afdækning af boligønsker og behov. På baggrund af dette er der identificeret én primær målgruppe og to sekundære målgrupper, som er realistiske at arbejde med i forhold til den fremtidige bosætning i Bispehaven og Hasle.

Primær målgruppe:

→ børnefamilier

Sekundære målgrupper:

→ ressourcestærke seniorer

→ ressourcestærke fraflyttere

### Børnefamilier

Der er naturligvis et spænd i børnefamiliers behov og ønsker, men der er overvejende en række gennemgående behov.

En målgruppeanalyse<sup>2</sup> viser, at økonomien er en særlig driver for bosætningen hos målgruppen. Muligheden for at bo bynært og prismæssigt overkommeligt åbner for nye prioriteringer. Der er dog det forbehold, at der fortsat er et krav om, at trygheden i området øges, og boligen skal have parcelhusets kvaliteter med høj grad af privathed og gode udearealer og have. Dette peger på et potentiale for at udvikle prismæssigt overkommelige rækkehuse.

### Ressourcestærke seniorer

Ressourcestærke seniorer ønsker ofte en mindre bolig tættere på deres børn med nem adgang til byens kulturliv og offentlig transport. De er forholdsvis åbne omkring boligtype, men rækkehuset virker tiltalende for de fleste. Gruppen har blandede præferencer for ejer versus leje, hvor leje for flere kan betyde et mere bekymringsfrit hverdagsliv. Derfor vil der være et potentiale for blandt andet at målrette kommende renoveringer af de almene boliger i området til blandt andet denne målgruppe.



### Ressourcestærke fraflyttere

Det er afgørende at ændre fraflytningen af ressourcestærke beboere fra Bispehaven. En undersøgelse<sup>3</sup> viser, at ønsket om at eje hus og have har indflydelse på fraflytningen fra almene områder for mange af de ressourcestærke børnefamilier, som lægger særlig vægt på boligens størrelse, antal værelser og privathed. Der er derfor et potentiale for at kunne fastholde særligt denne del af fraflyttere fra de almene boliger med private, velindrettede rækkehuse med egen have til en overkommelig pris.



*En målgruppeanalyse viser, at økonomi er en særlig driver for bosætningen hos børnefamilier.*

### Boligbehov og krav til nærområdet

Der er en række grundlæggende behov, man forholder sig til, når man vælger sin bolig, som pris, afstand til arbejde og familie. Men der er også andre parametre, som har stor betydning, og hvor forskellige målgrupper har forskellige prioriteringer, men også sammenfaldende behov.

På tværs af de tre målgrupper er der nogle overordnede parametre<sup>4</sup>, der vil være afgørende for at kunne indfri visionen for bydelen.

Overordnede parametre:

- At trygheden øges er afgørende for områdets mulighed for at fastholde og tiltrække nye beboergrupper til bydelen.
- Det er tydeligt, hvordan bydelen udvikler sig for potentielle tilflyttere.
- Der tilbydes attraktive ejerboliger til en fornuftig pris, som kan fastholde og tiltrække nye beboergrupper til området.

Hvis man ser mere specifikt på den primære målgruppe (børnefamilier) og deres ønsker og behov i forhold til boligen, vægtes særligt privathed, god plads, egen have, parkering og økonomisk tryghed. Det giver en række pejlemærker i planlægningen af den kommende udvikling og i disponeringen af de enkelte boliger.

Pejlemærker for disponering af boliger:

- Boligen skal være i et eller maksimalt. to plan.
- Boliger skal være min. 120 m<sup>2</sup> for at kunne rumme en familie, når børnene bliver større.
- Der skal være fornemmelse af privathed og luft mellem boligerne.
- Der skal ikke være nemt indkig i boligen eller haven.
- Interessant udsigt fra bolig og have.
- At kvarteret er inddelt i mindre enheder, så det bliver mere overskueligt, hvem der indgår i det lille fællesskab.
- Haven er et afgørende trækplaster, som skal være afgrænset og privat med plads til grill, leg og hygge.

NOTE

2. *En designndreven undersøgelse af potentielle forældre og beboeres forventninger*, CFIA
3. *Ressourcestærke børnefamiliers flyttrationaler*, CFBU, 2018
4. *En designndreven undersøgelse af potentielle forældre og beboeres forventninger*, CFIA



# UDVIKLINGSAREALER

Udviklingsarealerne varierer i omfang og karakter. De opstår overvejende gennem forskellige typer omdannelse eller fortætning og centralt i Bispehaven i kraft af nedrivningerne af seks almene boligblokke.

Tilsammen skaber det mulighed for forskellige typer byggeri og en samlet variation i bebyggelse. Det er vigtigt, at kommende byggeprojekter bidrager til liv og brug i etablerings- og byggefasen i en løbende dialog med både beboere og erhvervsdrivende i bydelen.

## 1 Vandtårnsarealerne

Vandtårnsarealerne består i dag af grønne og åbne arealer. Det giver mulighed for en fortætning som en del af den samlede udvikling langs Ringvejen. En ny bebyggelse vil samtidig skærme de bagvedliggende boliger mod støj.

## 2 Boliggaden øst

For at efterleve kravet om maksimalt 40% almene familieboliger skal seks blokke nedrives i Bispehaven. Blokkene er udpeget for at understøtte kvartersdannelsen og sikre et stort samlet byggefelt. Samtidig bliver det muligt at bibeholde flest mulige af de nye gårdrum, der er etableret i forbindelse med Tryghedsrenoveringen. Det samlede byggefelt giver mulighed for at skabe en ny boliggade med nye boligtyper, som binder området sammen mod Hasle Torv og tilføjer nye funktioner i boligområdet som fx en kultur- og idrætsfacilitet.

## 3 Hasle Centrum Strategisk helhedsplan for byudvikling langs Viborgvej.

I 2021 er der vedtaget en strategisk helhedsplan for udviklingen langs Viborgvej, herunder også Hasle Torv. Planen indeholder

blandt andet principper for den fysiske udvikling i området.

## 4 Hasle Torv

Hasle Torv skal styrkes som mødested og centrum for bydelen. Det giver mulighed for en fortætning overvejende omkring hjørnet af Ryhavevej og Viborgvej. Nye bebyggelser skal definere gaderummet, tilføje nye funktioner og give plads til ophold.

## 5 Bydelshus

Som en del af Tryghedsrenoveringen er der i 2021 opført et nyt bydelshus ved bunden af Rymarken. Huset placeres på gadeniveau, så der bliver skabt et ankomstrum fra Ryhavevej og defineret et byrum ved Rymarken, mod øst etableres en større legeplads.

## 6 Hjørnegrunden

På hjørnet af Ryhavevej og Rymarken og tæt på det nye bydelshus og kommende idræts- og kulturfaciliteter lå tidligere end dagligvarebutik og en stor parkeringsplads. Med opstart i 2021 etableres en ny bebyggelse med erhverv i stueetagen og lejligheder.

## 7 Boliggaden Vest - Hasle Centervej

I forbindelse med parkrummet mellem lokalcenteret og erhvervsbyggerierne langs Ringvejen er der mulighed for en mindre fortætning langs Boliggaden. En bebyggelse skal bidrage til at definere gaderummet, men skal samtidig sikre passagen i Den Grønne Kile og bibeholde de grønne kvaliteter på stedet.

## 8 Den Grønne Kile i Hasle

På strækningen fra Klokkerparken til Hasle Bakker udvikles et landskabsprojekt med særlig fokus på området fra toppen af Klokkerparken til tunnelen under Ringvejen. I



projektet arbejdes der med rekreative forbindelser og mødesteder.

## 9 Elgrunden

Grunden indeholder i dag EL:CON's hovedkontor, lager og transformerstation. Hovedkontoret og lageret flyttes, og det giver anledning til at omdanne området til boligkvarter med blandede boligtyper. Kvarteret forventes udviklet i flere etaper.

## 10 Ellekær

Ellekær huser i dag skole, hal og dagtilbud. Skolen forventes flyttet i 2025, hvor den nye

skole i Gellerup er klar. Det åbner for omdannelse af arealerne til boligområde. Som et led i udvikling af arealerne vil idrætsdelen med kunstgræs, klubhusfaciliteter og opgradering af udearealer blive igangsat hurtigst muligt. Arealet forventes udviklet i flere etaper, og der etableres erstatningsbaner.

## 11 Højklasset kollektiv forbindelse

På Ryhavevej planlægges en 2. etape af højklasset offentlig transport med to mulige stop i området: Ét ved Hasle Torv og ét ved Klokkerparken.



# FORBINDELSER

↓  
Grøn vej med gode krydsningsmuligheder.

De tre forbindelser, Den Grønne Kile, Ryhavevej og Boliggaden, danner et stærkt netværk, der udadtil binder bydelen sammen med den omkringliggende by og indadtil danner de overordnede strukturelle forbindelser.

Eksisterende forbindelser forstærkes og nye etableres - mellem kvartererne, til bydelen og byen. Som en del af udviklingen skal kvaliteten i både byrum, veje og stier højnes. Formålet med forbedringen af vej- og stistrukturen er at åbne Bispehaven mere og skabe flere interne forbindelser på tværs i bydelen, så trygheden øges.

Konkret reduceres antallet af blinde veje for at skabe en bedre gennemstrømning af mennesker og reducere mængden af lukkede og halvtomme områder.

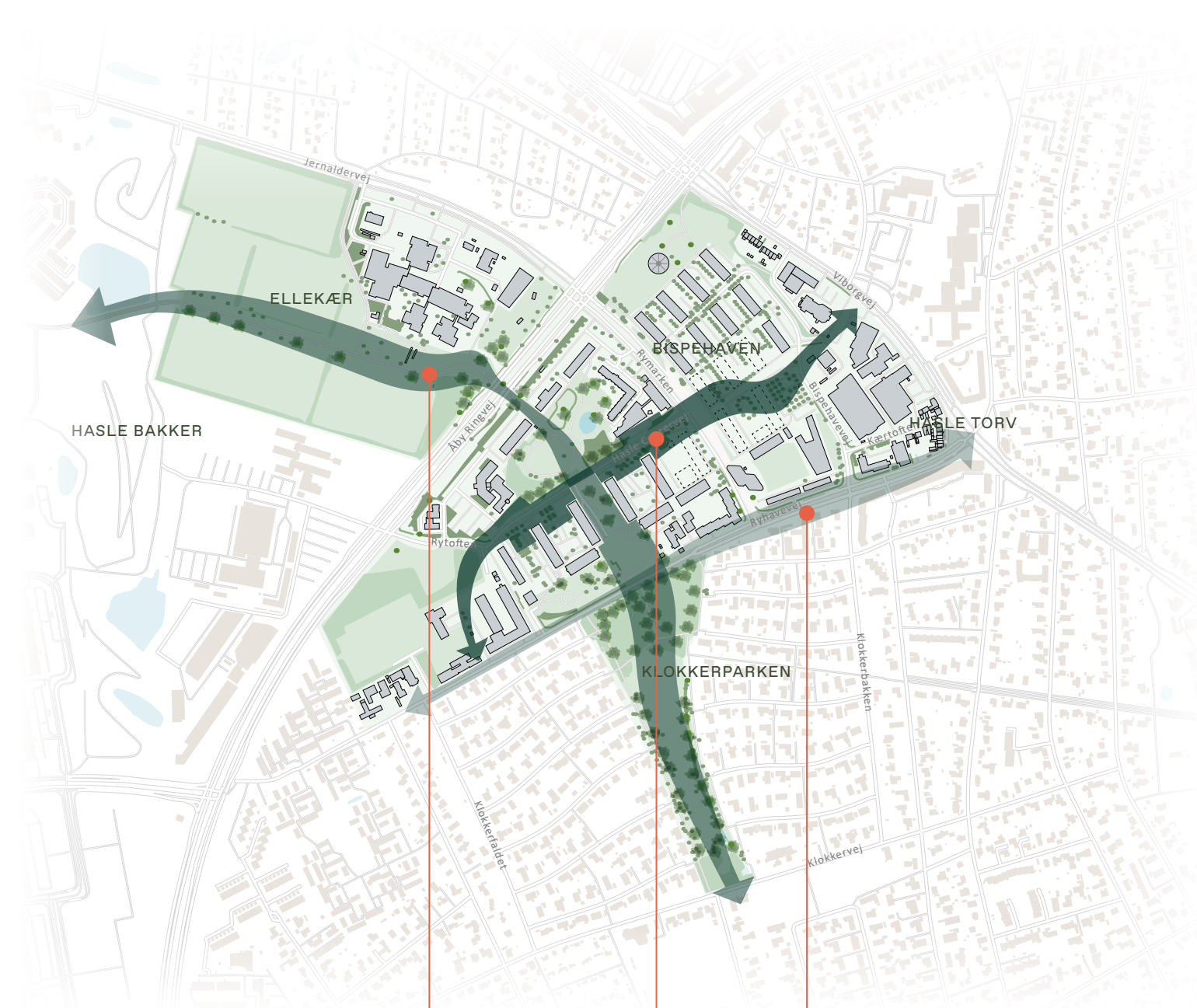
Vejrummene skal skaleres og planlægges som attraktive byrum med gode vilkår for ophold, krydsningsmuligheder, trafiksikkerhed og tryghed for lette trafikanter. Dette arbejde er allerede påbegyndt med Tryghedsrenoveringen, hvor der er etableret nye stiforbindelser internt i Bispehaven, og Rymarken er ændret fra to til et spor i hver retning, så vejen nemmere kan krydses. En ny tilslutning til Viborgvej og åbning af Rytoften er centrale infrastrukturelle greb.

Et nyt vejhierarki er robust og skaber trygge nærområder og gode forbindelser til det omgivende. Hierarkiet betyder, at der fortsat er trafikerede veje, men hastigheden er lav de steder, hvor biler møder lette trafikanter, og der bliver skabt plads til cyklister, så det er trygt og attraktivt at tage cyklen frem for bilen.

De korte afstande til midtbyen gør cyklen til et oplagt valg. Gode cykelstier og stiforbindelser samt cykelparkering tæt på boligerne skal gøre det nemt og attraktivt at cykle, og forbindelserne skal gøres trygge og tilgængelige gennem belysning.

## Offentlig transport

Den offentlige transport er vigtig og skal sikre let og tilgængelig adgang til midtbyen. Der er i dag gode busforbindelser til midtbyen,



## Den Grønne Kile

Grøn forbindelse, der trækker naturen ind i bydelen med aktive og rekreative faciliteter.

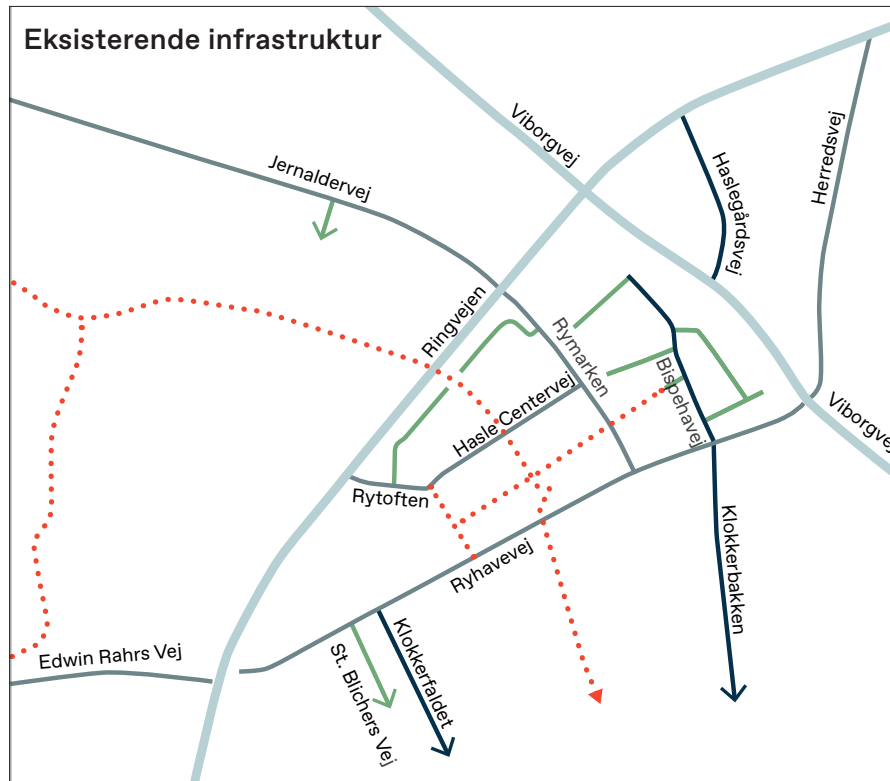
## Ryhavevej

Bymæssig forbindelse, der kobler bydelens centrale mødesteder og forbinder til den øvrige by.

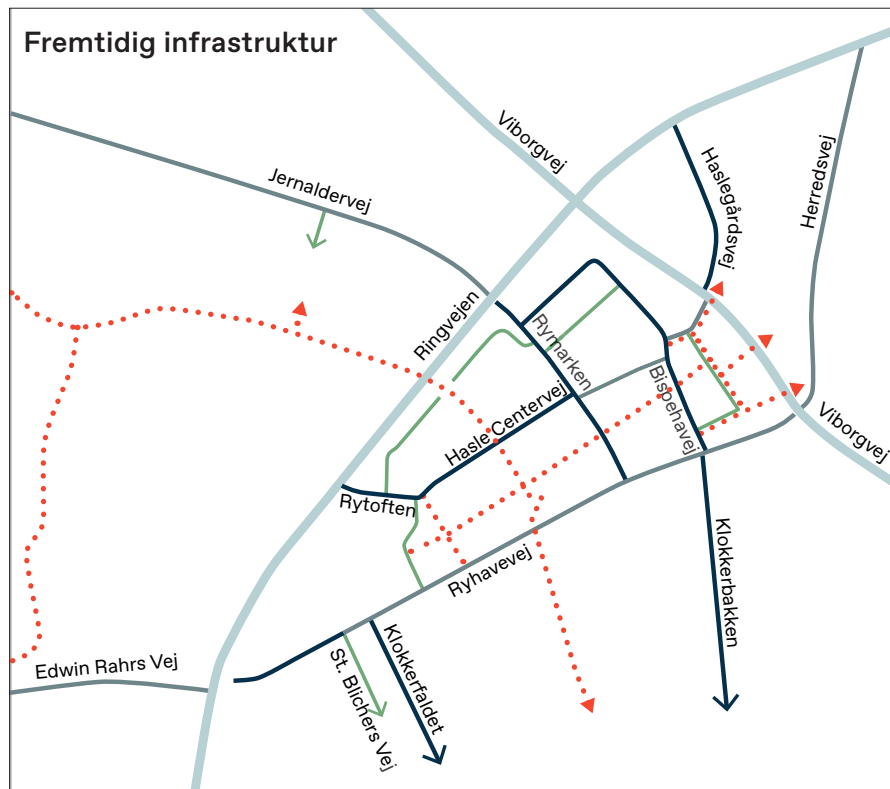
## Boliggaden

Intern gade, der skaber ny indre sammenhæng og danner rammer for det gode hverdagsliv og naboskab.





- Overordnet trafikveje
- Trafikveje
- Fordelingsveje
- Lokalveje / Boligveje
- ... Hovedstier



← Nye tværgående forbindelser skal åbne Bispehaven op mod den omgivende bydel og by.



der styrkes yderligere med planlægningen af en 2. etape af en højklasset kollektiv trafikforbindelse, der vil køre forbi bydelen med to mulige stop på Ryhavevej og videre til Gellerup og Brabrand.

**Parkering**

Det er vigtigt, at bydelen udvikles, så der er plads og adgang til parkering for både de, der bor i, arbejder i og besøger området. Parkering kan placeres i en kombination af parkering i konstruktion og parkering på terræn. Parkering på terræn skal koncentreres og udformes, så dobbeltudnyttelse er muligt, og skal indtænkes i den generelle bearbejdning af uderum og bebyggelse, så der ikke efterla-

des lukkede og tomme facader og store åbne asfaltflader.

**Trygge forbindelser**

I udformningen af stier, gader og veje er det vigtigt, at der arbejdes med tryghed. Det gøres blandt andet ved at sikre god belysning, gode oversigtsforhold, 'overvågning' fx i form af bebyggelser med vinduer ud mod gaden og trygge overgange på vejene for bløde trafikanter.

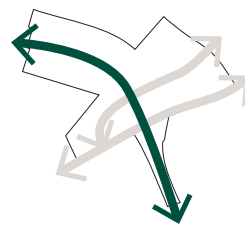
På stier, hvor der både færdes fodgængere, cyklister og knallerter, skal der være særlig fokus på adskillelse eller foranstaltninger, der sikrer lav fart.

↑ Der er vigtigt med gode stiforbindelser der binder området sammen. Her er det boardwalks, der skaber forbindelser over regnvandsbassinene i Rosenhøj.



# Den Grønne Kile

Grøn forbindelse, der trækker naturen ind i bydelen med aktive og rekreative faciliteter.



Den Grønne Kile skal koble Bispehaven, Ellekær og den øvrige bydel sammen, så der bliver skabt en sammenhængende og attraktiv forbindelse fra True Skov, Hasle Bakker og ned til Klokkerparken.

Der arbejdes med eksisterende park- og landskabsrum, som binder sammen via forbedrede stiforbindelser. Langs kilen placeres forskellige funktioner med afsæt i bevægelse og rekreation, så der bliver skabt en ny sammenhæng og helhed.



Ved at styrke den gennemgående forbindelse og skabe gode mødesteder, hvor bydelen kan samles og mødes både spontant og til arrangementer, øges aktiviteten og trygheden på strækningen.

Stien gennem Den Grønne Kile er en del af den sikre skolevej både til Gammelgårdsskolen syd for Klokkerparken, Ellehøjsskolen på Ellekær og på sigt den nye skole i Gellerup. Det er derfor særligt vigtigt med gode og sikre forbindelser for de bløde trafikanter.

Der tages afsæt i de eksisterende stier, overgange og tunnel. Opgraderingen af forbindelsen fokuserer særligt på strækningen fra Ellekær til klokkerparken, mens sammenhængen til True skov, Byparken i Gellerup og den blå-grønne kile gennem Åbyhøj er en vigtig overordnet ramme for udviklingen.

## KLOKKERPARKEN

Klokkerparken skal både i kraft af sine grønne rekreative kvaliteter og stiforbindelser til midtbyen og Hasle Bakker koble bydelens forskellige rekreative rum og skabe forbindelse mellem de nye kvarterer og kvartererne syd for Ryhavevej.



*Langs kilen placeres forskellige funktioner med afsæt i bevægelse og rekreation, så der bliver skabt en nye sammenhæng og helhed.*

↑  
Stien gennem Den Grønne Kile er skolevejen for mange af områdets børn.

←  
De grønne kvaliteter styrkes med fokus på leg og bevægelse.

Overgangen i den nordlige del af parken er derfor centralt for forbindelsen på tværs af Ryhavevej.

Stiforbindelserne i Klokkerparken er skolevej og skal udformes, så der sikres en attraktiv gå- og cykelforbindelse, samtidig med at parkens rekreative kvaliteter bibeholdes.

## BISPEHAVEPASSAGEN

Stiforløbet mellem de to høje blokke og krydsningerne på Ryhavevej og Hasle Centervej er her mange fra de omkringliggende kvarterer krydser Bispehaven. Derfor er samspillet mellem et tilgængeligt stiforløb, trygge krydsningspunkter omkring de to

veje, samt karakteren og kvaliteten af de forskellige uderum afgørende for at tydeliggøre udviklingen og forandringen i Bispehaven. Stiforbindelsen gennem passagen skal udformes, så kvaliteten fastholdes og opleves som et sammenhængende forløb på tværs af området for både gående og cyklende.

Vejene på Hasle Centervej og Ryhavevej udformes til lav hastighed, så det er naturligt og trygt at krydse vejen, også med det kommende stoppested for en højklasset kollektiv trafikform på Ryhavevej.

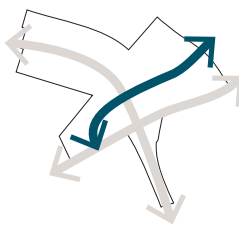
## TUNNELEN UNDER RINGVEJEN

Tunnelen forbinder bydelen med Hasle bakker og Ellekær, og den er derfor afgørende for at kunne skabe sammenhæng mellem bydelens forskellige rekreative grønne uderum og mødesteder. Forbindelsen skal være attraktiv for hverdagstrafikken til og fra arbejde og skole og skal desuden understøtte adgangen til de rekreative kvaliteter for både gående og cyklende. Det skal gøres ved at skabe et trygt, åbent og lyst krydsningspunkt.



# Boliggaden

Intern gade, der skaber ny indre sammenhæng og danner rammer for det gode hverdagsliv og naboskab.



Boliggaden skal skabe en tværgående forbindelse fra Rytoften til Viborgvej, så der bliver skabt nye indre sammenhænge og forbindelse til det omgivende. Omkring gaden udvikles nye kvarterer med egen identitet og karakter.

Boliggaden forbinder nogle af områdets centrale byrum, og boligerne skal variere i arkitektur, tæthed og type.



## HASLE CENTERVEJ Østlig forlængelse til Viborgvej

Hasle Centervej vil fungere som den rolige lokale fordelings- og boliggade for kvartererne omkring Bispehaven - fra de høje blokke i vest til Viborgvej i øst. Mod vest, hvor vejens karakter allerede er ændret med Tryghedsrenoveringen, skal åbninger i gavlene understøtte vejens karakter.

Mod øst skal vejen have karakter af rolig og tryk villavej med lav hastighed, så de tværgående forbindelser sikres for de bløde trafikanter. Krydsningspunktet ved Rymarken vil have et særligt fokus i forhold til en naturlig og tryk krydsning af vejen.

Tilslutningen til Viborgvej skal skabe en tydelig åbning til området og synliggøre forandringerne.

## RYTOFTEN

Rytoften skal sikre en forbindelse for gennemkørende trafik fra Ryhavevej til Hasle Centervej. Da vejen løber igennem kvarteret med boliger på begge sider, er det vigtigt, at vejen udformes, så hastigheden og mængden af trafik begrænses igennem kvarteret.



↑  
Boliggaden skal forbinde nogle af områdets centrale byrum. Kvalitet og variation er vigtig for oplevelsen af byrummene.

←  
Boliggaden forbinder nogle af områdets centrale byrum, og boligerne skal variere i arkitektur, tæthed og type

←  
Rytoften skal sikre en forbindelse for gennemkørende trafik fra Ryhavevej til Hasle Centervej.

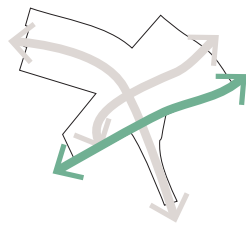
→  
Hasle Centervej skal fungere som den rolige lokale fordelingsvej, hvor der er plads til liv mellem husene.





# Ryhavevej

Bymæssig forbindelse, der kobler bydelens centrale mødesteder og forbinder til den øvrige by.



Ryhavevej forbinder Hasle Torv med den øvrige bydel og vil fungere som fordelingsvej mod villakvarterne i syd og Bispehaven i nord.

Tættest på Hasle Torv vil vejen have størst bymæssighed med karakter af bygade, og mod vest vil vejens karakter skifte til en grøn lokal trafikvej.

**Ryhavevej er en vigtig forbindelse for biler og den højklasset kollektive trafik, der skal forbinde bydelen med midtbyen og Gellerup.**

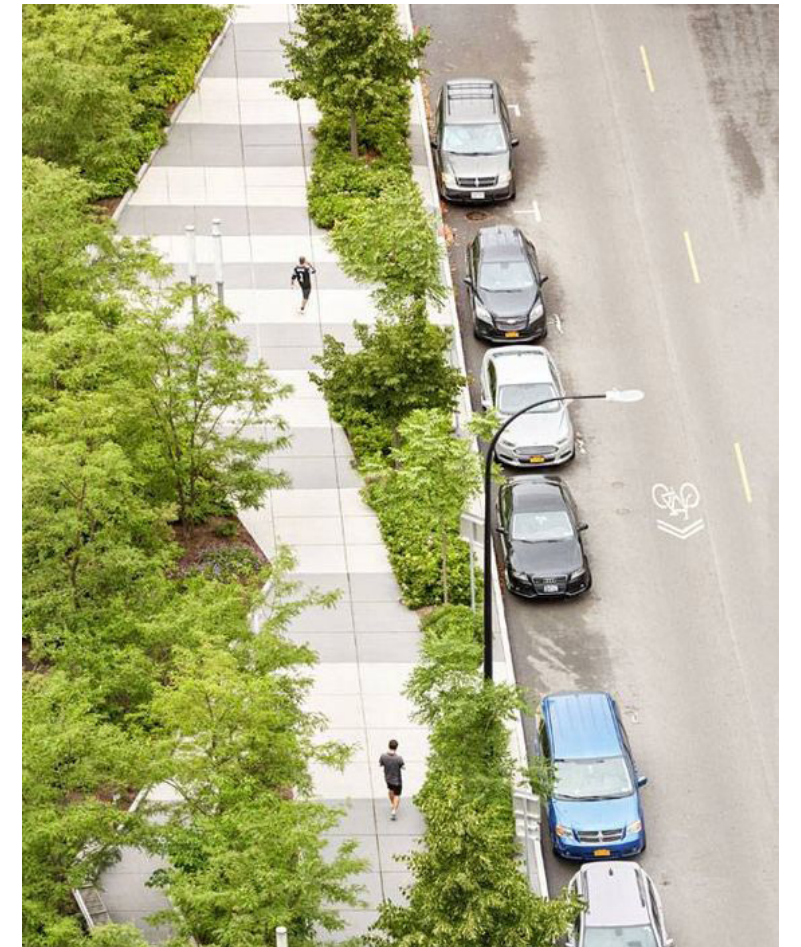
Ryhavevej er en vigtig forbindelse for biler og den højklasset kollektive trafik, der skal forbinde bydelen med Midtbyen og Gellerup. Det betyder, at cykelstier, krydsningsmuligheder og lav hastighed skal sikre en tryk og sikker forbindelse for bløde trafikanter.



← Gade med plads til både kørende, cyklende og gående trafik.

→ Grøn gade med plads til parkering, Buffalo Niagra medical campus.

↓ Gode krydsningsmuligheder og grønne bånd, Ballerup Boulevard.





# MØDESTEDER



**Ellekær**  
Destination for sport og fritid

**Oasen**  
Det lokale grønne mødested med fokus på leg, udeliv og fællesskab

**Rymarken**  
Mødested for kultur, idræt og bevægelse

**Hasle Torv**  
Knodepunkt for handel, service og mobilitet

Udviklingsplanen skal skabe rammerne for en blandet og varieret bydel med sammenhæng mellem boliger, erhverv samt idræts- og kulturfunktioner, hvor livet samles i nye og styrkede mødesteder.

For at sikre en attraktiv bydel er det væsentligt, at der sideløbende med boligudviklingen sker en udvikling af fritids- og hverdagsfunktionerne. Derfor er der behov for at styrke eksisterende mødesteder og etablere nye funktioner, der skal gøre det attraktivt at bo i og besøge bydelen.

De primære offentlige funktioner samles i fire stærke mødesteder: Hasle Torv styrkes som

det vigtigste knudepunkt med fokus på service og handel, og Ellekær styrkes som mødested for idræt og sport. Derudover udvikles nye mødesteder omkring Rymarken, hvor fokus er kultur og bevægelse og Oasen ved Ryhavevej med fokus på grønne rekreative kvaliteter og udeliv.

Der skabes et hierarki i mødestederne med forskellige funktioner og intensitet. De største destinationer skal tiltrække besøgende fra hele Aarhus, og andre skal fungere som mere lokale mødesteder, hvor bydelen kan mødes på tværs.

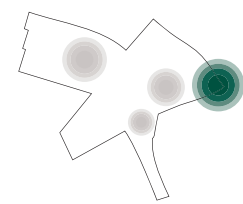
→  
*Der skabes et hierarki i mødestederne med forskellige funktioner og intensiteter. Kvarterhuset på Amagerbro, arkitekt Dorthe Mandrup. Foto: Troels Axelsen*





# Hasle Torv

Knudepunkt for handel, service og mobilitet



Hasle Torv skal styrkes som et naturligt centrum for bydelen. Det skal overordnet ske ved at give større plads til byliv og ophold med bedre forhold for bløde trafikanter, fx gennem flere krydsningspunkter over Viborgvej samt omstigningsmuligheder mellem den kollektive trafik og andre mobilitetsformer.



*Grønne byrum på Budolfi Plads, der tilbyder nye muligheder for byliv og fællesskab i Aalborgs centrum. Arkitekt: SLA*

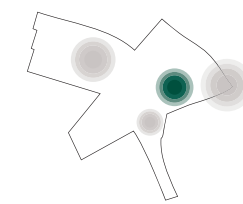


*Grønne kantzoner fungerer både som klimapasingstiltag og giver mulighed for ophold på Heimdalsvej på Nørrebro. Arkitekt: Tredje Natur*



# Rymarken

Mødested for kultur, idræt og bevægelse



Rymarken skal udvikles til et levende mødested for kultur og idræt, der henvender sig lokalt og til besøgende fra bydelen og byen. Nye funktioner og aktiviteter skal supplere det eksisterende udbud og vil skabe en destination og en ny indgang til Bispehaven.

De fysiske og indholdsmæssige rammer skal kombinere flere typer funktioner på nye originale måder og skal understøttes af det arkitektoniske udtryk. Byrummene omkring Rymarken skal fungere som et levende sted med mulighed for formelle og uformelle mødesteder og oplevelser med fokus på kultur, idræt og bevægelse.



*Både arkitektur og aktiviteter giver anledning til leg og bevægelse i KU:BE bevægelses- og kulturhus på Frederiksberg, Adept og MVRDV*



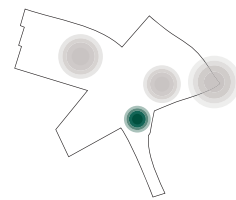
*Uformel mødested med plads til udendørs leg og bevægelse i Lemvig Skate park, EFFEKT.*





# Oasen

Det lokale grønne mødested med fokus på leg, udeliv og fællesskab



Mødestedet Oasen i Den Grønne Kile ved Ryhavevej styrkes som fælles mødested for alle aldersgrupper og hele bydelen. Komende aktiviteter tager afsæt i stedets grønne kvaliteter og eksisterende funktioner og aktiviteter, fx en pædagogisk ledet legeplads, klub, dagtilbud og boligforening. Oasen skal danne rammer for, at bydelens beboere får plads til at udfolde deres ideer, skabe nye traditioner og en fælles historie.

Mødestedet går på tværs af Ryhavevej og omfatter den nordlige del af Klokkerparken og arealerne nord for vejen. Et muligt stop



på den højklasset kollektive trafikforbindelse bliver en vigtig del af mødestedet.

Gennem midlertidige rammer afprøves og opbygges grundlaget for funktioner og aktiviteter, så der på sigt kan etableres et vel-funderet og permanent mødested med egen identitet.

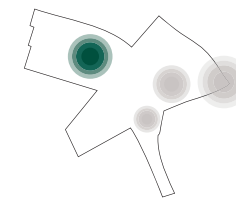


↑ Naturlegeplads i Valbyparken. Foto: Ursula Bach

← Midlertidige ramme er grundlaget for nye funktioner og aktiviteter, så der på sigt kan etableres et permanent mødested.

# Ellekær

Destination for sport og fritid



Ellekær skal fungere som et attraktivt mødested med plads til organiserede og uorganiserede bevægelses- og idrætsaktiviteter. Ellekær rummer i dag byens andet største idrætsanlæg med fodboldbaner og halfunktioner. Det styrkes yderligere i den kommende udvikling.

Med udgangspunkt i den nuværende hal og lokaler udvikles nye klubfaciliteter, kunstgræs, og nye aktivitetsmuligheder etableres med et aktivitetsbånd, der forbinder til det omgivende.



← Et aktivitetsstrøg skal give plads til uformelle bevægelses- og idrætsaktiviteter.

↓ Med udgangspunkt i den nuværende hal og lokaler udvikles nye klubfaciliteter, og kunstgræs.





# BYDELENS KVARTERER



**Elkvarteret**  
Her udvikles et nyt varieret boligkvarter med grønne fælles gårdrum og trygge gaderum. Boligudbuddet skal være blandet. Både i ejerform, men også i størrelse.

**Ellekærkvarteret**  
Ved Ellekær udvikles et nyt boligkvarter og et levende mødested med unikke grønne sports- og bevægelsesfaciliteter.

**Vandtårnskvarteret**  
Her udvikles et lettilgængeligt og bynært erhvervs-kvarter med spændende og åben arkitektur, hvor man finder inspirerende virksomhedsfællesskaber og et levende arbejdsmiljø.

**Parkkvarteret**  
Her udvikles et grønt kvarter med boliger, attraktive idræts- og kulturfaciliteter og levende mødesteder.

**Hasle Torv kvarteret**  
Området omkring Hasle Torv udvikles til et nyt og karakterfuldt centrum, hvor man mødes på tværs af bydelens kvarterer.

**Havekvarteret**  
Her udvikles et nyt levende kvarter med intime og trygge gaderum, hvor der er plads til leg på gaderne, og hvor naboer mødes til en snak. Inspirationen er livet på den klassiske rolige villavej, man finder i kvartererne omkring Bispehaven, men med en højere tæthed.

Udviklingen af nye og mindre kvarterer med egen identitet er en vigtig del af bydelens udvikling. Når et kvarter og projekt udvikles, skal det ske ud fra en helhedsforståelse, hvor man forholder sig til bydelen som helhed og ikke blot det enkelte område eller projekt. I udviklingen af de enkelte kvarterer vil der være fokus på at skabe mindre fællesskaber.

Under kvarterene beskrives de rammer og temaer, som skal bidrage til at sikre kvaliteten og understøtte udviklingsplanens vision og mål.

Rammerne skaber grundlaget for de valg og beslutninger, som løbende skal tages om bydelens udvikling – for nuværende og kommende beboere, bygherrer og investorer. Det er samtidig grundlaget for den konkretisering, der sker i forbindelse med projektudvikling, udbud og lokalplaner.

Realiseringen af visionerne under hvert enkelt kvarter vil give anledning til en tilpasning og udbygning, efterhånden som der udvikles mere detaljerede planer og projekter.

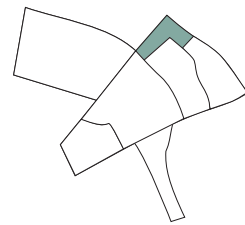
→ Når et kvarter udvikles skal det ske ud fra en helhedsforståelse, med blik for bydelen som helhed.





# Vandtårnskvarteret

Her udvikles et let tilgængeligt og bynært erhvervskvarter med spændende og åben arkitektur, hvor man finder inspirerende virksomhedsfællesskaber og et levende arbejdsmiljø.



På solskinsdage i Vandtårnskvarteret spiser medarbejdere deres madpakker i de åbne gårdrum og beboerne fra nabokvarteret spiller bold på parkeringspladsen eller soler sig i de grønne opholdsrum. Bebyggelsen er tættere og højere her end i den øvrige bydel. Med sin synlige placering skal bebyggelsen være et vartegn for bydelen og et billede på områdets positive forandring.

Kvarteret skal bidrage til livet i bydelen, også uden for almindelig arbejdstid. Det kan ske ved at blande åbne erhvervsfunktioner, der både henvender sig til bydelens daglige brugere og til et bredere publikum. Kvarteret skal udvikles i løbende dialog med bydelen, både beboere og erhvervsdrivende. Det kan fx ske gennem et samarbejde med lokale virksomheder eller iværksættere.

Vandtårnskvarteret skal kunne rumme både gode arbejdspladser og skal samtidig sikre kvaliteten af de bagvedliggende boliger. Det stiller en række særlige krav til uderummene. Åbenhed mod uderummene skal sikre forbindelsen til det omkringliggende og give mulighed for liv i uderummene. Her skal være plads til parkering særligt inden for åbnings- og arbejdstiden samtidig med, at der er grønne arealer, der giver værdi at bruge, se på og opholde sig i. Det kan fx realiseres ved at give mulighed for rekreativ brug af parkeringspladser efter åbningstid, fx. basketbane.

Der skal sikres en meningsfuld sammenhæng i uderummet mellem eksisterende og nyt - erhverv og boliger.

Bebyggelsen skal overvejende være erhverv med mulighed for dagligvarebutik og boliger. Generelt skal bebyggelsen udformes, så der sikres et godt lokalt mikroklima i uderummene med hensyn til både vind, sol og støj, i særlig grad hvis der opføres nye boliger. En ny bebyggelse skal både bidrage til et varieret forløb på Ringevejen og skabe en god overgang til de eksisterende boliger. Det kan fx gøres gennem varierende højder, markering af hjørnet mod Viborgvej, niveauspring i facaden eller detaljeringen.

Placeringen er synlig for mange, både forbipasserende i gadeplan og i byens skyline. Derfor skal en ny bebyggelse fungere som et markant og positivt bevis på forandringen i bydelen i arkitektur og kvalitet.

En gennemgående vej fra Rymarken til Bispehavevej skal sikre bedre forbindelse i bydelen og medvirke til at skabe sammenhæng mellem eksisterende og nyt. Vejen forventes at løbe tæt på de eksisterende boligblokke. Derfor vil bearbejdningen af overgangen her være særlig vigtig. De tværgående stiforløb skal sikre trygge, naturlige forbindelser og binde kvarteret sammen med det omkringliggende.



Gode sammenhænge mellem ude og inde, skal øge brugen og livet i uderummet.



Bebyggelsen kan skærme udearealerne for vind og støj.



## DER SKAL ARBEJDES FOR:

- At området er interessant for de virksomheder, der har et engagement i bydelens udvikling og giver værdi til området, fx ved at skabe lokale arbejdspladser og bidrage til livet i bydelen.
- En variation i virksomhedernes størrelser, så små såvel som større virksomheder vælger at placere sig i kvarteret og kan inspirere hinanden, så der bliver skabt et levende miljø.
- At virksomhedernes behov synliggøres, og bebyggelsen planlægges efter dette.
- At virksomheder fungerer godt sammen med boliger. Det kan fx være kontorer, undervisning, klinikker, dagligvarebutikker og træningscentre.
- At en ny bebyggelse forholder sig til boligerne omkring, så kvaliteten i bydelen som helhed styrkes.
- At en ny bebyggelse skal skærme boligerne i nabokvarteret mod trafikstøj.
- Hvis vandtårnet bevares, skal det give en merværdi til kvarteret. Det kan fx være som historisk og arkitektonisk vartegn eller ved at skabe mulighed for unikke funktioner og aktiviteter.
- at ny bebyggelse bliver et vartegn, der signalerer god arkitektur og høj kvalitet både tæt på og langt fra.
- muligheden for et mobilitetsknudepunkt på/ved vandtårnsgrunden belyses og vurderes nærmere som en del af det videre udviklingsarbejde.





↑  
*Bebyggelse der markerer hjørnet med åben stueetage.*



↑  
*Basket i Mølleparken i Aarhus.*  
 ↓  
*Dobbeltanvendelse af parkeringsarealet.*



↑  
*Kobling mellem forskellige udadvente funktioner og boliger øverst. Sundbyvester Hallen, Dorte Mandrup.*

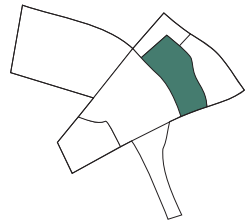
←  
*Grøn og skærmet parkerings-løsning.*





## Havekvarteret

Her udvikles et nyt levende kvarter med intime og trygge gaderum, hvor der er plads til leg på gaderne, og hvor naboer mødes til en snak. Inspirationen er livet på den klassiske rolige villavej, man finder i kvartererne omkring Bispehaven, men med en højere tæthed.



Havekvarteret bliver et mix af eksisterende og nyt, af ejer og leje, rækkehuse, lejligheder og ungdomsboliger. Rækkehuset, der forener parcelhusets kvaliteter med en højere tæthed og nye typer fællesskab, spiller en afgørende rolle.

Omkring boligerne er det gode hverdagsliv i fokus, hvor haver, gade- og gårdrum er centrum for både større og mindre fællesskaber.

Mod Rymarken åbner kvarteret sig mod det omgivende og giver plads til liv og besøgende. Bydelshuset og det bagvedliggende aktivitetsareal spiller en særlig rolle. Her er der plads til at grille i solen, nyde en kop kaffe på bænken, mens børnene bruger legepladsen, eller man kan benytte de mange forskellige aktivitetstilbud omkring mødestedet på den sydlige del af Rymarken. Det særlige mix af funktioner og aktiviteter, formelle såvel som uformelle, giver kvarterets sydlige del sin egen karakter.

Uderummene er afgørende for at binde eksisterende og nyt sammen. Det skal sikres gennem attraktive gade- og gårdrum, der samler kvarterets beboere i private haver, kantzoner og gårdrum, hvor man kan møde sin nabo.

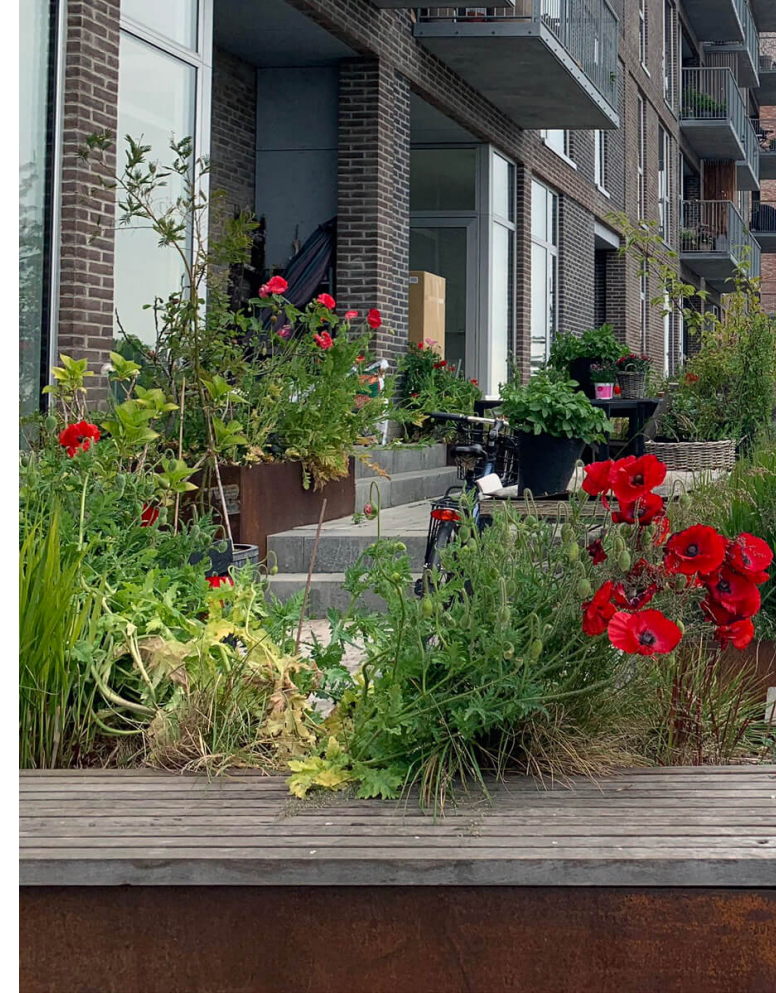
I hele kvarteret er terrænforskellene og overgangen fra bolig til fællesarealer særlig vig-

tige. Terrænforskellen mellem de lave blokke og de eksisterende rækkehuse skal bearbejdes bedst muligt, så der bliver skabt gode interne sammenhænge. På samme måde skal terrænforskellene omkring Rymarken bearbejdes, så den tværgående forbindelse sikres, og åbne arealer uden funktion undgås.

Kvarteret skal være attraktivt for børnefamilier, og det skal boligtyperne, størrelsen og disponeringen af boligen samt adgangen til uderum understøtte. Nyt boligbyggeri skal derfor overvejende være rækkehuse i to etager. Overgangen mellem eksisterende og nyt skal bearbejdes særligt i forhold til skala, indkig og solforhold.

De ni tryghedsrenoverede boligblokke og arealerne omkring løftes yderligere gennem en indvendig og udvendig bearbejdning, så mindre naboskaber mellem blokkene styrkes, og der bliver skabt forbindelse mellem nyt og eksisterende i kvalitet, disponering og udtryk. Det skal gøre det muligt at fastholde eksisterende beboere og tiltrække nye.

Boliggaden skal fungere som gennemgående forbindelse til Viborgvej og Hasle Torv. Gaden skal derfor udformes, så den er tryk at bruge for gående og cyklende samtidig med, at den fungerer for gennemkørende biltrafik. Det kan fx gøres gennem flere tydelige krydsningspunkter og lav hastighed.



← Overgangen mellem bolig og det omgivende skal bidrage til trygheden gennem grønne kantzoner.

## DER SKAL ARBEJDES FOR:

- At beboersammensætningen bliver varieret og boligudbuddet blandet. Derfor skal kvarteret indeholde ejer-, lejer- og almene boliger, som tilbyder forskellige boligtyper, der varierer i størrelse og huslejeniveau, så der er et bredt udbud af boliger til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper.
- At der opføres så mange rækkehuse som muligt, at de bliver attraktive, og at de sælges som ejerboliger.
- At boligbebyggelsen planlægges i mindre naboskaber, der sikrer overskuelighed og muligheden for at etablere mindre fællesskaber.
- At der bliver skabt en klar overgang mellem de offentlige gaderum og de private gård- og haverum.
- At gaderne er stedet for det hurtige møde på vej til og fra arbejde, og at kvarterets børn kan lege på tværs. Gaderne indrettes med gode opholdsmuligheder, så det korte møde bliver til et ophold.
- At der ved boligerne i stueplan skabes en overgangs- eller kantzone mod gaden. Det kan være forhaver, terrasser eller en lignende.
- At der skal være plads til børnefamilier - både i lejlighederne, rækkehusene og i byrummene.
- At der sikres byggeri af høj kvalitet. Derfor skal der anvendes gode materialer, som er fremtidssikret i forhold til drift, vedligehold og visuel fremtoning.



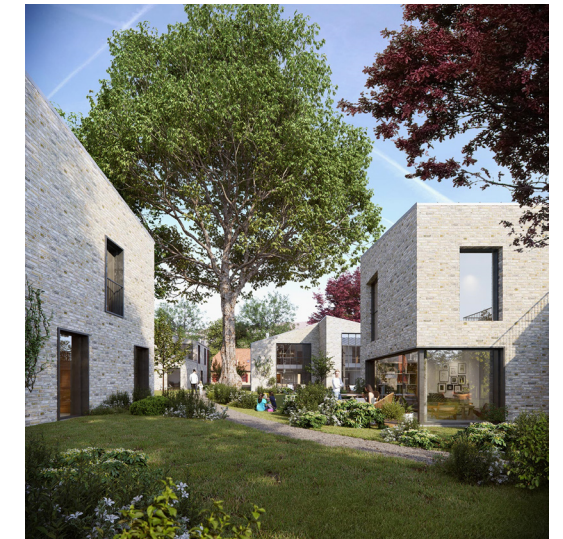


↑  
Trygge sti og gadeforløb med plads til ophold og leg.

→  
Uderum der kan binde eksisterende og nyt sammen.



←  
Åbninger i gavlene skal skabe forbindelse mellem eksisterende og nyt.



←  
Gode kant- og haverum skal give kvartrets beboere mulighed for at mødes.

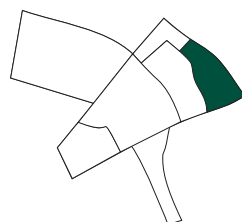
↑  
Gårdrum hvor beboere kan samles i mindre fællesskaber.

←  
Facadefremspring, forskellige materialer og en variation af taghældninger kan bidrage til oplevelsen og variationen i kvarteret.



# Hasle Torv kvarteret

Området omkring Hasle Torv udvikles til et nyt og karakterfuldt centrum, hvor man mødes på tværs af bydelens kvarterer.



Referencen er det lokale gadekær, hvor man nikker til de velkendte ansigter, stopper til en snak om vind og vejr eller får en is eller kaffe på bænken i solskinnet. Service- og erhvervsfunktionerne bliver omdrejningspunktet i kvarteret med en blanding af boliger i et mix mellem gammelt og nyt.

Kvarteret udvikles med afsæt i det nuværende handelsliv, som styrkes med nye funktioner og boliger. En stærk destination med egen identitet, som er attraktiv for bydelens beboere og besøgende.

Torvet og arealerne omkring skal være det mest levende mødested i bydelen, hvor der er plads til forskellige typer handel og erhverv, fra detailkæder til specialbutikker, caféer og restauranter. Det er det lokale indkøbssted, men skal også indeholde funktioner, der giver anledning til at komme hertil fra andre steder i byen.

Der skal skabes gode uderum med plads til ophold samtidig med, at der er plads til parkering til områdets butikker og byfunktioner. Der skal tilstræbes variation i områdets byrum og sikres, at trafikstøjen fra Viborgvej skærmes ved blandt andet at placere nye byrum inde i bebyggelsen. Byrum skal indrettes, så de understøtter muligheden for ophold. Det

kan fx gøres ved at placere bænke i sol og i læ for både vind og støj. Rammerne skal give mulighed for torvedage eller andre events, der understøtter butikernes levedygtighed.

Nyt byggeri skal understøtte sammenhængen til det omgivende særligt i forhold til skala. Mod bydelens by- og gaderum skal nye bygninger have åbne og offentlige funktioner i stueetagen, der kan bidrage til en levende bydel. En åben og spændende arkitektur med fokus på gode holdbare materialer skal bidrage til livet i bydelen.

Nye bygninger skal understøtte helheden og skal udformes, så de skaber veldefinerede by- og gaderum, der understøtter et godt mikroklima. Ny bebyggelse skal differentieres i højden, så de medvirker til at formidle overgangen til de omkringliggende kvarterer – uanset om det er villakvarterernes mindre skala eller den større skala ud i krydset mellem Viborgvej og Ryhavevej.

Forbindelserne internt i kvarteret til det omgivende byliv og nærheden til midtbyen skal styrkes. Det gøres blandt andet med et nyt standsningssted for højklasset kollektiv trafik samt bedre adgang og sammenhæng på tværs af Viborgvej, så det er muligt at krydse vejen trygt og sikkert.



↑  
Facader med forskellige fremspring og kanapper.

→  
Åben stueetage med mulighed for ophold. .



## DER SKAL ARBEJDES FOR:

- En blandet og varieret anvendelse, hvor mixet mellem erhverv og boliger supplerer hinanden.
- At sikre den type servicefunktioner, der er behov for at have i nærheden af boligen, nu og i fremtiden.
- At sikre attraktive handelstilbud, så beboerne vælger at handle i nærområdet.
- At eksisterende servicefunktioner udnyttes på nye måder, så de bliver tilgængelige for flere og andre grupper fra både bydelen og byen.
- At stueetagerne indeholder flest mulige udadvendte funktioner, som fx butikker, caféer, træningscenter, institution eller lignende.
- At byrummene er stedet for det hurtige møde, og gode opholdsmuligheder skaber mulighed for, at det korte møde bliver til et ophold.
- At torvets destinationer bliver placeret strategisk for at sikre opholdsmuligheder og mødesteder.





←  
Skærmet plads/  
gårdrum med mulighed  
for ophold.



←  
Plads med mulighed for  
leg og ophold. Foto: Visit  
Aarhus

←  
Altaner i forskellige  
størrelser skaber variati-  
on og liv i facaden.

↓  
Vejtræer skaber grønne  
interessante gaderum,  
og skræmer for støj.



↑  
Grønne kant og overgangszoner.

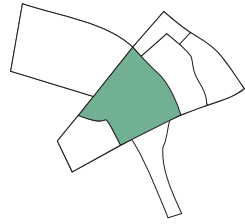
→  
Åben stueetagen med kantzoner  
der opfordre til ophold.





# Parkkvarteret

Her udvikles et grønt kvarter med boliger, attraktive idræts- og kulturfaciliteter og levende mødesteder.



Kvarteret spænder fra kulturtilbud og idrætsfaciliteter, der appellerer bredt, til mødesteder, der samler lokalområdet omkring traditioner som fastelavn og høstfest, snak over hækken og leg i gårdrummene omkring boligerne. Nærheden til naturen kendetegner og samler kvarteret.

De forskellige funktioner gør, at bylivet i kvarteret varierer, med største koncentration af aktivitet og liv omkring Rymarken. Her mødes man på tværs af lokale og besøgende til en hurtig kaffe, mens børnene leger, yoga, babyrytmik, foredrag eller koncert. Blandingen af funktioner, spontane og planlagte aktiviteter og forskellige aktører bidrager i særlig grad til livet og identitet her. Omkring boligerne er gårdrummene omdrejningspunktet for livet og fællesskabet, og ved Oasen mødes man på tværs af Ryhavevej omkring fælles traditioner, udeliv og hverdagens leg. Mødestederne og aktiviteterne skal udvikles over tid og sammen med lokalområdet med fokus på stedets potentiale, sammenhæng og inddragelse.

De grønne kvaliteter skal kendetegne hele kvarteret med en særlig tyngde omkring Den Grønne Kile, som udvikles og fastholdes som bydelens vigtigste sammenhængende grønne uderum. Byrum og facader skal tænkes grønne, og gaderne skal have træer.

De grønne kvaliteter skal bidrage til kvarterets særlige identitet fra byrum til bygninger. Det kan ske gennem gode kantzoner og særlig facadebearbejdning af både nye og eksisterende boliger, som eksempelvis altaner,

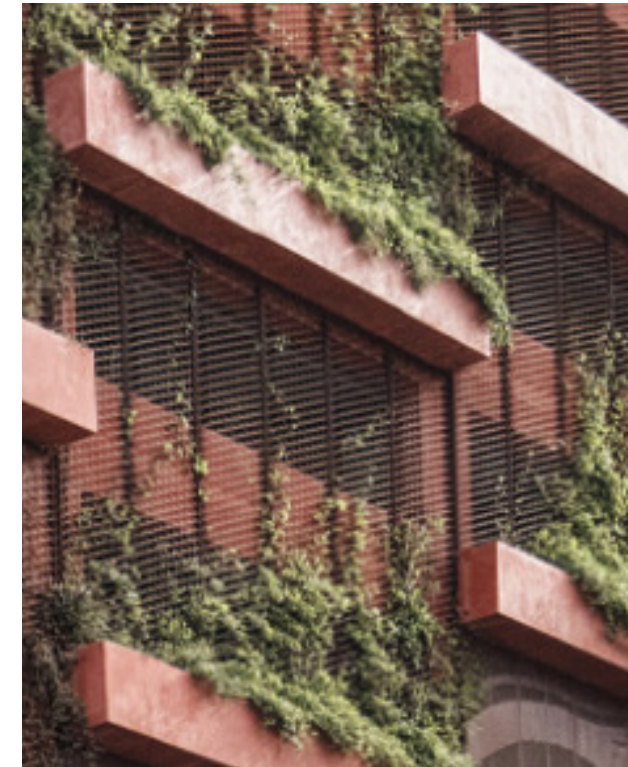
forhaver, gårdrum og gårdhaver. Kvarteret skal på tværs af eksisterende og nyt skabe slægtskab med en variation i arkitektur og uderum. Tættest på boligerne skal uderummene skaleres og planlægges, så der bliver skabt overskuelige fællesskaber med mulighed for at møde sin nabo tæt på, hvor man bor.

De eksisterende almene boliger renoveres differentieret indvendigt og udvendigt, så der bliver skabt identitet, variation og gode forbindelser mellem boligen og de grønne uderum. Det kan fx gøres gennem forskellig facadebearbejdning eller med nye åbninger i gavlene, så boligerne får udsigt over Aarhus.

Større kontakt mellem bolig og uderum bidrager samtidig til trygheden. Her skal være et bredt udbud af boliger til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper, men med et særligt fokus på børnefamilier. Det skal understøttes ved opførelse af nye boliger og ved renovering af de eksisterende almene boliger.

For at understøtte kvarterets særlige identitet bør en ny boligbebyggelse på Hasle Centervej planlægges med afsæt i en unik boligtypologi, der udnytter og fremhæver stedets særlige grønne kvaliteter.

Ved Ryhavevej kommer der et standsningssted for den højklasset kollektive trafik. Det integreres med mødestedet Oasen og overgangen på Ryhavevej skal være god og tydelig.



↑  
Åbne altaner skaber attraktive uderum for beboere og skaber liv i facaderne.

←  
Begrønning af facader.

## DER SKAL ARBEJDES FOR:

- At mødesteder og aktiviteter udvikles sammen med lokalområdet.
- At kvarteret får en grøn identitet. At nærheden til naturen skal være kvarterets særlige kendetegn. Byrum og facader skal tænkes grønne, og gaderne skal have træer.
- At pladser og gader skal indrettes med beplantning, der er udformet med en klar lokal identitet for området.
- At uderum indbyder til ophold og bevægelse.
- At uderum, gårdrum og opgangshaver skal være grønne i form af græs, buske, planter og træer.
- At der skabes nye forbindelser mellem de rekreative områder i Klokkerparken, Hasle Bakker, True Skov, hvor særligt nord- og sydforbindelsen er central.
- At opholdsarealer, herunder gårdrum, udformes, så børn og forældre er trygge ved at lade børnene lege der.
- At stistrukturen underbygger kvarterernes samhørighed og skaber forbindelse til allerede eksisterende rekreative værdier, samt fritids- og servicetilbud i bydelene.
- At gadernes bredde forholder sig til bygningens højde og bliver oplevelsesrige og trygge for beboerne og besøgende.





↑  
*Leg, udeliv og grønne rekreative  
kvaliteter.*

←  
*Begrønning af facader.*



↑  
*Eksempel på renovering af eksisterende  
blokke i Rosenhøj.*

↓  
*Trygge sti og gadeforløb er afgørende  
for udviklingen i bydelen.*



←  
*Fællesarealer kan  
benyttes til aktiviteter  
der giver mulighed for at  
mødes på tværs.*

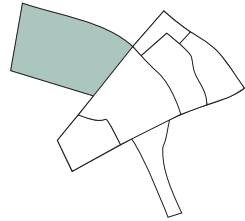
→  
*De grønne arealer skal  
give mulighed for ophold  
og leg.*





## Ellekærkvarteret

Ved Ellekær udvikles et nyt boligkvarter og et levende mødested med unikke grønne sports- og bevægelsesfaciliteter.



Her er plads til fodboldturneringer og mountainbikeløb, men også helt almindeligt hverdagsliv, hvor man hilser på sin nabo, og børnene leger og spiller bold på gaden. Inspirationen er parcelhuskvarterets mange kvaliteter, men med en højere tæthed.

Med afsæt i stedets eksisterende kvaliteter udvikles et nyt boligkvarter, og områdets fritidsfunktioner videreudvikles til en stærk destination for hele bydelen.

Fritidsfunktioner og et aktivitetsstrøg skaber grundlaget for livet i kvarteret og aktiverer området i dag- og eftermiddagstimerne.

Det stiller en række særlige krav til de forskellige uderum. Her skal være plads til store arrangementer, aktiviteter og besøgende, samtidig med det lokale hverdagsliv for dem, der bor her. Det er derfor særligt vigtigt, at der er offentlige by- og aktivitetsrum, hvor alle er velkomne, men også uderum, der samler kvarterets beboere, kantzoner hvor man møder sine naboer, og haver, hvor der er plads til at være privat.

Der er en særlig opmærksomhed på sammenhængen mellem områdets boldbaner og kvarterets boliger, som kræver, at der skærms for støj og lys. Det skal gøres, så kvaliteten og trygheden i forbindelser og

rum sikres, og så der bliver skabt tværgående gennemgange og passager.

Det nye boligkvarter skal være attraktivt for børnefamilier. Det skal boligtyperne, størrelsen og disponeringen af boligen samt adgangen til uderum understøtte. Kvarteret skal planlægges med karakter, materialer og identitet, som understøtter mindre naboskaber.

De nuværende lokaler til fritidsaktiviteter og hallen indgår som en vigtig del af det nye område. Eksisterende og nye faciliteter udvikles til én samlet destination, som opgraderes med nye kunstgræsbaner og fritidsfaciliteter. Når skolen flytter, og arealerne omdannes, kan det være hensigtsmæssigt at åbne hallen og skabe sammenhæng til de omgivende faciliteter, så den som bygning og funktion understøtter visionen om en stærk destination i bydelen.

Bydelens idræts- og fritidstilbud samles gennem et større netværk af rekreative stiforbindelser. Her forbindes områdets organiserede idræt med uorganiserede fritidsaktiviteter. Tunnellen under Åby Ringvej, der forbinder Ellekær med den øvrige bydel, skal styrkes som forbindelsesled for bydelen med et særligt fokus på tryghed. Det kan eksempelvis gøres ved at åbne omkring tunnelen, skabe mere lys og placere aktiviteter omkring.



↑ *Boligernes størrelse, disponering og adgang til uderum skal gøre kvarteret attraktivt for børnefamilier.*

→ *Aktivitetsstrøget skal skabe mulighed for uformelle og uorganiseret bevægelse og idræt.*



### DER SKAL ARBEJDES FOR:

- At de nye faciliteter udvikles i samarbejde med lokalområdet og brugerne af anlægget.
- At det relativt store område kommer til at bestå af en række mindre naboskaber
- At skabe en blandet og varieret anvendelse med liv og aktivitet.
- At idræts- og sportsfunktionerne supplerer tilbuddet i bydelen og hele byen.
- At kvarteret får en grøn identitet, der tager afsæt i naturen omkring.
- At nærheden til naturen skal være kvarterets kendetegn og særlige kvalitet fra uderum, fritidsfaciliteter og boligen.
- At forenings- og idrætstilbuddene dækker alle aldersgrupper og borgernes forskellige behov.
- At byrummene omkring hal og klubfaciliteter bearbejdes med fokus på åbne facader og byliv.
- At interne og eksterne gaderum defineres og gøres oplevelsesrige.
- At opholdsarealer og gårdrum udformes, så børn og forældre er trygge ved at lade børnene lege der.
- At stistrukturen skaber forbindelse til bydelens øvrige skole-, fritids- og servicetilbud.
- At der tiltrækkes børnefamilier.





←  
*Hallens åbne stueetage  
skaber tryghed på stien,  
og invitere forbipasse-  
rende ind.*

→  
*Arkitektens karakter,  
materialer og identitet  
skal understøtte mindre  
nabokaber.*

↓  
*Variert stifoløb i  
forbindelse med grønne  
idrætsanlæg.*



←  
*Trygge børnevenlige gader omkring de nye boliger.*

↩  
*Mulighed for både formelle og uformelle idræts-  
og fritidsaktiviteter.*

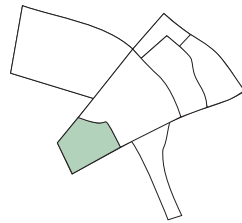
↓  
*Bevægelses- og legefunktioner for store og små.*





# Elkvarteret

Her udvikles et nyt varieret boligkvarter med grønne fælles gårdrum og trygge gaderum. Boligudbuddet skal være blandet. Både i ejerform, men også i størrelse.



Her skal være boliger, der appellerer til det ældre ægtepar, som gerne vil skifte parcelhuset ud med noget mindre og nemmere, og der skal være plads til det unge par og børnefamilien.

Erhvervsområdet bliver omdannet til boliger og vil, med en placering på kanten af Ringvejen og som overgang til villakvartererne, fungere som indgangen til bydelen for mange.

Kvarteret vil overvejende være rammen om det rolige hverdagsliv, hvor det nære er i centrum. Her bor man tæt på Den Grønne Kile, Det grønne mødested og Hasle Bakkers grønne rekreative kvaliteter. Boligerne varierer fra lejligheder til rækkehuse og ejer- og lejeboliger. Dermed forenes områdets skala og boligtyper med villakvartererne i syd og boligblokkene mod nordøst. Mod Ringvejen kan offentlige og åbne funktioner etableres som indgang til bydelen for at sikre et blandet kvarter.

Kantzoner og forarealer skal bearbejdes, så der bliver skabt underum, der er behagelige at være i, og som inviterer til ophold og understøtter det uformelle møde.

Kvarterets underum skal variere fra parkrum til små legepladser, nære gårdrum og private haver. Elkvarteret består af en variation af boliger, nogle med direkte adgang til private underum, og andre, hvor det fælles underum er det primære. De fælles underum skal derfor kunne fungere som grundlaget for det gode naboskab i kvarteret. Det kan fx gøres ved at planlægge boligerne omkring mindre semioffentlige gårdrum. Parkering skal placeres, så

udearealerne opleves grønne og indbyder til ophold og aktivitet.

Bygninger skal udformes, så der sikres et godt lokalt mikroklima i uderummene med hensyn til både vind, sol og støj. En ny bebyggelse skal i skala, detaljering og materialevalg skabe overgang mellem villakvartererne og boligblokkene, det kan fx ske gennem taghældning og forskydninger.

Variationen af boliger i kvarteret skal understøtte ønsket om en børnevenlig bydel, men samtidig give plads til et bredt udvalg af boliger til forskellige livsfaser. Boligernes typologi, størrelse, disponering og adgang til underummet skal understøtte dette.

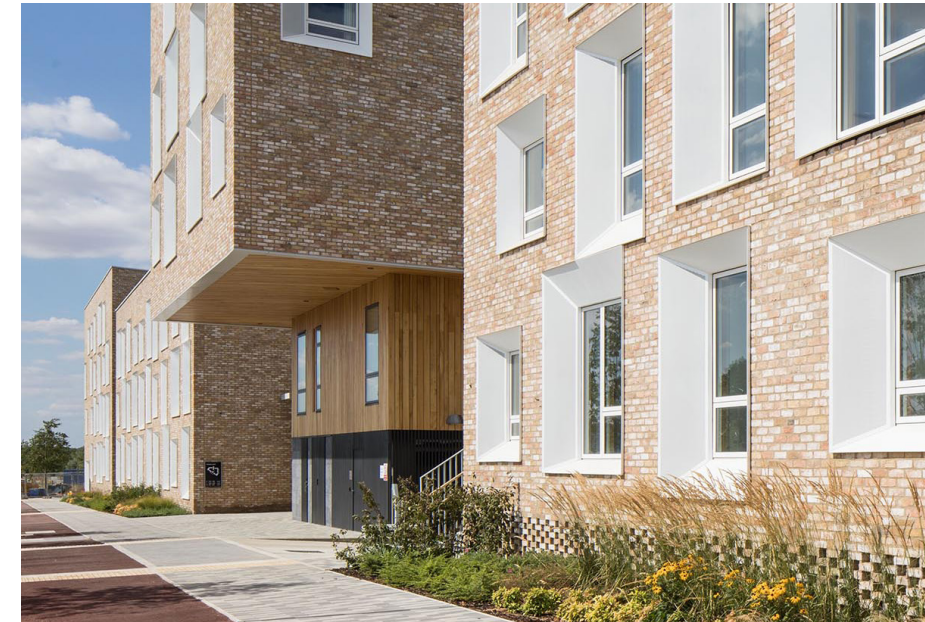
Kvarteret skal forbindes internt og til den omkringliggende bydel med en gennemkørende vej fra Ryhavevej til Hasle Centervej. Vejen skal udformes, så hastigheden og mængden af trafik begrænses igennem kvarteret. På Ryhavevej kommer den højklasset kollektive trafikforbindelse. Hele kvarteret skal derfor vejbetjenes fra nord, så ind- og udkørsel fra Ryhavevej bliver sekundær.

En bugtende adgangsvej og små stiforløb skal forbinde området til det omgivende og skabe oplevelsesrige forløb.

Stiforbindelserne skal binde kvarteret sammen på tværs af de fælles underum og skal kobles på de eksisterende stier - mod rækkehusene i vest og ungdomsboligerne og Bispehaven i øst, så der bliver skabt åbenhed og forbindelse.

→ Forskydning af facaderne skaber et varieret gadeforløb.

↓ Grønne kantzoner og stiforløb skaber et åbent og indbydende kvarter.



## DER SKAL ARBEJDES FOR:

- At der kommer boliger i forskellige størrelser, så der er et bredt udbud af boliger til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper.
- At pladser og gårdrum indrettes med forskellige anvendelsesmuligheder og udtryk, så de henvender sig til mennesker i alle aldersgrupper og med forskellige behov.
- At opholdsarealer udformes, så børn og forældre er trygge ved at lade børnene lege der.
- At bebyggelsens arkitektur tilpasses nabobebyggelsernes skala.





←  
*Grønne legeområder med  
plads til ophold.*

*Rækkehuse i forskellige  
højder, og med diffinerede  
kantzoner.*



→  
*Områdets skala og  
boligtyper skal forenes med  
villakvartererne i syd og  
boligblokkene mod nordøst.*



↑  
*Belysning kan inddele uderum  
og skabe oplevelser*

←  
*Kombinationen af klippede og  
vilde arealer inddeler i mindre  
rum og giver plads til ophold.*

→  
*Forskellige typer vilde blom-  
ster kan skabe spændende og  
oplevelsesrige grønne arealer  
med en stor biodiversitet.*











# TIDS- OG ETAPEPLAN

Udviklingen i Hasle, Bispehaven og Ellekær kræver en robust og fleksibel plan, som sikrer, at området kan udvikles i afgrænsede etaper; dels for at sikre en afbalanceret udvikling og for at sikre velfungerende kvarterer og byrum. Tids- og etapeplanen fokuserer på realiseringen af en sammenhængende bydel med et varieret boligtilbud.

Tryghedsrenoveringen udgør en form for "åbningstræk" og markerer en letforståelig, tydelig og positiv forandring af Bispehaven hos beboere og besøgende og er grundlaget for den videre udvikling.

Vejstrukturen er afgørende for den videre udvikling af bydelen og de enkelte udviklingsområder, derfor prioriteres denne del tidligt i omdannelsen. Første etape er allerede gennemført med nye stier, og hvor Rymarken er ændret fra fire til to spor og har fået en mere gadelignende karakter.

Nye mødesteder for bydelens beboere – og som destination for hele byen – er centralt i ambitionen om at åbne bydelen op. Derfor er målet, at Ellekær, Oasen og det nye idræts- og kulturhus bliver etableret i den første fase

og kan opstartes som midlertidige aktiviteter, der kan danne grundlag for mere permanente rum og aktiviteter.

Nedrivningen af tre høje og tre lave boligblokke vil ske i perioden 2022-2024, og omdannelsen af arealerne påbegyndes i forlængelse af nedrivningerne. Dette giver samtidig plads til udviklingen af den nye boliggade og idræts- og kulturfaciliteten.

Vandtårnskvarteret kan med fordel udvikles i sammenhæng med Boliggaden for at sikre et velfungerende og sammenhængende kvarter og bedst mulige forhold for nuværende beboerne i processen. Samtidig skal en salgsindtægt for jorden bidrage til en indvendig renovering af de almene boliger.

Ellekær huser i dag skole, hal og dagtilbud. Skolen nedlægges og flyttes i 2025, hvor den nye skole i Gellerup efter planen står klar og åbner dermed for omdannelse af arealerne til et nyt boligområde. Som et led i udvikling af arealerne vil idrætsdelen med kunstgræs, klubhusfaciliteter og opgradering af udearealer blive igangsat på kortere sigte.



Rymarken før Tryghedsrenoveringen.



BYDELSHUSET



SPARGRUNDEN



GENHUSNING



OASEN



BOLIGSOCIAL HELHEDSPAN



NEDRIVNING AF BLOKKE



EICON GRUNDEN



DEN GRØNNE KILE



VANDTÅRNSKVARTERET



RENOVERING AF BLOKKE



ELLEKÆR BOLDBANER OG IDRÆTSFACILITETER



HASLE TORV KVARTERET



2021

2030



VEJGENNEMBRUD TIL VIBORGVEJ



BOLIGER PÅ HASLE CENTERVEJ



NY SKOLE I GELLERUP



IDRÆTS- OG KULTURFACILITET PÅ RYMARKEN



NYT BOLIGOMRÅDE I HAVEKVARTERET



ELLEKÆR BOLIGOMRÅDE



Sociale indsatser, uddannelse, beskæftigelse, sundhed og tryghed mv.



Kommunikation og involvering





# INVOLVERING OG KOMMUNIKATION

En attraktiv og sammenhængende bydel kommer ikke af sig selv, men vokser frem i tæt dialog med beboere, naboer, udviklere og bygherrer, både i forhold til de fysiske projekter og indsatser, men i lige så høj grad i forhold til de sociale indsatser, livet og aktiviteterne i bydelen. Som led i arbejdet med udviklingsplanen har der været en bred dialog med interessenter i området, med deltagelse fra kommunale institutioner, beboere, naboer, grundejerforening, fællesråd og aktører i området ved Ellekær.

Lokal viden og ejerskab til nye tiltag er afgørende for at sikre en holdbar og bæredygtig udvikling på lang sigt, og samarbejdet med borgere skal bidrage til at udnytte de eksisterende erfaringer og idéer og kvalificere nye. I Bispehaven er inddragelse blevet en naturlig del af det daglige arbejde – både når det gælder boligsociale indsatser og i arbejdet med de fysiske rammer.

Afsættet for den videre dialog er både Aarhus Kommunes fælles forståelsesramme med fokus på, hvad der har værdi for borgerne og samfundet og erfaringerne fra Bispehaven. Samtidig er det centralt, at der også i den videre dialog er plads til at lære af erfaringerne og udvikle nye metoder.

For at kunne realisere visionen for bydelen er det centralt, at dialogen og involveringen fortsætter, når visionen og strategier skal

konkretiseres. Området skal via aktiviteter og funktioner spille sammen med den omkringliggende by. Det er kun muligt, når borgerne engagerer sig i området, og der skal derfor ske en høj grad af involvering og borgerinddragelse, både i de konkrete projekter, men også løbende for at sikre visionerne i et bydelsperspektiv. Konkret betyder det fx:

- Udviklingen af bydelen, kvarterer og de enkelte mødesteder skal ske i et tæt samarbejde med de mange aktører – nuværende som fremtidige – der bruger og bor i bydelen og ønsker at bidrage til dens udvikling.
- Udviklingen skal ske i tæt dialog med bygherrerne, men det betyder samtidig, at bygherre skal være indstillet på, at det, der bygges og området som helhed, giver noget tilbage til byen og den bydel, de er en del af.
- Borgerne, medarbejdere, ledere og øvrige aktører i bydelen skal løbende opdateres med viden omkring udviklingen, konkrete projekter, aktiviteter eller indsatser. Formålet er at sikre kvalitet, opbakning og en fælles fortælling om fremtiden og bydelens udvikling. Ved at bruge eksisterende og opbygge nye netværk af professionelle aktører og aktive borgere forankres projekter, indsatser og aktiviteter lokalt.

→ I arbejdet med udviklingsplanen har der været afprøvet mange forskellige metoder til dialog. Her en mobil samtalestation i Klokkeparken med mulighed for en snak omkring udviklingen i bydelen.

↓ I forarbejdet til tryghedsrenoveringen flyttede en container i løbet af et år rundt i Bispehaven. Her kunne alle komme forbi og fortælle om deres oplevelse og drømme for Bispehaven. Det blev til i alt 710 interviews med beboere og medarbejdere i området.





# KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

# ØKONOMI

Aarhus har i mere end 10 år arbejdet systematisk med klima og bæredygtighed, og de seneste år er klimaet for alvor kommet på dagsordenen. Det betyder, at klima og bæredygtighed er centrale i alle aspekter af bydelens udvikling og det hverdagsliv, der skal leves her - både nu og i fremtiden. Derfor er bæredygtighed også en central del af udviklingsprincipperne for den kommende bydel og dermed også for dialogen med dem, bydelen skal udvikles sammen med, fra borgere, investorer, udviklere og øvrige aktører.

For at konkretisere afsættet for den dialog, er der på baggrund af planens vision og strategier udpeget en række særlige fokuspunkter:

- Bæredygtig- og sundhedsfremmende mobilitet skal styrkes
- Naturen og det grønne skal fungere som identitet for udviklingen i bydelen
- Fokus på energikravene i kommende byggeri og renoveringer
- Størst mulig grad af genanvendelse eller genbrug ved nedrivninger
- Forøge andelen af vedvarende energi

- Forbindelsen til det grønne skal styrkes for at understøtte trivsel og livskvalitet
- Klimatilpasning skal integreres som en naturlig del af uderummene
- Bydelen skal bestå af varierende boligtyper, størrelser og ejerforhold.
- Fokus på fællesskab og naboskab.

Arbejdet med klima og bæredygtighed i udviklingsplanen bygger på den viden og erfaringer, der er oparbejdet på området, og indsatsen lægger sig i forlængelse af Aarhus Kommunes samlede klimainsats.

Det betyder, at der både bliver lagt vægt på, at der skal passes på natur, miljø og ressourcer, at der skal skabes mulighed for et sundt liv med bevægelse, gode fællesskaber og naboskaber, og at økonomiske ressourcer skal bruges fornuftigt. Derfor vil de mange forskellige indsatser som fx uderum, nybyggeri, renovering og nedrivningerne blive anskuet i et livscyklusperspektiv i både den store og lille skala. Med et fokus på processen fra genanvendelse og genbrug ved nedrivning, byggematerialers co2-aftryk og holdbarhed, til drift og vedligehold.

Udviklingsplanen strækker sig over en lang årrække, og forskellige parter bidrager til økonomien. Realiseringen er afhængig af en række forhold, herunder markedet, grundsalg, byggemodning, infrastruktur og renoveringer af eksisterende blokke. Planen indeholder både private, kommunale og boligforeningens arealer og både Aarhus Kommune, boligforeningen og Landsbyggefonden bidrager til den samlede økonomi.

Derudover er der et ønske om løbende at udvikle projekter, som er særligt centrale for realiseringen af visionerne, i et samarbejde med forskellige fonde og andre relevante aktører.

Aarhus Kommune investerer særligt i infrastruktur, pladser, byrum og forbindelser og i nye mødesteder og faciliteter omkring Hasle Torv, Bispehaven og i forbindelse med idrætsfaciliteter omkring Ellekær. Disse investeringer er sammen med den gennemførte tryghedsrenovering grundlaget for omdannelsen og vil bidrage til at tiltrække private investeringer og samarbejdspartnere til bydelen.

Salg af jord og byggeretter indenfor Bispehaven bidrager til, at Østjysk Bolig kan

fremtidssikre de eksisterende almene boliger gennem ud- og indvendige renoveringer, med særligt fokus på at skabe sammenhæng mellem eksisterende og nyt.

Som en del af planen er der allerede afsat driftsmidler til nye idræts- og kulturfaciliteter, og det er vigtigt, at drift og ejerskab af de forskellige arealer og faciliteter tænkes ind tidligt i udviklingsprocessen. Særligt i de kommende fælles uderum og mødesteder, som skal driftes i et samarbejde mellem flere parter.



# BILLEDKREDITERING

Side 2-3  
Arenakvarteret, ONV Arkitekter  
BigYard, Zanderroth Arkitekten, Foto: Simon Menges

Side 4  
Lange Eng 4, Dorte Mandrup

Side 9  
Bispehaven 2017, foto: Stephen Willacy

Side 10-11  
Urterhaver i Bispehaven, foto: Lasse Askefrø Christensen

Side 18-19  
Luftfoto: Det Kgl. Biblioteks luftfotosamling  
Kort: Høje målebordsblade 1842.1899 (SDEF) (eller Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering)

Side 23  
Tryghedsrenoveringen, Kantzoner, ByMunch

Side 32  
Høstfest i Bispehaven, foto: Lasse Askefrø Christensen

Side 34  
Bydelskilden, foto: Lasse Askefrø Christensen

Side 38  
Høstfest i Bispehaven, foto: Lasse askefrø Christensen

Side 44  
Urtehave i Bispehaven, foto: Lasse Askefrø Christensen

Side 46  
Aalborg Øst, Tårnhøj tunnelen, Vandkunsten Foto: Realdania

Side 47  
Bydelskilden, Bispehaven, foto: Lasse Askefrø Christensen

Side 48  
Konditaget, JaJa Arkitekter

Side 49  
Byhusene, Islandsbrygge, Vandkunsten

Side 50  
Æbleøgade, Cebra

Side 56-57  
Geomatic 2016

Side 61  
Ballerup Boulevard, Marianne Levinsen Landskab  
Foto: Torben Eskerod

Side 63  
Rosenhøj, Arkitema

Side 64  
Løb i Haslebakker, foto: Eventfotografi

Side 66  
Marmorbyen, Vilhelm Lauritzen Arkitekter

Side 67  
Æbleøgade, Cebra  
Nærheden, Arkitema

Side 68  
New Road, Brighton, Gehl Arkitekter

Side 69  
Ballerup Boulevard, Marianne Levinsen Landskab  
Buffalo medical Niagara, Streetscape,  
SCAPESTUDIO

Side 71  
Kvartershuset Amagerbro, Dorte Mandrup

Side 72  
Budolfiplads, SLA  
Heimdalsvej, Nørrebro, Tredje Natur

Side 73  
KU:BE, bevægelses- og kulturhus på Frederiksberg, Adept og MVRDV  
Lemvig Skaterpark, EFFEKT

Side 74  
KU:BE, Landskabsprojekt, SLA  
Naturlegeplads i Valbyparken. Foto Ursula Bach

Side 75  
Legeredskaber, Kompan  
Fodboldskole 2021, foto: DBU

Side 77  
Høstfest i Bispehaven, Foto: Lasse Askefrø Christensen

Side 79  
Charlottehaven, Lundgaard og Tranberg og foto: SLA (Landskab)  
Elektrohuset, Valby Maskinfabrik, foto: Vilhelm Lauritzen Arkitekter

Side 80-81  
Sundbyøsterhallen, foto: Dorte Mandrup  
Østerbrogade 105, CF Møller

Side 83  
Aarhugade kvarteret, COBE, Sleth, Polyform, Entasis,

Side 84-85  
Byhusene, Vandkunsten  
Renovering af Rosenhøj, Arkitema

Side 87  
Fyrtårnet, Lundgaard Tranberg  
Valby Maskinfabrik, Vilhelm Lauritzen Arkitekter

Side 88 og 89  
Frederiksplads, CF Møller Arkitekter  
Gellerup Bypark, SLA  
Toby Estate Coffee, Brooklyn New York  
Havnepladsen/springvand i Aarhus, Kristine Jensens Tegnestue/Jeppe Hein  
Havnehusene, Luplau Paulsen Arkitekter

Side 91  
Parkeringshus Lüders, JaJa Arkitekter  
Renovering af Rosenhøj, Arkitema Arkitekter  
Side 92-93  
Sluseholmen, Arkitema  
Skørping Skole, VEGA  
Renovering af Rosenhøj, Arkitema

Side 95  
Artillerihaven, Magor og Nagel Arkitekter  
Brønshøj skolegård, SLA

Side 96-97  
Lüders Konditaget, JaJa Arkitekter  
Flatås, Sverige  
Artillerihaven, Magor og Nagel Arkitekter  
Idrætshal, Ørestad, Nord Arkitekter  
Fuenhoff, Arons en Gelauff architecten, Foto: Luuk Kramer

Side 99  
Rækkehuse, Proctor and Matthews  
Boliger, Mecanoo

Side 100-101  
Byhusene, Islandsbrygge, Vandkunsten

Side 106-107  
Aktivitetshus i Sønderparken, Dorte Mandrup



## Haslehøj

Strategisk Udviklingsplan for Bispehaven,  
Ellekær og dele af Hasle

Efterår 2021

© Aarhus Kommune og Østjysk Bolig

Design og layout: Le bureau



 ØSTJYSK BOLIG



## HJEM TIL HVERDAGEN

Nye børnevenlige kvarterer tæt på midtbyen og med naturen i baghaven.

**NAVNET HASLEHØJ** er inspireret af navnet på en gravhøj med vildtvoksende hasselbuske, der lå idet, der i dag er det nordlige hjørne af Bispehaven.

Med navnet Haslehøj er ønsket, at udviklingen tager afsæt i stedet og en fælles fortid, og sætter nye spor for fremtiden.

