

# Skovby Nygaard

En rejse fra landbrug til attraktiv ny bydel



Visualisering af visionen for de sidste etaper



# Byudvikling med hjertet

Skovby Nygaard → cinatur

Firmaet Skovby Nygaard blev stiftet i 2010 som en del af opstarten i udstykningen af 50 hektar landbrugsjord i Galten-Skovby. Jorden tilhørte gården Skovby Nygaard, og derfor blev firmanavnet og byområdets navn Skovby Nygaard.

Byområdet skulle siden blive til boliger og et godt sted at bo for flere hundrede mennesker, som fortæller, at de bor på Skovby Nygaard – og det er lige præcis det, de gør. Derfor er det helt naturligt, at firmaet Skovby Nygaard ophører som firmanavn.

## Skovby Nygaard er et sted, man bor, og ikke et firma

Jørgen Bastrup Nielsen fortsætter sit arbejde, i det nystiftede firma "Cinatur," med udviklingen af den resterende del af Skovby Nygaard. Værdierne er de samme som altid - nemlig at lave byudvikling med hjertet.

Navnet Cinatur er skabt som en sammenkobling af city og natur, og målet er at kunne skabe grobund for boliger, som giver adgang til alt det, en by repræsenterer af liv og aktiviteter, og samtidig åbner døren til naturen med dens ro, liv og årstidernes skiften.



**"Målet er til enhver tid at skabe de optimale rammer for det levede liv."**

Jørgen Bastrup Nielsen

“Strukturplanen har med sin kombination af både rammer og fleksibilitet, været et uvurderligt styringsværktøj i realiseringen af planen.”

## Rammerne

Skovby Nygaard blev i **Kommuneplan 2009** udlagt som boligområde, med det formål at binde de 2 selvstændige byer Skovby og Galten sammen og samtidig sikre en grøn landskabskile og forbindelse til Ådalen.

Rammerne blev efter en åben og grundig proces fastlagt i en **strukturplan** og **kvalitetsmanual** for området, som blev udviklet i tæt samarbejde med Skanderborg Kommune

Området er etableret i etaper, parallelt med afviklingen af det oprindelige landbrug, og planens formål er tæt på at være opfyldt:

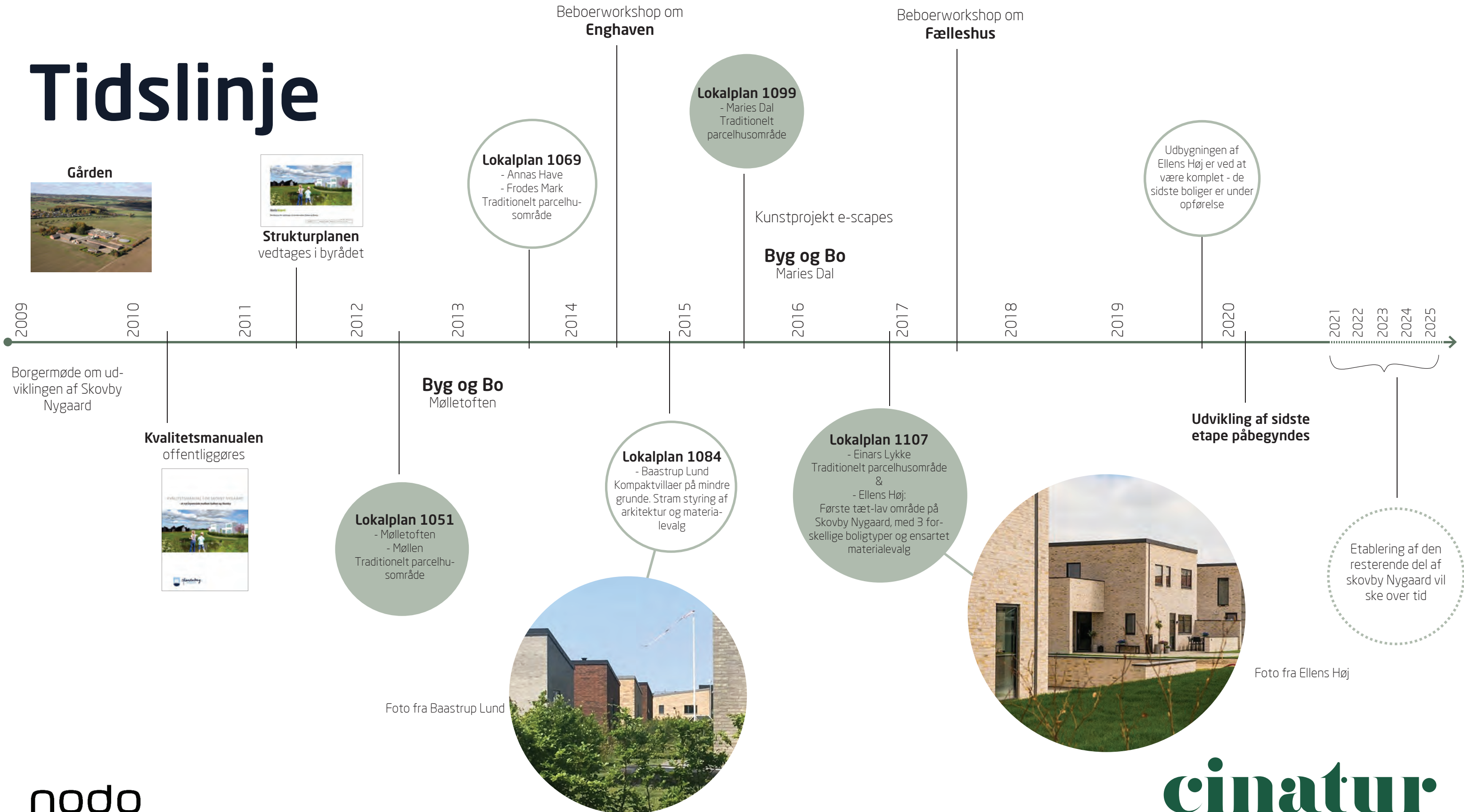
- Galten og Skovby er vokset sammen til èt fællesskab – **“Galten-Skovby,”** på vej mod 10.000 indbyggere.
- Den grønne kile er under etablering, og de gode stiforbindelser og grønne områder er fyldt med aktivitet.
- 6 af de 8 boligområder er udbygget, og de sidste 2 felter supplerer palletten af boligtyper fuldt ud, til et Skovby Nygaard for alle.



Forside illustration fra Strukturplanen for Skovby Nygaard



# Tidslinje





## Status

Det er naturligt med de sidste etaper på vej at gøre status over udviklingen af Skovby Nygaard frem til i dag. Bliver intentioner opfyldt? Hvor er der sket tilpasninger og justeringer på grund af nye krav til boligområder?

### Strukturplanens hovedelementer er

- Bæredygtighed
- Klimasikring
- Galten og Skovby bindes sammen
- Naturområde – den Grønne Kile
- Tryghed og fællesskab
- 8 fleksible etaper/områder
- 40 % i gennemsnitlig bebyggelsesprocent
- 500 boliger



Bebyggelsesplanen viser et statusbillede af Skovby Nygaard. Vejnavnene Oline Allé, Lillys Bakke, Fridas Minde og Carls Vænge er reserveret til den resterende del.



## Én By

**Galten-Skovby** er parallelt med udbygningen på Skovby Nygaard påbegyndt en rejse fra 2 helt flade parcelhusbyer – til én sammenhængende enhed. Bosætningsformen er stadig åben, men med mere bykarakter som en selvstændig "rigtig by," der indeholder mange forskellige boligformer og kvarterer.

Skovby Nygaard følger og understøtter denne rejse:

Først med parcelhus områderne **Møllen** og **Mølletofte**, dernæst **Annas Have** og **Frodes Mark** efterfulgt af **Baastrup Lund** - et område med kompaktboliger i en harmonisk forening i materialer og arkitektur.

Siden kom parcelhusområderne **Maries Dal** og **Einars Lykke**, og i øjeblikket er **Ellens Høj** ved at være næsten fuldt udbygget. Ellens Høj er det hidtil tætteste område på Skovby Nygaard med kompaktvillaer, række- og dobbelthuse.

Med Ellens Høj nu fuldt udbygget er der samlet set **283 boliger** i Skovby Nygaard, hvoraf største delen er traditionel åben-lav bebyggelse.

Det er ambitionen at opfylde målet på **500 varierende boligtyper**, hvorfor der i tråd med strukturplanen bygges tættere og mere terrasseret på de sidste 2 meget skrånende boligområder, mens parcelhusene har været prioriteret placeret på de tidligere flade felter.



Illustration fra Ellens Høj, med kirsebær Alleen i baggrunden



# Bæredygtighed

Bæredygtighed er en helt naturlig del af Skovby Nygaard:

- Socialt bæredygtigt kvarter med blandet beboersammensætning.
- Fortættet boligmasse frigiver mere areal til naturområder
- Mange mødesteder i de grønne fælles friarealer, fra de helt nære til det store fællesskab
- Sundhedsfremmende bydel med nem adgang til det grønne for alle
- Sikre stisystemer opfordrer til at tager cyklen frem for bilen, og lader børn fragte sig selv frem for at blive kørt af forældre. (Korteste vej til skole/idrætscenter/Institution)
- Stort areal landbrugsjord overgår til ekstensivt plejet grønt areal i Enghaven med rum for biodiversitet
- Byggeri i danske langtidsholdbare kvalitetsmaterialer og støtter dansk industri
- Klimasikring via regnvandsbassiner og åbne lavninger og grøfter
- Nære samlingspunkter/opholdsteder i boligområder + fælleshusrum for hele området
- Lavenergihuse eller bæredygtig fjernvarmeforsyning med varmepumpe/vindmøllestrøm



Foto fra Engsøen, 2019 - Baastrup Lund ses i baggrunden



# Klimasikring

Områdets regnvandssystem er et godt eksempel på hvordan klimasikring kan tilføre et område rekreative og naturmæssige kvaliteter.

Der er etableret 3 store søer med tilhørende lavninger – "wadier" - og grøfter, og klimasikringen er fuldt udbygget og testet i praksis.

**"Store Dam"** mod Smedeskovvej er udvidet i flere omgange, og skaber en smuk overgang mod Ådalen, og samtidig en flot markering af den oprindelige Kirsebær Allè, der nu fremstår med søer på begge sider.

**"Engsøen"** i midten er med sin placering ud til hovedstien, udviklet til et naturligt samlings- og opholdsted, med en terrasseret platform, med perfekt solorientering.

**"Lille Dam"** ligger lige ud mod den vigtige centrale stiforbindelse i Galten-Skovby, Østergaardsstien eller Stiboulevarden, en del af båndet ud mod Låsby, tilfører de mange stibrugere en ny rekreativ oplevelse, samtidig med den med sin tilknyttede meget brede lavning klimasikrer hele området mod Klank Skoven.



Foto fra nyligt anlagt opholdsplateau ved Engsøen, maj 2020.



# Fællesskab

Fællesskaberne understøttes af et klart hierarki, med mindre lege-samlingssteder i internt boligområderne, et stort fælleshus for alle beboere og det store naturområde Enghaven som er en del af hele byens fællesskab.

Udvikler har initieret og faciliteret en grundig proces både omkring udviklingen af Enghaven og udviklingen af fælleshuset, der er projekteret men afventer endelig igangsætning.

Store dele af Enghavens stier er etableret og flittigt brugt af områdets beboere, ligesom der er etableret bærhave, og der er planer for omdannelse af den nedlagte gylletank.

Beboerinddragelse er sket via workshops og studieture med arbejdsgrupper bestående af områdets beboere, således at huset forankres i fællesskabet.

Fælleshuset får en central position i området ved krydsningen mellem de 2 vigtigste forbindelsesstier i området. Bygningens retning understreger placeringen i naturområdet, lukket mod boligområderne og åbninger mod udsigten mod nord Ådalen og samlingsstedet mod syd terrassen.

Der etableres udetoilet til brug for aktiviteter og områdets gæster.

**Fælleshuset opføres af udvikler og overdrages vederlagsfrit til grundejerforeningen.**



Fra workshop om Enghaven i 2014



Fra workshop om Fælleshuset i 2017





# Fælleshus

Inspirationen til arkitektur og byggesystem er kommet fra de mange jernalderhuse, der er fundet rester af på området og opføres i trækonstruktion i enkel form som de oprindelige "langhuse" i afdæmpede farver.

Visualisering af Fælleshuset. Ellens Høj ses i baggrunden

Visualisering af fælleshus



# Enghaven

Udformningen af det store grønne naturområde: Enghaven, er ligeledes sket i tæt samarbejde med beboergrupper, hvor der er faciliteres flere fælles inspirations- og Idéworkshops, som er understøttet af fælleskabsdannende events og aktiviteter.

**“Enghaven og de fælles friarealer udgør en tredjedel af det samlede areal”**

Området udlægges som et **ekstensivt plejet naturområde**, med mulighed for mere plejede aktivitetszoner, bær- og frugtlunde, leg- og boldspil, fælles nyttehaver, sheltere og lignende i dele af området.

Fælleshuset er det centrale element og de mange stier i området gør det nemt at komme rundt samtidig med at de inviterer det motion og bevægelse.



Kirkebær alleen



Fælleshuset



Blomstereng



Ekstensiv pleje



Stier



Opholds plateau



“De mange spor af bosætninger i området, vidner om at vi nu som før valgte de smukkeste steder at bo”

## Naturen

I takt med at området er etableret er landbruget lukket ned, og overgangen til naturområde påbegyndt.

Der etableres dermed ca. **16 ha helt ny natur**, fortrinsvist ekstensivt plejet, helt tæt ved by og boliger.

Den nordlige del af området friholdes for større aktiviteter, beplantning og lignende, så udsigten og oplevelsen af Ådalen er i fokus.

Kirsebær Alleén, der oprindeligt ledte op til gården Skovby Nygaard, er bevaret i Ellens Høj og vil også blive bevaret i de resterende boligområder, som et markant landskabselement og en grøn forbindelse.

Enkelte træer er nænsomt flyttet til andre steder i området, markant placeret i stirundkørsler og overgangen fra Bastrup Lund til Engsøen, så de fine træer forbliver en del af hele Skovby Nygaards signatur.

Sammen med enggræsser, beplantning og de blødt udformede regnvandssøer er det hensigten at oplevelsen skal blive så naturpræget som muligt.

I fremtiden vil Kirsebær Alléen og det lange bevarede dige være de sidste spor af landbrug, og blive et led i fortællingen om området historie, som museumsudgravningerne viser har været et attraktivt sted at bo op igennem historien.



Foto af Engsøen set fra Bastruplund. Et af de flyttede kirsebærtræer ses i forgrunden, og Maries Dal ses i baggrunden



# Historien

Skanderborg Museum har løbende museumsgravet på Skovby Nygaard og fundet talrige spor af tidligere bosætning, fra forskellige perioder i romersk jernalder, germansk jernalder med videre.

Der har vist sig spor af bebyggelse i en periode på mindst 1000 år fra 500 år f.Kr. – til 750 e.kr.

Der er fundet spor af mange langhuse, der har givet inspiration til udformning af fælleshuset, en mængde flot keramik, brønde, kværn og vægte.

I 2016 var Skovby Nygaard vært for kunstprojektet e Scape, med kunstnerne Bodil Sohn, Morten Barker og Michael Bredved. Projektet blev indviet af kulturministeren.

**“Skovby Nygaard er et attraktivt sted at bo - og det viser historien at det har været til mange tider.”**



Fotos Skanderborg Museums udgravninger på Skovby Nygaard i 2014-2017



# Visionen

Vi ønsker, med udviklingen af den resterende del af Skovby Nygaard, at skabe et boligområde hvor **mangfoldigheden** kan blomstre. Hvor boliger i forskellige størrelser og udformninger kan ligge side-om-side og hvor der er mange muligheder for sociale mødsteder i mellem boligerne.

Fra starten har det været ambitionen for Skovby Nygaard at det skulle være et blandet boligkvarter med mange forskellige typer af boliger.

Der er etableret mange klassiske et-plans parcelhuse suppleret af den del kompakte huse og række-dobbelthuse. I den resterende del af skovby Nygaard vil fokus derfor være på:

- Singleboliger
- Flergenerationsboliger
- Handicapegnede boliger
- Boliger i forskudte planer
- Lejligheder
- Kompakte familieboliger
- Fælleskabsorienterede boliger
- Små boliger
- Lejeboliger
- Ejerboliger

“Målsætningen for området under ét, er at opnå at lande på 500 boliger”

Citat fra kvalitetsmanualen for Skovby Nygaard



Visualisering fra Olines Allé



# Exometric

## Behovs analyse

I 2019 fik Skanderborg Kommune foretaget en undersøgelse ved analysebureau Exometric, omfattende eftersørgslen på boligtyper/størrelser/priser mm i kommunen som helhed.

Analysen viser en klar efterspørgsel efter mindre boliger - både som leje og som ejerboliger.

Det understøtter intentionen om fortætning i den resterende del af skovby Nygaard, hvor størstedelen af de udviklede områder er traditionelt åben-lav parcelhus områder.

## Skovby Nygaard i dag, status:

### Boligtyper:

0	stk små lejligheder (50-80 kvm)
0	stk mellemstore lejligheder (80 - 110 kvm)
57	stk Rækkehuse/Dobbelthuse (100-130 kvm)
17	stk Rækkevilla (130-165 kvm)
51	stk Villa (120-160 kvm)
158	stk Villa over 160 kvm

De igangværende etageboligprojekter i Galten Midtby forventes at have klar overvægt af mindre lejligheder, hvorfor Skovby Nygaard tænkes at have hovedvægten fra de mellemstore lejligheder, over rækkehuse til kompaktvillaer i varierende størrelser, men ingen traditionelle parcelhusgrunde.

### Boligpotentiale og procentfordeling Skanderborg Kommune (Rapport udarbejdet af Exometric i januar 2019)

Ejerboliger	Brutto potentiale	% -fordeling
Små lejligheder 50-80 m <sup>2</sup> (65 m <sup>2</sup> ) 23.000 kr./m <sup>2</sup>	594	24%
Mellemstore lejligheder 80-110m <sup>2</sup> (95 m <sup>2</sup> ) 23.500 kr./m <sup>2</sup>	837	34%
Store lejligheder 110-140 m <sup>2</sup> (125 m <sup>2</sup> ) 24.000 kr./m <sup>2</sup>	354	15%
Rækkehuse 100- 130 m <sup>2</sup> (115 m <sup>2</sup> ) 24.000 kr./m <sup>2</sup>	349	14%
Villaer 120-160 m <sup>2</sup> (140 m <sup>2</sup> ) 24.000 kr./m <sup>2</sup>	298	12%
I alt	2.432	100%

Lejeboliger	Brutto potentiale	% -fordeling
Små lejligheder 50-80 m <sup>2</sup> (65 m <sup>2</sup> )	693	81%
Mellemstore lejligheder 80-110m <sup>2</sup> (95 m <sup>2</sup> )	124	14%
Store lejligheder 110-140 m <sup>2</sup> (125 m <sup>2</sup> )	23	3%
Rækkehuse 100- 130 m <sup>2</sup> (115 m <sup>2</sup> )	20	2%
I alt	860	100%

Ejer og Lejeboliger	Brutto potentiale
I alt	3.292

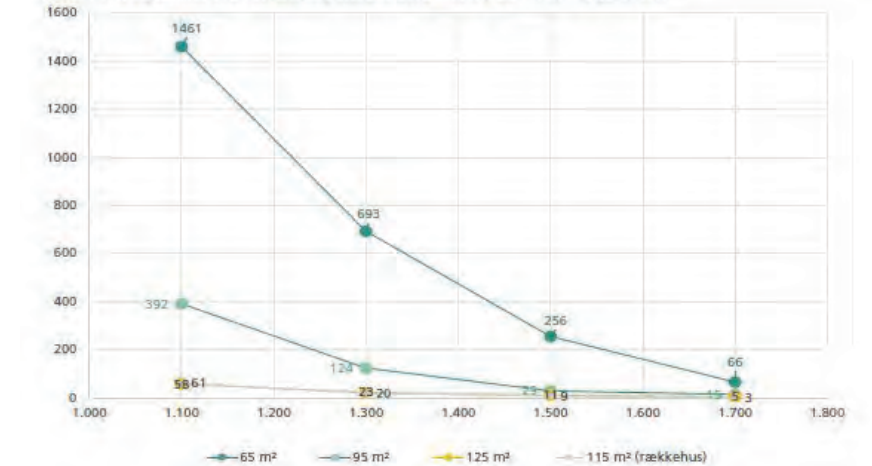
KILDE: EXOBASE

### Efterspørgsel efter eje-/lejeboliger i forhold til prisniveau

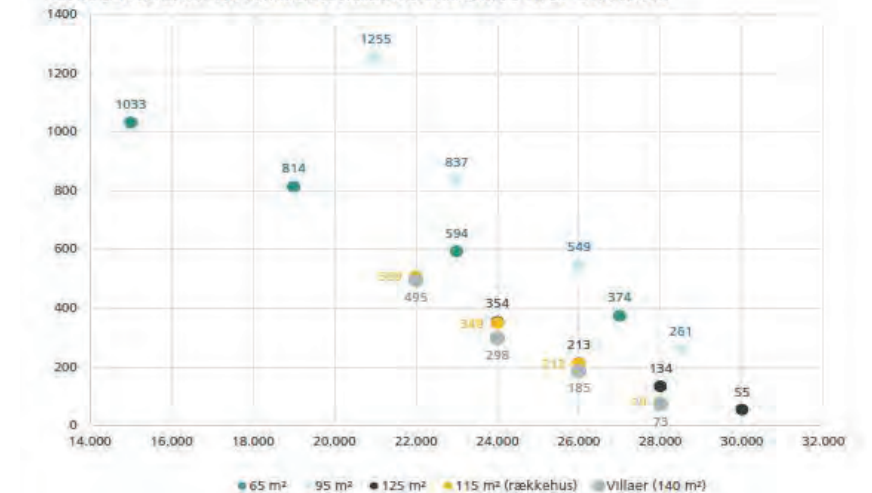
Figur 1 viser, hvordan antallet af boliger i potentialet hhv. stiger og falder med ændrede lejeniveauer. F.eks. kan der afsættes 1.461 små lejligheder (65 M<sup>2</sup>) ved en pris på 1.100 kr./m<sup>2</sup>år. og 66 stk. ved et lejeniveau på 1.700 kr./m<sup>2</sup>år.

Figur 2 viser, hvordan antallet af boliger i potentialet hhv. stiger og falder med ændrede prisniveauer. F.eks. kan der afsættes 1.033 små lejligheder (65 M<sup>2</sup>) ved en pris på 15.000 kr./m<sup>2</sup> og 374 stk. ved et prisniveau på 27.000 kr./m<sup>2</sup>.

FIGUR 1 EFTERSPØRGSEL VED FØRSKELLIGE LEJEBOLIGSTØRRELSER OG TYPER - 60 MÅNEDER



FIGUR 2 EFTERSPØRGSEL VED FØRSKELLIGE EJERBOLIGSTØRRELSER OG TYPER - 60 MÅNEDER





# Olines Allé

## Boligtyper

Mod Store dam og kanten mod den grønne kile Enghaven Tænkes bygges boliger i 1 -2 etager, mens der bagved bygges i fleksibelt i 1 - 3 plan. Mod Enghaven nedtrappes bebyggelsen til 1 plan.

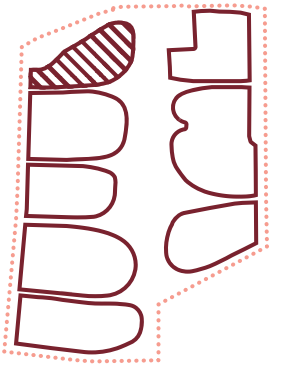
Boliger tilpasses terrænet og terraseres, så flest muligt får udsigt over Ådalen.

Vejene følger og tilpasser sig højdekurverne. Centrale grønne strøg, både omkring Alléen, og imellem husrækkerne, opdeler området, så alle boliger får tæt kontakt til friarealer og grønne forbindelser.

Der ønskes mulighed for 3 plan således at terrænet kan udnyttes fuldt ud - også til spændende boliger, hvor der naturligt kan være 1 - 2 etager på den ene side, og 2 - 3 etager på den anden, eller halve etager/niveauspring.

Parkering skjult i skråning inde under huset og/eller tagterrasse tælles med i etageantal, men øger friarealerne.

Der forventes en varierende bebyggelsesprocent på ca. 40 - 70 som i Ellens Høj



Bebyggelsesplan Olines Allé

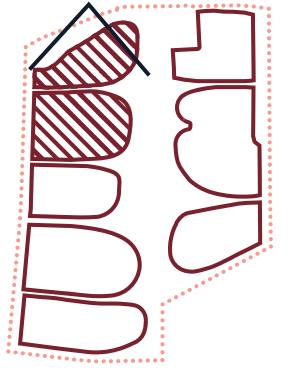


# SKOVBY NYGAARD

Status og afslutning af området

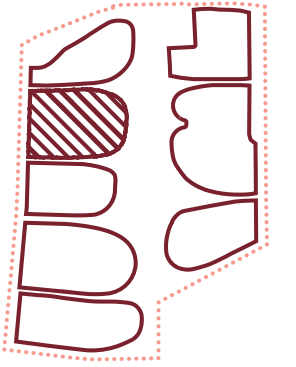
Maj 2020 - side 17 af 29

**“Boligerne tilpasses det skrånende terræn, og udformes så udsigten over Ådalen kan komme flest mulige til gavn”**



Visualisering af kompaktvillaer tilpasset til terrænet set ved Store Dam





# Fridas Minde, Carls Vænge og Lillys Bakke

I kanten mod Enghaven, på Carls Vænge, tænkes etableret mindre ét plans boliger, á 90 - 110 kvm hvor terrænet er fladest og bedst egnet til handicapvenlige boliger. Midterst i feltet omkring Fridas Minde fortættes og varieres bebyggelsen.

Ønsket er **mangfoldighed** i området - et ønske om mulighed for at blande vidt forskellige boligtyper, der typisk i dag adskilles i stramt fastlagte sektioner.

Der ønskes fleksibelt at kunne bygge i 1 - 3 etager, med mulighed inden for kantzonen, at gå op i 4 etager i en del punkter. Det giver mulighed for at blande alle boligtyper sammen:

- Kompaktvillaer 1 - 2 plan
- Rækkehuse 1 - 2 - 3 plan
- Dobbelt huse
- Etageboliger i forskellig størrelse

Indlagte grønne frirum tænkes derfor struktureret så de deles og forbindes på kryds og tværs, skifter karakter fra små "slipper" til bredere aktivitetszoner, så der skabes Kontakt og samhørighed mellem beboere.

Parkering skjult i skråning ind under huset og/eller tagterrasse tælles med i etageantal, men øger friarealer.

Der forventes en varierende bebyggelsesprocent på ca. 40 - 90. Vejene følger og tilpasser sig højdekurverne og alléen bliver et centralt grønt element, der binder området sammen med naboområdet



Bebyggelsesplan Carls Vænge, Fridas Minde og Lillys Bakke



# Mangfoldighed

Den store variation i det skrånende terræn giver en mangfoldighed i oplevelser og oplevelsesrum, og de mange boligtyper giver plads til alle lige fra singler, seniorpar og små børnefamilier. Dermed bliver området perfekt til alle uanset alder og familiestørrelse.

**“Visionen er at skabe et mangfoldigt kvarter, hvor forskellige boligtyper, boligstørrelser, boligformer: eje- og lejeboliger, udtrykkes i en og samme levende model.”**

Store og små boliger ligger side om side, over eller under hinanden. Bygningshøjder varierer og mellemrum skifter karakter.

**Skovby Nygaard skal være et godt sted at bo for mange!**



Visualisering af gadebillede fra Fridas Minde



# Grønne mellemrum

## Nærmiljøer og hieraki i de grønne rum

De grønne rum i bebyggelsen indgår fint i et klart hieraki fra de private altaner og terrasser og til det store grønne fællesrum: Eng haven.

- Private Haver/Altaner/Terraser
- Gårdhaver
- Fælles grønne nærarealer
- Grønt areal omkring kirsebær alleen
- Grønne kiler imellem boligøerne som leder til Enghaven
- Enghaven - det store fælles grønne areal i Skovby Nygaard



Visualisering af grønt fællesareal omkring kirsebær alleen i den kommende bebyggelse



Foto af grønt fællesareal omkring kirsebær alleen i Ellens Høj

**“De grønne mødesteder giver nærmiljø og fællesskab”**



“Et trygt bysamfund for alle”

# Gårdhaver

På den resterende del af skovby Nygaard ønsker vi at skabe et mangfoldigt og levende kvarter, med blandede boligtyper som appelerer til en bred skare af beboere.

Boligerne arrangeres så man ikke nemt gennemskuer hvilke boliger der ligger hvor, men kvarteret i stedet opleves som en **samlet harmonisk bebyggelse**, hvor husene danner små gårdrum med attraktive grønne lommer/ fællesarealer imellem husene.

“Gårdhaverne i mellem de blandede boligtyper, giver mulighed for fællesskaber, fra de spontane til de velorganiserede.”

Her er mulighed for at etablere i variabel grad til forpligtigende bofællesskaber, i alle typer: senior-, flergenerations eller interessefællesskaber

Gårdhaverne er de **intime nærhedsmiljøer**, i forlængelse af de private uderum, og de optræder naturligvis i sammenhæng med det store grønne rum i enghaven.



Visualisering af fælles grønt gårdrum i bebyggelse mellem Fridas Minde og Carls Vænge



# Tryghed

Lokalplanområde Nord består af fire veje og centralt i området går den smukke Kirsebær Allé, der skaber et grønt parkstrøg mellem boligområderne. Den grønne dimension understøttes af en direkte adgang til Skovby Nygaards grønne fællesområde Enghaven, som giver plads til alle former for rekreative udfoldelser.

Områderne fuldender udbygningen af Skovby Nygaard, og kobler sig direkte på det store grønne fællesområde, Enghaven, med belyste og trygge tvær- og hovedstier.

Stierne forbinder alle boligområder med hinanden og med den centrale hovedsti mellem byerne, med sikker og tryk forbindelse til skole, daginstitutioner, Klank Idrætscenter, fritidsområdet Skovby Mosegaard, Klank skoven, Galten Bymidte og meget mere.

**“Hovedparten af boligerne har direkte adgang til Enghaven, og alle i Skovby Nygaard har nært til Enghaven, hvor der er plads til alle former for rekreative udfoldelser i trygge rammer.”**





# Fortætning

En forudsætning for at nå det samlede mål om 500 boliger i Skovby Nygaard er at der bygges tættere og højere.

Ved at tænke tætheden ind i den sidste del af Skovby Nygaard skabes mulighed for en bred palette af boligtyper, som suppleres af den eksisterende boligmasse i området.

**Skovby Nygaard skal være for alle, og efterspørgslen på mindre boliger er stor samtidig med at udbydet er lille.**

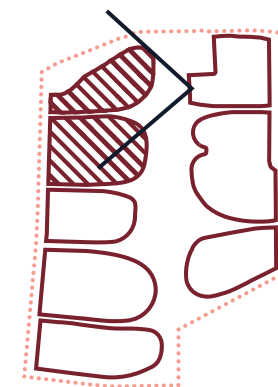
Målgruppen for de mindre boliger er bred. Vores boligbehov ændrer sig igennem livet og med en fortættet boligmasse skabes rum for singlen, det unge par, seenageren og alle derimellem.

Vi ønsker at omfavne mangfoldigheden og skabe et kvarter der kan passe til mange forskellige behov og hvor man ikke nødvendigvis kan aflæse i bebyggelses ydre hvilken boligtype der gemmer sig bag facaderne.

“Et godt sted at vokse op”







# Landskabet

Vi bygger lavt på de flade arealer og i kanten mod Enghaven. Bygningskroppe tilpasses til det skrånende terræn og vi bygger højest inderst i bebyggelsen, skjult i bakken, hvor terrænet falder og den øgede bygningshøjde syner mindre dominerende.

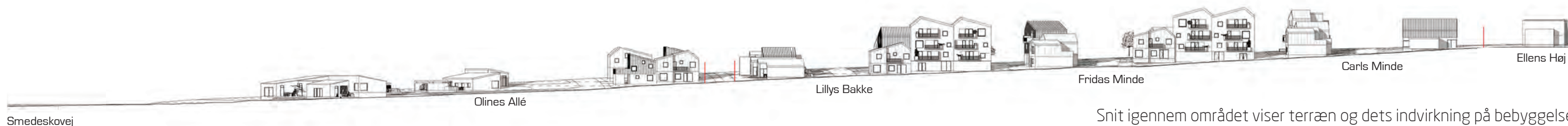
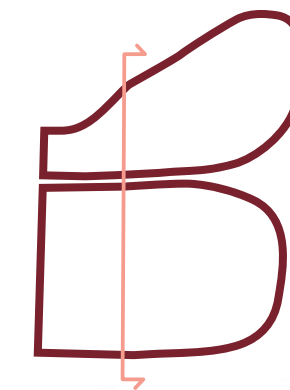




# SKOVBY NYGAARD

Status og afslutning af området

Maj 2020 - side 25 af 29



Snit igennem området viser terrænen og dets indvirkning på bebyggelse

## Terræn

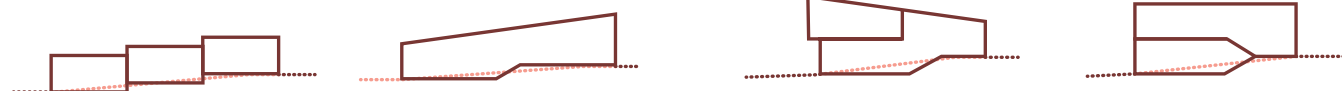
Den restende del af Skovby Nygaard ligger på skrånende terræn, som er højest nær Ellens Høj, hvorfra det falder mod nordvest og Store Dam. Fra området er der smuk udsigt over Ådalen som vil kunne komme mange tilgode på grund af terrænet.

I Kvalitetsmanuel for Skovby Nygaard beskrives følgende: "I boligområderne vil områdets overvejende skrånende terræn være en udfordring for de kommende bygherrer. Omvendt giver det også muligheder for at skabe spændende boligområder og helt særlige individuelle boliger, hvor terrænforskelle eksempelvis udnyttes til ekstra høje rum og forskudte etager, hævede balkoner, tagterrasser og lignende.

Det er essentielt, at de terrænmæssige forhold integreres som en del af de enkelte bebyggelser i Skovby Nygaard. Nybyggeri, ikke mindst i form af enfamilieboliger, skal tilpasses terrænformerne. Større terrænreguleringer skal generelt undgås og ved tæt lav bebyggelser kan større terrænreguleringer kun accepteres på baggrund af en samlet plan, der beskriver hvordan dette skal ske ved en sammentænkning af bebyggelse og landskab."

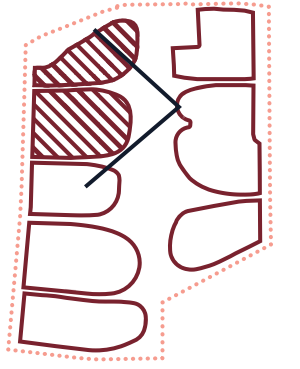


Eksempler på boliger tilpasset til terræn og kvaliteter det kan medføre



Principper for terræntilpasning af boliger



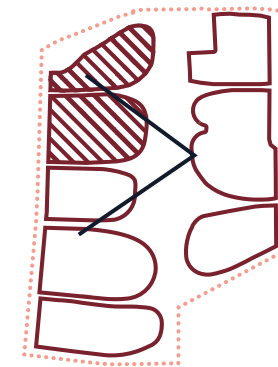


# Visualisering

Visualisering af den nye bebyggelse set fra Frodes Mark







# Visualisering

Visualisering af den nye bebyggelse set fra Annas Have





# Materialer og arkitektur

Der er i Skovby Nygaard generelt kun tilladt byggeri i høj kvalitet og holdbarhed i materialer, og overvejende bygget i klassisk dansk stil med murværk.

Udviklingen i nye, bæredygtige materialer og konstruktioner, ønskes udnyttet maksimalt, ved at sikre åbenhed i stilarter, materialer og konstruktioner, gerne kombineret med klassisk dansk bygningskunst.



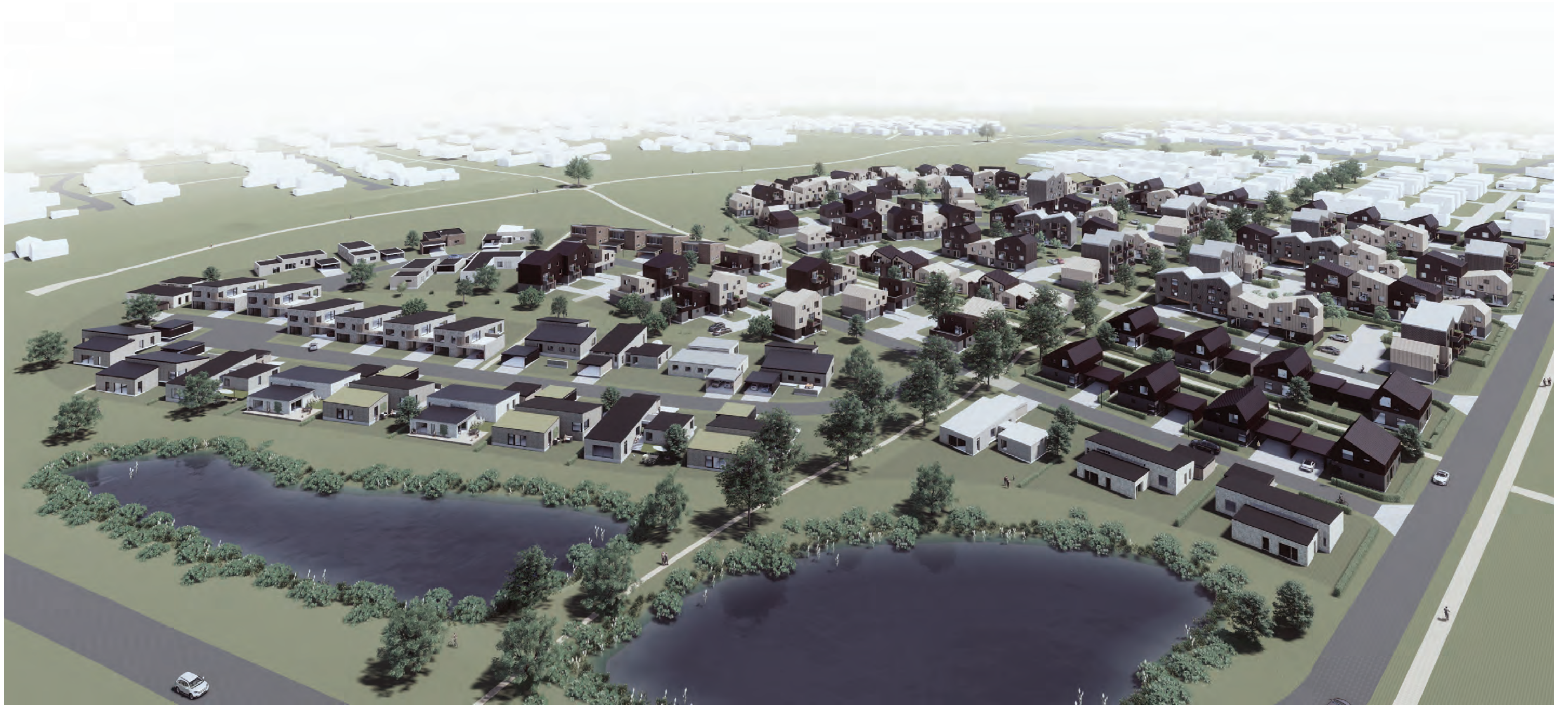


# SKOVBY NYGAARD

Status og afslutning af området

Maj 2020 - side 29 af 29

“Varieret beboersammensætning”



Visualisering af den samlede bebyggelse, set fra luften, med Store Dam i forgrunden