

>5. DE NYE PLANPRINCIPPER

Helhedsplanen for området skal danne grundlaget for en kraftig bymæssig udvikling, som vil betyde en markant ændring af landskabsbilledet. I dag er landskabet karakteriseret ved få og spredte, bebyggede "øer", der næsten ikke anes i det store og relativt åbne landskab.

Fremover vil bebyggelsen i langt højere grad blive et synligt element i en grøn struktur, der binder hele området sammen. Det er derfor vigtigt at sikre, at de eksisterende landskabelige kvaliteter, som findes i området, ikke negligeres, når området bebygges med nye pladskrævende funktioner.

De væsentligste landskabelige kvaliteter skal derfor fremhæves og forstærkes, så de indgår som en del af en ny robust, landskabelig struktur, der definerer, hvor der må bebygges, og hvor der skal gøres plads til grønne, rekreative rum.

Landskab

Forståelsen af landskabets topografi med de højere beliggende arealer med lavningen i midten af området skal være tydelig. Derfor ønskes der en synliggørelse af lavningen ved Killerup Rende, så denne udlægges til et nyt, åbent landskabsrum, der i sit udtryk harmonerer med den attraktive Lindved Ådal. Områdets højdedrag kan med fordel udnyttes til de bebyggede områder, således at der gives mulighed for udsyn i bebyggelsen.

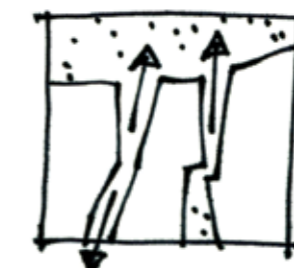
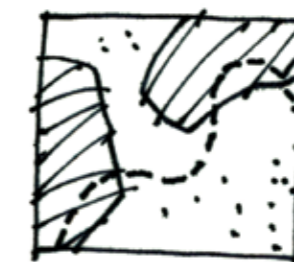
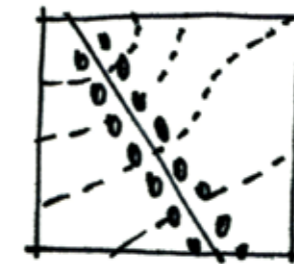
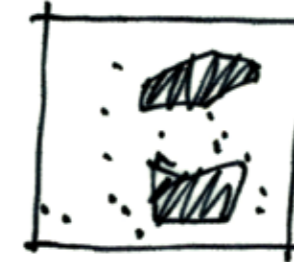
De grønne strukturer i form af de to markante skove ved Universitetet er værdifulde landskabstræk, der skal respekteres og videreudvikles som elementer i to bærende landskabsrum, der strækker sig tværs gennem området. Disse landskabsrum skal sikre mulighed for en fremtidig rekreativ færdsel, der både giver varierende landskabsoplevelser og tilbyder landskabelige sammenhænge på tværs af området.

Randskoven mod vest danner en tydelig ryg i området og skal fortsat danne afslutning af området mod vest og syd. De markante skovbryn, levende hegn, diger, stier og de eksisterende vådområder/mindre søer definerer rum og mulige bebyggelsesfelter. Disse landskabselementer skal tilsammen tegne den grønne struktur.

Æblestien, der ligger som et kulturhistorisk spor i landskabet, og som er med til at fortælle historien om det gamle landbrugslandskab, er med sit diagonale forløb gennem området med til at formidle oplevelsen af det let kuperede landskab.

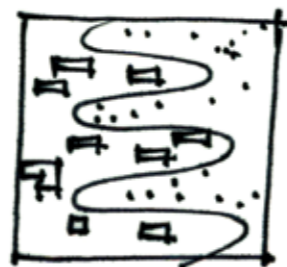
Stiforløbene er vigtige for selve oplevelsen af landskabet og ved at variere forløbet gennem forskellige landskabselementer, som eksempelvis tæt skov og store åbne vidder, forstærkes landskabsoplevelsen og er samtidig med til at indramme og iscenesætte de bebyggede områder.

Der skal gives rum til åbne landskabskorridorer i nord-syd-gående retning, der definerer udsigter og sikrer en uhindret færdsel gennem området. De nordsyd-gående landskabskiler vil være med til at sikre en visuel kontakt til de større landskabsbånd tværs gennem området og en tydeligere forståelse af terrænet.



Bebyggelse

Det eksisterende bebyggelsesprincip med bebyggede øer i landskabet bør ændres, så der kan etableres en mere flydende overgang mellem landskabet og de bebyggede områder. Den eksisterende bygningsstruktur bør således bearbejdes i områdernes kanter og afgrænsning, så de ikke længere fremstår som lukkede øer i landskabet, men så områdets landskabelige kvaliteter i stedet indgår som en del af bebyggelsen.



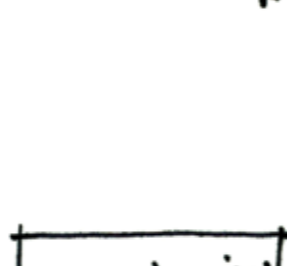
De bebyggede arealer skal defineres og afgrænses, så der fremover bygges på landskabets præmisser. Det er vigtigt at fremhæve området som et rekreativt område, der indbyder til en aktiv brug af de grønne elementer - både for beboerne i de nære omgivelser og for de mange, der har deres daglige gang her. De grønne områder skal fremstå som stærke bånd, der ikke er domineret af bebyggelsen.



Det er derfor også vigtigt, at de bymæssige overgange behandles anderledes end i dag. Bebyggelsen skal således åbnes mere op mod landskabet, så der i højere grad indbydes til ophold i det grønne, til en aktiv brug af landskabet samt filosoferende udsyn over de rekreative vidder.



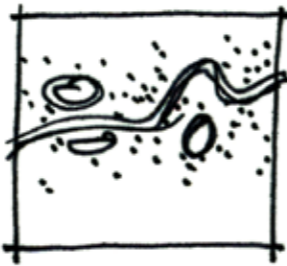
Fremtidig bebyggelse langs Niels Bohrs Allé bør forholde sig til vejen og den bymæssige kontekst nord for området. Der skal fortsat sikres gode landskabelige sammenhænge med de sydligt beliggende områder i form af ubrudte sigtelinjer og uhindrede stiforbindelser gennem området.



Beskyttelsesinteresser

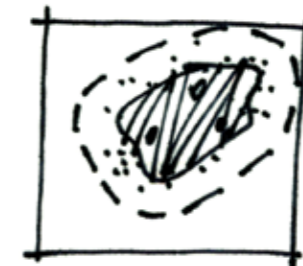
Nogle af de vigtigste bindinger, der har indvirkning på disponeringen af området, er det beskyttede vandløb Killerup Rende samt skovbyggelinjen, der dækker størstedelen af området.

Killerup Rende vil være et oplagt element at bygge videre på som et bærende landskabstræk i en ny blå struktur. I takt med en fremtidig udbygning af området vil der komme betydeligt mere overfladevand fra de bebyggede arealer end hidtil. Der er derfor behov for et område, der kan absorbere de til tider store vandmasser, og området omkring Killerup Rende vil i mere eller mindre omfang kunne omformes til et nyt vådområde, der kan ændre karakter alt

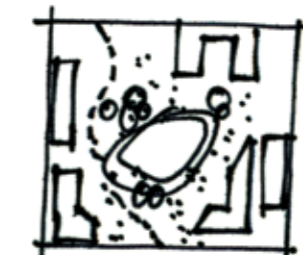


efter vejrets og årstidernes skiften.

Det vil være nødvendigt for projektets gennemførelse at opnå dispensation fra skovbyggelinjen. Intensionen bag byggelinjerne - og særligt respekten for skovbrynene - skal dog stadig fastholdes; særligt omkring skovene Moseskov, Fællesskov og Hjallesø-Hestehave skov, der har meget værdifulde skovbryn. Her anbefales det, at der holdes en afstand på minimum 50 m til bebyggelsen, så skovbrynenes karakter stadig kan opfattes, og så der tages hensyn til skovenes rige dyre- og planteliv.



I området findes flere mindre søer og vandhuller, der er § 3 beskyttet. Søerne/vandhullerne kan have eller kan forstærkes til at få en rekreativ værdi. De kan dermed tilføre kvaliteter til en landskabelig helhedsplan og/eller indgå som et element i friarealerne i de bebyggede områder.



Æblestien er et værdifuldt kulturhistorisk spor, som er med til at fortælle en historie om det gamle herregårdslandskab. Denne sti og dens nære omgivelser bør derfor så vidt muligt friholdes for bebyggelse og indgå som en grøn korridor i planen. Som nævnt vil også de levende hegn og digerne være med til at definere linier, rum og mulige byggefelter.



Supplerende Grøn-blå rekreativ planlægning

I forlængelse af Helhedsplanens vedtagelse er det hensigten at gennemføre en supplerende planlægning på baggrund af en mere præcis undersøgelse og beskrivelse af landskabs- og naturværdierne i området samt oplevelserne af dem.

Samtidig skal den rekreative brug af området styrkes, så der, udover gode stier til cykler og gående, også gives muligheder for andre former for rekreativt liv i området til gavn for såvel faste brugere som andre borgere. Målet er, at de grønne områder både kan bruges og styrkes.

Også disse elementer kan være med til at tegne såvel Helhedsplanens overordnede "billede" af området som til at fastlægge supplerende principper for benyttelsen og beskyttelsen.

Det er tanken, at borgere, foreninger, organisationer m.v. også inviteres til at bidrage med gode idéer til denne planlægning.