

# NYE

VARIATION • BALANCE • LIV



## I Nye skåbes en ny by

Netop nu foregår transformationen fra dyrket landbrugsjord til begyndelsen på en helt ny by. Denne overgang sker nænsomt og forsigtigt, ved at der sås en specialudviklet græsblanding, som fjerner landbrugsjordens næringsstoffer og forbereder jorden til i fremtiden, så den kan fungere som fælles haver og fælles rekreative arealer, hvor tidsler, brændenælder og andre utilsigtede plantesorter ikke trives.

I planlægningen af Nye er mellemrummet og naturen mellem bygningerne og omkring Nye udviklet, bearbejdet og planlagt med henblik på at give beboere og gæster gode oplevelser og indtryk. Den positive start på dagen der møder en, fra man forlader sin bolig og bevæger sig af stisystemer mod letbanen eller til sin bil. Stisystemer der gør det muligt, at vælge den nemmeste vej – men også den smukkeste vej til målet. Fællesarealer hvor man kan hilse på naboer og private terrasser, hvor man kan trække sig lidt væk. Nye tilbyder varierede former for natur og en høj grad af naturkvalitet defineret som områder, der bruges og dyrkes balanceret, og hvor der er plads til diversitet og at mennesker, dyr og planter kan sameksistere.

Mellemrummet i Nye er både brugs- og synslandskaber i den forstand, at de er landskaber, som man kan være medskabende i. Man kan bruge landskaberne og man kan spise landskaberne – samtidig er de smukke at betragte fra boligerne eller når man passerer igennem dem. Nyes græsblanding består foruden græs af en lang række forskellige spiselige planter, som vil vokse sig stærkere og udvikles over årene der kommer.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord .....	Side 2
Fortællingen .....	Side 3
Beliggenhed .....	Side 4
Infrastruktur .....	Side 5
Natur .....	Side 7
Miljø .....	Side 9
Byliv .....	Side 10
Bo i Nye .....	Side 11
Mellemrummet .....	Side 12
Landskabsplan .....	Side 13
Stisystemet .....	Side 14
Medskaberne .....	Side 15

# NYE

VARIATION • BALANCE • LIV



## Fortællingen

Byen den er ny, men drømmene er mange år gamle. Fra Tækker Group lavede den første aftale om jordkøb med landmand Torben Ladefoged Sørensen er der gået 10 år. Tækker Group er ejet af Jørn Tækker og det er i høj grad Jørns visioner og idéer og et klart ønske om at lave noget andet end traditionel byudvikling, der er indlejret byens strukturer, typologier og disponering.

Jørn Tækker er opvokset i Lystrup og uddannet tømrer og bygningsingeniør. I 1997 stiftede han det, der i dag hedder Tækker Group og har herunder opbygget en stor ejendomsportefølje primært beliggende i Aarhus, København og Berlin. Jørn har desuden rejst både alene og med sin familie mange forskellige steder i verden, og det er bl.a. indtryk og fragmenter fra storbyer, højland, ødemarker, kunstmuseer, stemninger, dufte, teltture og lejerbål, der er inspiration for en alternativ byudvikling. En byudvikling med fokus på variation, balance og liv.



**VARIATION:**  
Byen har en detaljerighed i bebyggelser, i arkitektur og i mellemrum. Byen skal fortælle historier, involvere, inspirere og pirre sanserne.

**BALANCE:**  
Byen bygger på bæredygtige principper med en ny gennemtænkt infrastruktur og nye materialer. Byen er nem, bekvem og naturlig at bruge.

**LIV:**  
Byen indbyder til, at man kan leve et aktivt liv med sport, fritid eller leg. En by, der inspirerer til fællesskab, lokalt engagement og godt nabolikskab.

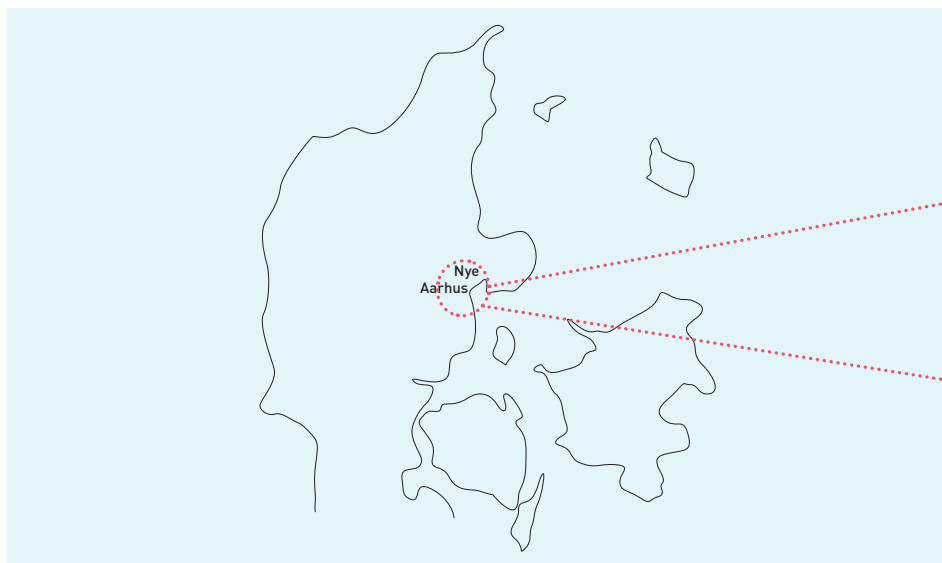
Normalt er byudvikling et kommunalt anliggende, men Nye er et privat initiativ, som muliggør nogle andre og alternative greb omkring fællesskab, fællesarealer og mellemrum. I Nye er haven fælles. Jørn er iværksætter, og idéer udvikles dagligt. Derfor forfines Nye også dagligt. Nye udvikles og skabes på bar mark, og det er drømmen og processen med at skabe og se byen vokse, der er målet. De enkelte boliger og huse vil løbende blive færdige – men byen vil fortsætte sin udvikling.

Hos Tækker Group glæder vi os til at se Nye-borgerne udfylde og påvirke rammerne så byen kan blomstre.



# NYE

VARIATION • BALANCE • LIV



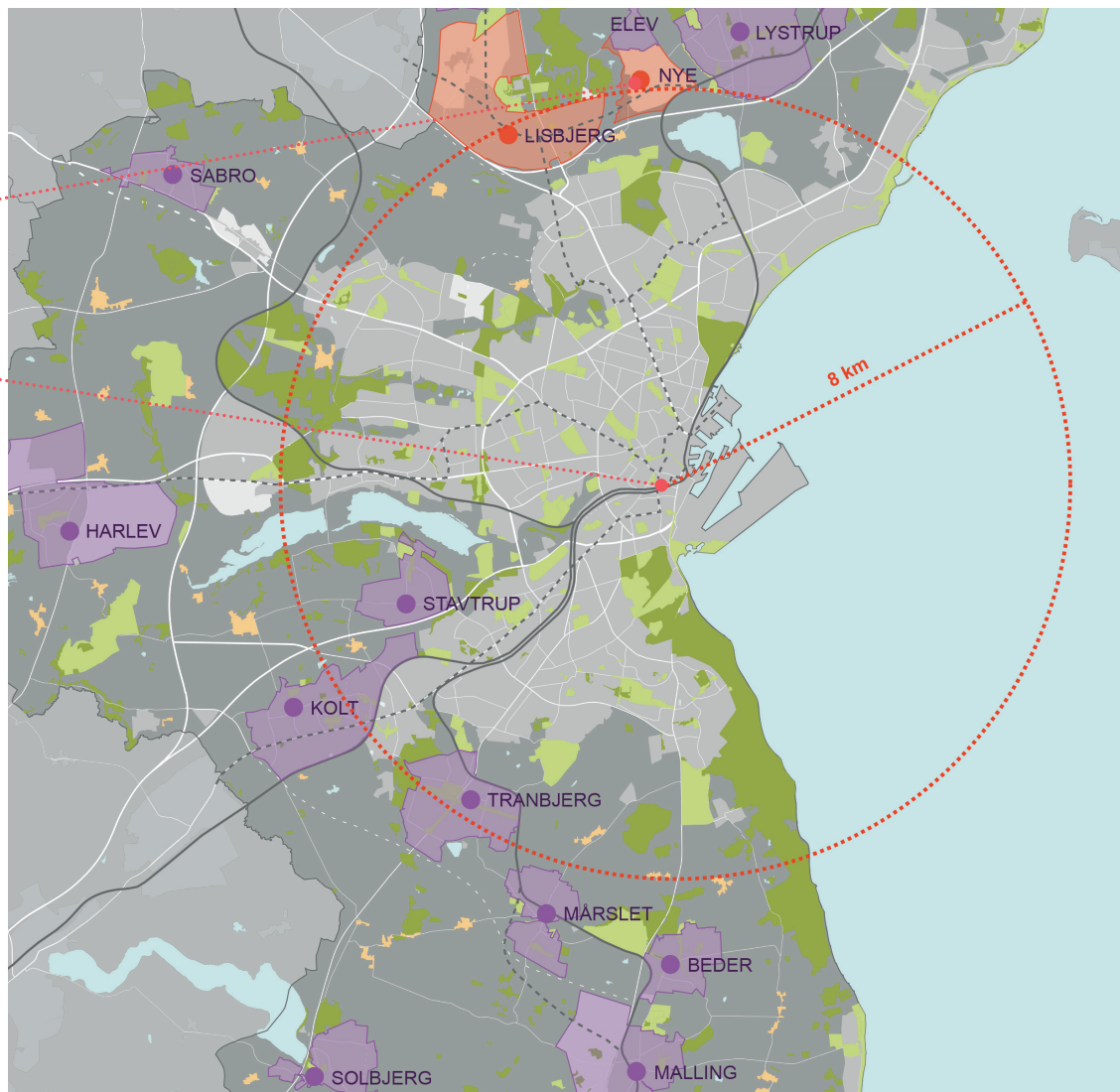
## Beliggenhed

Nye er smukt placeret med udsigt over Aarhus, Aarhus Bugt og Egå Engsø. Terrænet er bakket og skrånende mod syd og omgivet af mark og skov.

Nye ligger i et storslået landskab nord for Aarhus med udsigt over byen og bugten og omgivet af dejlig natur. Adskilt af åben natur ligger Nye som umiddelbar nabo til Elev og Lystrup mod nord/øst. Mod vest afgrænses byen af Lisbjerg Skov og Lisbjerg Bæk, som vil komme til at blive et rekreativt område, hvor Nyes beboere kan færdes frit i den skønne natur.

Nye afgrænses mod syd af den nedgravede/sænkede Djurslandsmotorvej og Egå Engsø (der tilbyder stisystemer, shelters, legepladser og et rigt fugleliv.)

Nye udbygges som en del af Aarhus Kommunes samlede strategi for byvækst, og Nye er beriget med den bedst tænkelige beliggenhed, hvad angår natur, infrastruktur og nærhed til Aarhus centrum.





## Infrastruktur

Vejene i Nye er udformet med tanke på at skabe en sikker og rolig trafik, hvor man helt naturligt tager hensyn til hinanden. Modsat de fleste andre byer er der ingen lige vejforløb i byen. De snoede og kurvede veje er med til at nedbringe hastigheden og give rum og plads til cykelister, fodgængere og legende børn.

Vejene og stierne snor sig gennem byen, og skaber en ro og en sammenhæng, der gør, at man kan komme sikkert fra A til B.

Hovedvejene fordeler trafikken ud til de forskellige boligområder, hvor man på parkeringsarealerne stiller sin bil og går det sidste stykke op til sin bolig. Den tunge trafik holdes på afstand fra boligerne, således mellemrummet mellem bebyggelserne giver plads til leg og fællesskab.

Stisystemet er en vigtig del af Nyes infrastruktur i forhold til at skabe muligheder for "grønne" transportvalg. En hovedsti bugter sig gennem landskabet, og binder alle de fremtidige bebyggelser i Nye sammen. Stien leder byens borgere fra deres boliger forbi bytorvet, hvor dagligvarebutikken er placeret, og videre gennem det spiselige landskab med dyrehold og ned til letbanens standsningssted, hvor der er oplevelser undervejs i form af kunst, leg og natur. Udover at have fokus på den interne infrastruktur i Nye er det naturligvis også vigtigt at forholde sig til transport til og fra Nye, hvor mulighederne er mange.

Læs mere om Letbanen og delebilsordning på [nye.dk](http://nye.dk)





## Frøblanding



Almindelig Rellike /  
*Achillea millefolium*



Purløg /  
*Allium schoenoprasum*



Skovlæg /  
*Allium scorodoprasum*



Vellugtende gulaks /  
*Anthoxanthum odoratum*



Nældebladet klokke /  
*Campanula trachelium*



Vild kommen /  
*Carum carvi*



Blå kornblomst /  
*Centaurea cyanus*



Knopurt /  
*Centaurea jacea*



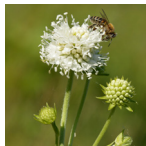
Hulkravet kodriver /  
*Primula veris*



Alm brunette /  
*Prunella vulgaris*



Almindelig syre /  
*Leucem aletosa*



Djævlebid /  
*Succisa pratensis*



Cikorie /  
*Cichorium intybus*



Gul okseøj /  
*Chrysanthemum segetum*



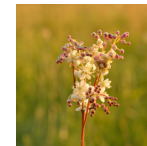
Slangehoved /  
*Echium vulgare*



Hjortetrøst /  
*Eupatorium cannabinum*



Fåre-svingel /  
*Festuca ovina*



Knoldet mjødurt /  
*Filipendula ulmaria*



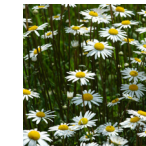
Gul snerre /  
*Galium verum*



Hvid snerre /  
*Galium mollugo*



Prikbladet perikon /  
*Hypericum perforatum*



Hvid okseøj /  
*Leucanthemum vulgare*

### Nyes græs-og urteblanding

Blandingen er udviklet på baggrund af hjemmehørende spiselige og/eller biodiversitetsfremmende planter, der egner sig godt til Nyes lerjord.

### Mellemrummene

I Nye er det naturen, der kommer først. Vi mener at kunne skabe en sammenhæng, der er markant anderledes. Planter, urter og træer vælges med udgangspunkt i området, og med udgangspunkt i hvad der fra et biologisk synspunkt er egnet til området. Når man færdes i landskabet, vil planter og træer være varierede men genkendelige. Planter og urter vil i stor udstrækning også være spiselige.

Landskabet er byens strukturerende element og bruges som katalysator for byens udvikling. Landskabsplanen er udformet sådan, at de enkelte bydele bindes sammen.



Almindelig kællingetand /  
*Lotus corniculatus*



Lucerne /  
*Medicago sativa*



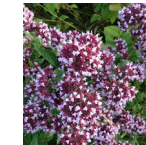
Vand-mynte /  
*Mentha aquatica*



Grøn mynte /  
*Mentha spicata*



Esparsette /  
*Onobrychis vicifolia*



Merian /  
*Origanum vulgare*

### Spiselige planter der efterplantes i udvalgte områder



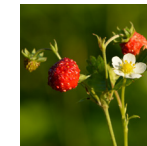
Kvan /  
*Angelica archangelica*



Almindelig fennikel /  
*Foeniculum vulgare*



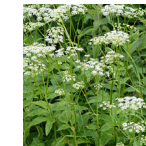
Broncefennikel /  
*Foeniculum vulgare*



Skov-jordbær /  
*Fragaria vesca*



Spansk kørvel /  
*Myrrhis odorata*



Skvalderkål /  
*Aegopodium podagraria*

### Spiselige planter der naturligt vil indfinde sig



Løgkarse /  
*Alliaria petiolata*



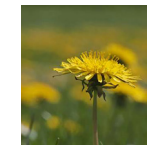
Almindelig tusindfryd /  
*Bellis perennis*



Glat vejbred /  
*Plantago major*



Almindelig fuglegræs /  
*Stellaria media*



Almindelig mælkebøtte /  
*Taraxacum officinale*



Stor nælde /  
*Urtica dioica*

# NYE

VARIATION • BALANCE • LIV



## Natur

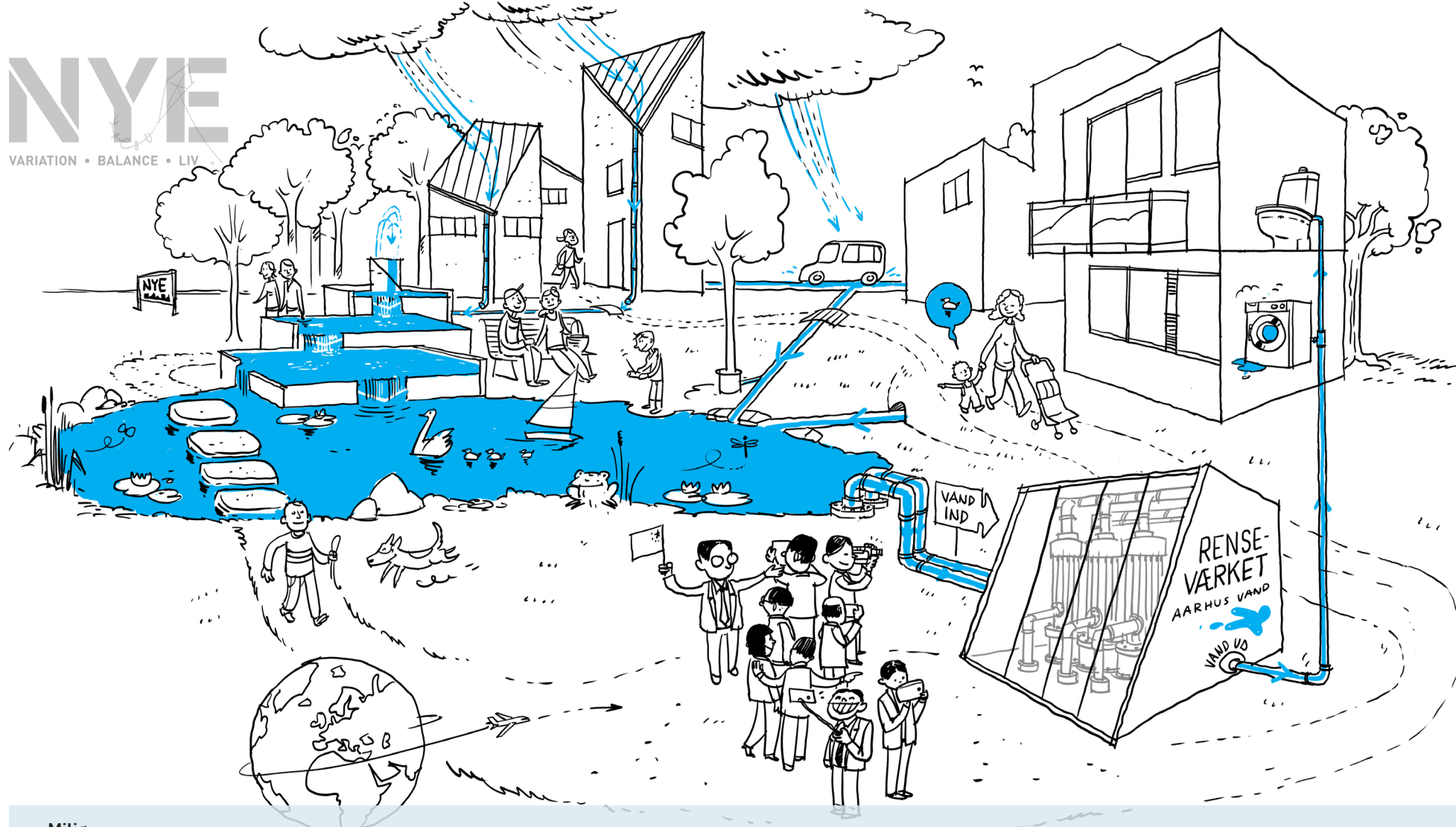
Mellemrummene og kvalitetene heri er vigtige for os – og det er bl.a. det, der gør Nye anderledes.

Nye ligger midt i naturskønne omgivelser. Det er byens ansvar over for fremtiden, at man værner om disse omgivelser – og det er en del af byens attraktionsværdi fra starten. Naturværdierne består i denne konkrete sammenhæng først og fremmest af vandet – så som bække, vandløb, søer og regnvand.

Visionerne om miljømæssig bæredygtighed kan i Nye gøres til virkelighed. Muligheden skal gribes for både at give byen en klar identitet og samtidig komme med et seriøst bud på det 21. århundredes vand- og naturforvaltning. Naturens rytme og vandets tilstedeværelse skal kunne mærkes overalt i byen – både som en oplevelse og som en indbygget sikkerhed for ekstreme regnskyl, der kan forårsage oversvømmelser og ødelæggelser.

I Nye arbejder vi rigtig meget med bygningerne og arkitekturen i sig selv for at sikre boliger i høj kvalitet, som er opnåelige for almindelige mennesker og alle indkomstgrupper. Dog er det, vi gennem årene har arbejdet aller mest med, mellemrummet mellem bygningerne. Vi stræber efter at skabe et sted, hvor folk mødes, og hvor fællesskaber opstår naturligt. Vi laver by i forhaven og natur i baghaven. Da vi laver en ny by på en bar mark, er det vigtigt at byen får sin egen identitet, hvor vi bl.a. arbejder med midlertidigheder – eksempelvis dyrehold, flytbare boliger for allergikere, en vandrekirke, planteskole for byens træer, kunst, naturens spisekammer m.v.





## Miljø

I Nye blev håndtering af regnvand og skybrud analyseret og kortlagt før der blev tænkt i bygningernes placering. I Nye håndteres alt regnvand på terræn i render, grøfter og bassiner. Bassiner bliver placeret, hvor der er naturlige lavninger, og grøfterne ligger naturligt indpasset. Vejene er designet således at de fungerer som vandveje i tilfælde af kraftigt regn, og vandet ender på en parkeringsplads i stedet for på stuegulvet.

Alt overfladevand samles i underjordiske tankanlæg, hvorfra det renses og ledes tilbage til bygningerne, hvor det genanvendes – i første omgang til toiletskyl samt tøjvask. Vi arbejder på løsninger og teknologier, således vi i de underjordiske tanke renses overfladevandet til drikkevandskvalitet, så det dermed er drikkevand, der ledes tilbage til husene. Denne teknologi skal videreudvikles – og vi er godt på vej – således vi også renses det "sorte spildevand", der pumpes tilbage i husene og bruges til toiletskyl samt

# NYE

VARIATION • BALANCE • LIV



## Byliv

Nye skal være et trygt sted at bo, hvor der er plads til alle, unge som gamle, studerende som familier, sygeplejersker som direktører. Nye vil med tiden få alle funktioner med vuggestue, skole etc.

Nye kombinerer det bedste fra den tætte by, og det bedste fra parcelhuskvarteret så man får 'byen i forhaven og naturen i baghaven'

En grøn by, med et aktivt byliv, der rummer alt, hvad en almindelig forstad tilbyder samt meget mere.

Nye vil i takt med udbygningen tilbyde et væld af muligheder og faciliteter herunder bl.a. foreningsliv, sportsklubber og meget mere. I takt med de første beboere flytter ind, vil der på bydelens pladser være legende børn, bytorv med dagligvarehandel, delebilsordning, fælles værksted, byttebørs, forsamlingslokale og legeplads.

Kommunale skoler og daginstitutioner kommer ligeledes i takt med udviklingen, og i takt med udviklingen vil Nye tilbyde vuggestue, børnehave og skole.

Gadebilledet i Nye vil blive mangfoldigt, hvor cykler, biler og gående blandes i gadebilledet. Beboersammensætningen spænder fra ung til gammel, fra rig til fattig, og mikser lejere og ejere.





# NYE

VARIATION • BALANCE • LIV



## De første boliger

Første etape består af 650 boliger, en daginstitution og en dagligvarehandel. Første etape er omkranset af grønne områder.

Boligerne er en kombination af lejligheder, klyngehuse, rækkehuse og villahuse som fletter sig sammen i små fællesskaber. Variationen i boligtyperne imødekommer forskellige familiemønstre, livssituationer og livsstadier og er med til at gøre Nye attraktiv for både unge familier, børn, enlige og seniorer.

Alle boliger er veldisponeret med stor grad af fleksibilitet, således antallet af rum kan tilpasses den enkeltes behov.

De nye boliger byder på spændende arkitektur, der på bedst mulig vis tager hensyn til byen, området og frem for alt den menneskelige skala.

Alle boliger er placeret og orienteret for at tilgodese lysforhold og sikre størst mulig grad af privatsfære.

Alle boliger har adgang til enten en terrasse eller en lille privat have.



## *Mellemrummet og kvalitetene heri er vigtige – og det er det der, gør Nye anderledes.*

### **Mellemrummet**

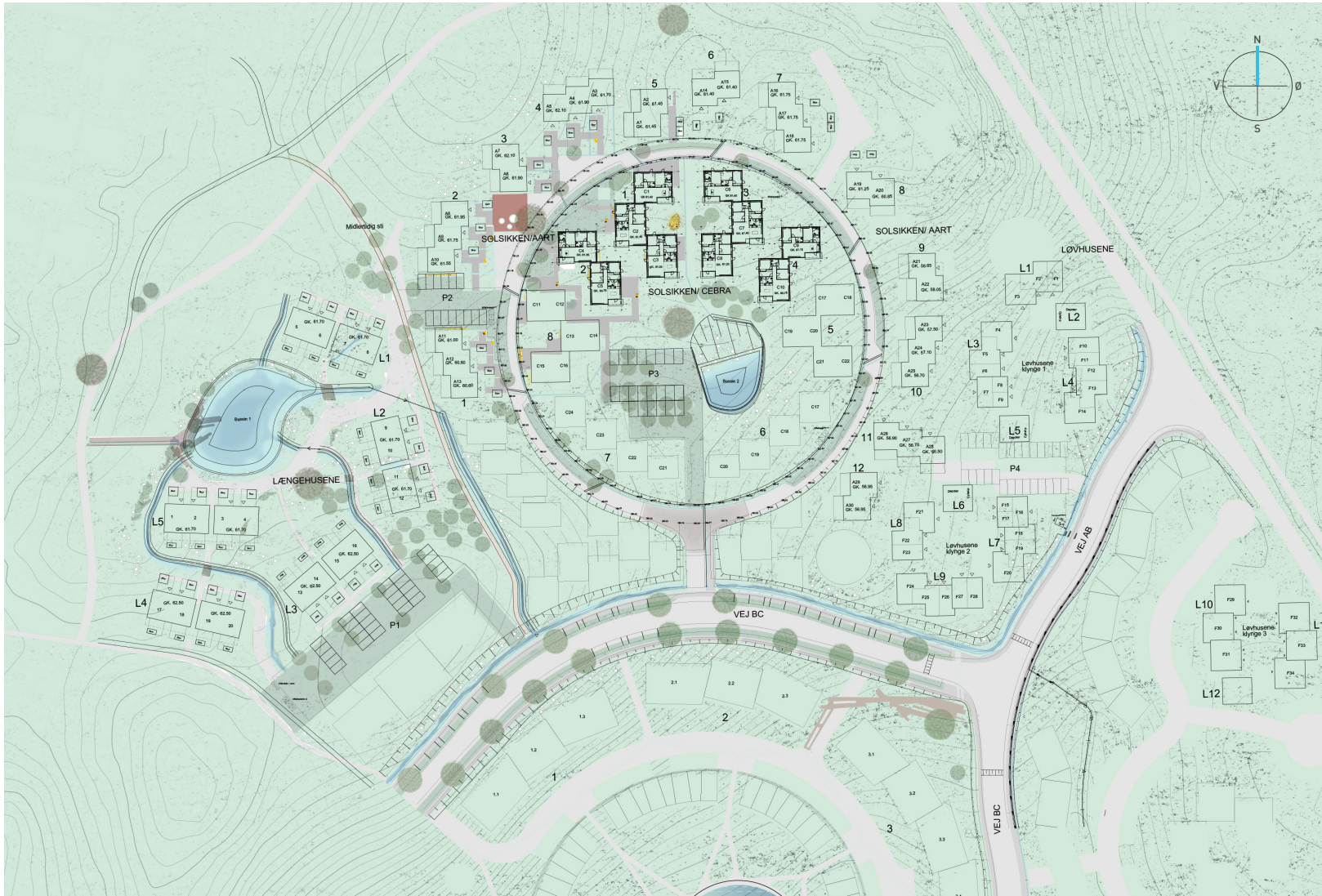
I arbejdet med planlægningen af Nye har Tækker Group selv sagt arbejdet rigtig meget med bygningerne og arkitekturen i sig selv for at sikre, at vi laver nogle spændende, smukke og varierede boliger i høj kvalitet – målrettet både unge, børnefamilier og ældre. Men det, der er arbejdet aller, aller mest med, er mellemrummet mellem bygningerne. Her stræbes efter at skabe et sted, hvor folk mødes, og hvor fællesskaber opstår naturligt – med byen i forhaven og naturen i baghaven. Da Nye udspringer som en ny by på en bar mark er det vigtigt, at den får sin egen identitet, hvorfor der bl.a. arbejdes med midlertidigheder – eksempelvis flytbare boliger for allergikere, en vandrekirke, planteskole for byens træer, byggelegepladser, kolonihaver, kunst, naturens spisekammer m.v.

I Nye gøres op med traditionelle tanker om hus med egen have. I Nye udstykses de enkelte matrikler som sokkelgrunde, således at man køber det areal, huset ligger på plus eventuelt et mindre areal omkring til eksempelvis en terrasse.

I Nye er haven og rummet mellem husene fællesareal. Tækker frasælger ikke fællesarealet men beholder det for at udvikle det og skabe en sammenhæng, der ikke er adskilt af ligusterhække og granitbelagte stier. Man kan således skabe en ny by, hvor landskabet har genkendelige karaktertræk, som signalerer en sammenhæng og en balance, man typisk ikke ser i traditionelle byudviklingsområder, hvor forskellige bygherrer agerer med forskellige dagsordner og visioner for bygninger og landskab.

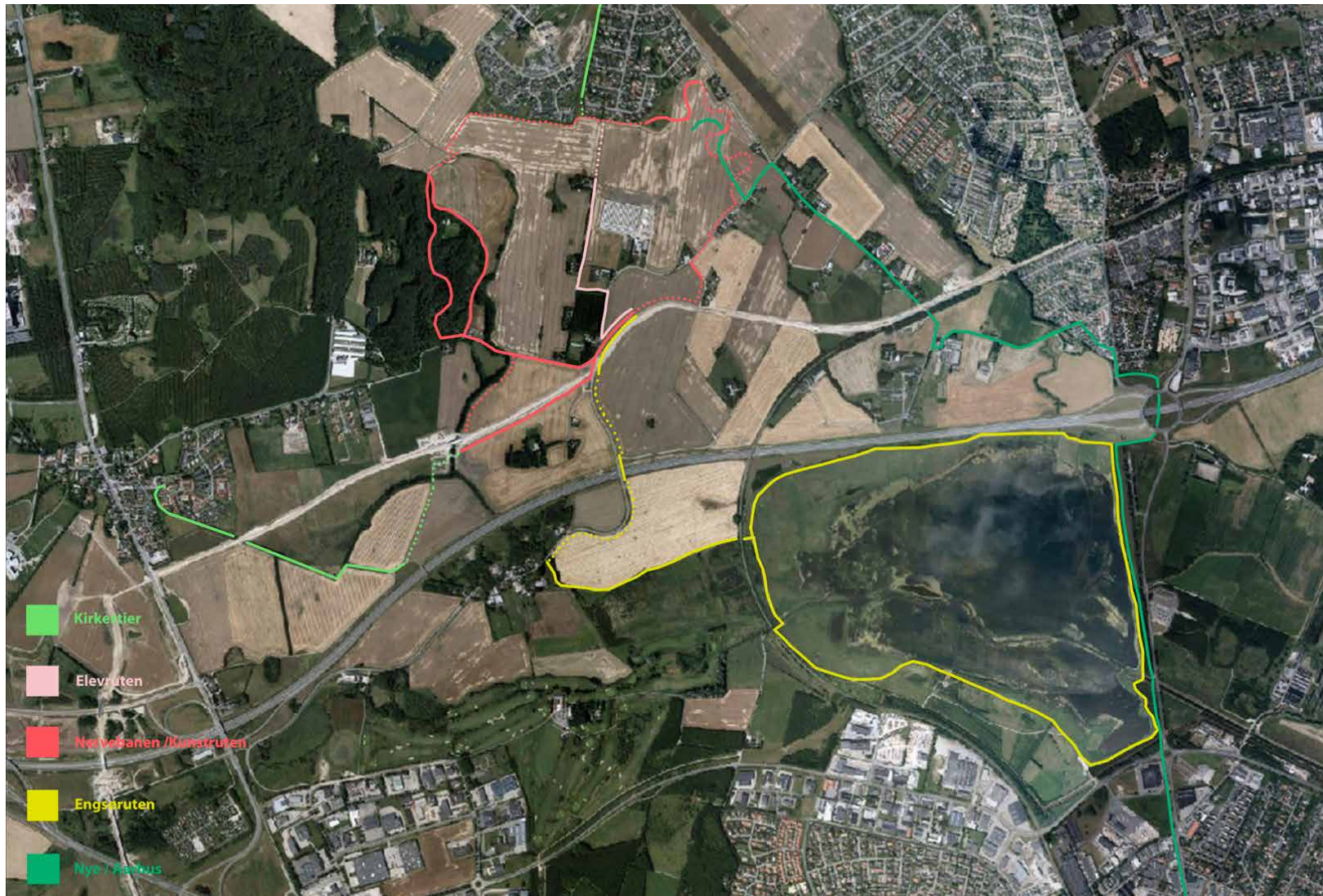
I Nye er det naturen, der kommer først, og med denne forudsætning skabes en sammenhæng, der er markant anderledes. Planter, urter og træer er valgt med udgangspunkt i området og med udgangspunkt i, hvad der fra et biologisk synspunkt er egnet til området. Når man færdes i landskabet vil planer og træer være varierede men genkendelige. Planter og urter vil i stor udstrækning også være spiselige.

Landskabet i Nye vil være foranderligt, da byen løbende udvides og udvikles men uden at kompromittere visionerne. Når de første beboere flytter ind vil der være etableret et stisystem, som dels er permanent og dels er midlertidigt, da stisystemerne, fortove og veje i fremtiden skal koble sig op på flere boligområder. Der er dog fra første dag i Nye stiforbindelse til letbanen, stiforbindelse til Elev og forbindelse til skoven. Første del af den fremtidige nervebane, der skal forbinde hele Nye, er etableret omkring regnvandsbassin ved i centrum af Solsikken og vil være et centralt opholdssted for børn, der vil lege i vandkanten og fange insekter og voksne der vil nyde naturen og de smukke omgivelser.



LANDSKABSPLAN I NYE







# NYE

VARIATION • BALANCE • LIV



**VARIATION:**  
Byen har en detaljerighed i bebyggelser, i arkitektur og i mellemrum. Byen skal fortælle historier, involvere, inspirere og pirre sanserne.

**BALANCE:**  
Byen bygger på bæredygtige principper med en ny gennemtænkt infrastruktur og nye materialer. Byen er nem, bekvem og naturlig at bruge.

**LIV:**  
Byen indbyder til, at man kan leve et aktivt liv med sport, fritid eller leg. En by, der inspirerer til fællesskab, lokalt engagement og godt

