

Fremtiden i Sjelle

Hvordan skaber vi grundlaget for liv og lyst i Sjelle ? Bylauget arbejder for at bevare Sjelle som en landsby med sit eget særpræg hvor den historiske og kulturelle identitet kan ses og mærkes. Samtidig vil vi gerne dele de glæder og kvaliteter der er ved et liv i Sjelle med nye borgere. Sjelle bylaug har fået 200.000,- kr. i støtte fra Indenrigsministeriets landdistriktspulje til et projekt, der skal sætte gang i en udvikling i Sjelle. Bylauget inviterer hermed alle interesserede Sjelle-borgere til at deltage i en

Workshop den 23. oktober kl. 10 - ca. 16 i forsamlingshuset

med det formål at skabe fælles visioner, idéer og indhold i en udviklingsplan for fremtiden i Sjelle.

*På Bylaugets vegne
Steffen Schmidt*



Debatoplægget er udarbejdet af:

Sjelle Landsbylaug i samarbejde med Sven Allan Jensen as

Baggrund og formål

Bylauget i Sjelle har taget initiativ til at søge støtte fra Indenrigsministeriets land-distriktspulje til et forsøgsprojekt i Sjelle. Vi er blevet tildelt kr. 200.000 til projektet.

Baggrund

Sjelle deler skæbne med langt de fleste landsbyer i Danmark. Strukturudviklingen i landbruget siden 50'erne har medført at mange landsbyer i dag har alvorlige problemer med at fastholde eksistensgrundlaget. Problemerne er af både fysisk, kulturel og social art. Sjelle er et typisk eksempel på dette problemkompleks.

Sjelle er opstået omkring og langs mindre landeveje og består af en lang række landejendomme og landsbyhuse.

Byen har tidligere været en lokal handelsby, men er med den sidste forretningsnedlæggelse for ca. 5 år siden en landsby uden dagligvarebutikker. Inden for de sidste 10 år er hovedparten af landejendom-

mene blevet nedlagt. En stor del af dem er købt op af ejere af større landbrugsejendomme, andre af små entreprenører. Stuehusene ved de nedlagte landbrug er som hovedregel udlejet til beboelse. En stor del af dem er i en dårlig stand med tydelige tegn på manglende vedligeholdelse og er ikke tidssvarende som boliger.

Vi må derfor erkende at uden en bevidst indsats står vi i fremtiden overfor en trussel om afvikling af landsbyen. De gamle gårdmiljøer forfalder, der mangler tidssvarende boliger til ældre og attraktive boligtilbud, der kan medvirke til at tiltrække nye borgere til Sjelle.

Formål

Gennem dette projekt ønsker vi at forholde os aktivt til den situation vi befinder os

i. Vi vil gerne medvirke til en reformulering af landsbyens eksistensgrundlag og dermed vende landsbyafviklingen til en landsbyudvikling.

Landsbyens udvikling skal tage udgangspunkt i borgernes interesser, ideer og behov og den skal tage størst muligt hensyn til landsbyens historie, byggeskik og miljø. Projektets overordnede formål er:

- at forebygge afviklingen af Sjelle og den tilfældige udnyttelse af nedlagte landejendomme,
- at motivere sjelle-borgerne til at tage del i og ansvar for landsbyens udvikling, og
- at tjene som et eksempel, der kan inspirere til udvikling i andre landsbyer.

Bylaugets idéer

Problemer

- Trafiksikkerhed og tryghed skal forbedres ved Langelinie.
- Farligt kryds Voldbyvej/Rosenvej.
- Utilstrækkelig kloakering – oversvømmelser.

Ønsker

- Offentligt mødested.
- Legeplads.
- Boliger og fælles faciliteter i nedlagte landejendomme.
- Cykelstier, fortov rekreative stisystemer.
- Fortsat liv omkring forsamlingshuset.

Muligheder

- Bruge Hevali som lejemål for småhåndværkere.
- Nye funktioner i nedlagte landejendomme.
- Udstykning syd for Langelinie
- Modernisering af legeplads syd for Langelinie
- Legeområde kan indrettes øst for byen.

Processen

Siden Bylauget fik tilsagn om støtte til projektet er der blevet udarbejdet et program for gennemførelse af projektet som indeholder følgende delelementer:

Del 1: Registrering og beskrivelse af kulturmiljøer, strukturer og bygninger. Sjelles historie og kulturmiljø undersøges og beskrives – herunder markante bygninger og bygningsmæssig kulturarv. Der indgår en byvandring.

Del 2: Analyse af målgrupper, livsstil og boligønsker i relation til bosætning i landsbyer. Præferencer undersøges. Eksempler: Boligforhold, lokalt sammenhold, offentlig og privat service, trafik og trafiksikkerhed, natur og landbrug.

Del 3: Idéer til hvordan de nedlagte landejendomme i byen bygningsmæssigt kan danne udgangspunkt for nye anvendelser beskrives. Der udarbejdes skitseforslag til, hvordan nedlagte landejendomme kan omdannes til boliger, fællesfaciliteter mv.

Del 4: Der afholdes en workshop med interesserede borgere fra Sjelle. Her diskuteres visioner og muligheder for Sjelles fremtidige udvikling med henblik på udarbejdelse af en byudviklingsplan for Sjelle. Byudviklingsplanen forholder sig til overordnet fysisk struktur, omdannelsesmulighederne for de gamle gårdanlæg og mulighederne for udvikling af de fælles faciliteter.

Del 5: Der udarbejdes en afrapportering af hver enkelt del af projektet. Afrapporteringen skal tjene som grundlag og handlingsplan for det videre arbejde i implementeringsfasen. Derudover skal afrapporteringen tjene som dokumentation overfor Indenrigsministeriet.

Del 6: Videreformidling af erfaringer. Ud over afrapporteringen udarbejdes en artikel, der publiceres på Sjelle Bylaugs hjemmeside og på andre relevante hjemmesider.

Tidsplan



Historie og hidtidig planlægning

Sjelles historiske udvikling

Sjelle ligger i et relativt kuperet moræne-bakkelandskab på en sydskråning ned mod Lyngbygård å.

Sjelles historie strækker sig 800-1000 år tilbage. Byen er fra en periode, hvor størstedelen af Danmarks landsbyer opstod. Landsbydannelsen var en følge af opfindelsen af hjulploven – den tids store teknologiske landvinding. Hjulploven var langt bedre til at behandle jorden og medførte store organisatoriske ændringer i landbruget.

Sjelle er en kombination af fortelandsby og vejlandsby. Byens form er meget langstrakt omkring hovedgaden, der går nord/syd mod Voldby.

Kommer man til Sjelle nordfra, er det første man møder en klynge gårde omgivet af markante store træer. Mellem gårdene og den oprindelige forte (bymidten) er der et område med småhuse, som oprindeligt var håndværker-/landarbejderhuse. Området her er mere fattigt på markante træer.

Bymidten ved kirken er den oprindelige forte - et fællesareal, hvor landsbyens dyr kunne græsse. Det er herfra landsbyen har udviklet sig og her finder man igen markant beplantning.

I forbindelse med landboreformen i slutningen af 1700-tallet valgte man i Sjelle at bevare gårdene inde i landsbyen, resulterende i en såkaldt stjerneudstyking med stort set ingen fritliggende gårde på markerne omkring. Mange andre steder resulterede landboreformen i en systematisk udflytning af gårdene, men her valgte man altså at blive i det trygge landsbyfællesskab. Mod nord ad Voldbyvej er der dog et par »kolonier« af gårde.

Byen ligger på den gamle vejstrækning mellem Århus og Silkeborg, der omkring 1850 blev anlagt som en chaussestensbelagt vej.

I slutningen af 1800-tallet blev der anlagt en jernbanestation sydøst for Sjelle (Hamel-banen). Fra at have haft fire udfaldsveje blev det nu til fem. Jernbanen kom i en periode, hvor landsbyen gik fra at være

helt selvforsynende til i stigende grad at indgå i samhandel med især købstæderne. Jernbanen var med til at give byen et løft – fx er forsamlingshuset fra ca. 1900.

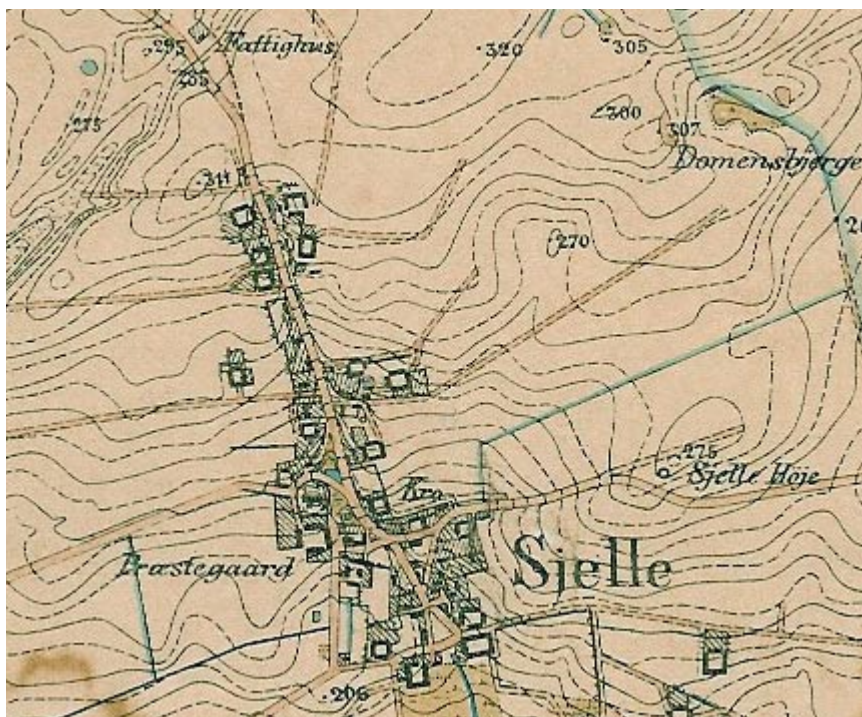
Frem til ca. 1950 fremstår Sjelle næsten uforandret med meget få småhuse.

I 1950'erne blev der bygget en ny amtsvej mellem Århus og Silkeborg. I stedet for en omfartsvej blev vejen anlagt lidt sydligere på en dæmning, der skar selve byen over i to stykker. Vejen som fik navnet 'Langelinie' gjorde uoprettelig skade på sammenhængen mellem den sydlige og den nordlige del af byen og den dag i dag fremstår Sjelle i to adskilte dele - Nedre Sjelle og Ovre Sjelle.

I dag er landbruget ikke længere hovederhvervet i landsbyerne – faktisk er det småt med erhverv i Sjelle som i alle andre landsbyer. Det sætter sit tydelige præg – der er blevet 'stille' i byen og mange af de gamle produktions- og landbrugsbygninger står og forfalder. En tidligere møbelfabrik i bymidten lige overfor kirken er et eksempel herpå. Det samme er de nedlagte landejendomme. I dag ligger de øde og ubrugte hen bort set fra beboelse i stuehusene.

Landsbypolitik – Galten Kommune

Byrådets langsigtede politik for landsbyerne i Galten Kommune er, at der skal sikres en boligudbygning, der giver mulighed for boliger til forskellige aldersklasser inden for landsby-miljøet med mulighed for grønne oplevelser, sikre cykelruter mv.






Historisk kort over Sjelle (1876)

Kulturmiljø & byggeskik

Byvandring

Der har været gennemført en byvandring i Sjelle den 25. september 2004 hvor 25 borgere deltog. Formålet med byvandringen har været at skabe en forståelse for hvordan kulturmiljø og byggeskikke har udviklet sig i Sjelle, som produkter af samfundsudvikling og landskabelige forudsætninger. Noter fra byvandringen er samlet på denne skitse.

-  Dominerende bygning
-  Bygningsmønster
-  Bevaringsværdig bygning



Præstegården



Stendige



Kirken



Bosætningsanalyse

For at få viden om hvilke forhold der er vigtige for at øge bosætningen i Sjelle er der blevet gennemført en bosætningsanalyse. Man kan se hele bosætningsanalysen på Sjelles hjemmeside www.sjelle.dk. Her præsenteres nogle hovedresultater og anbefalinger fra bosætningsanalysen.

Flyttemotiver og bosætningspræferencer

Den primære drivkraft for at flytte til Sjelle by har været ønsket om at bo i landlige omgivelser med plads, ro og frisk luft. Landsbyer anses generelt for at være velegnede steder for børn at vokse op. I Sjelles tilfælde har det gode skoletilbud betydning for tilflyttere.

At få mere bolig for pengene sammenlignet med Århus har også haft indflydelse på valget af Sjelle, men det har ikke været afgørende.

Indflytningsklare huse ønskes

De interviewede familier har alle ønsket indflytningsklare huse. En familie valgte alligevel at købe et hus, der skulle istandsættes mens de to øvrige familier fandt indflytningsklare huse fra sidst i 90'erne. De ville ikke have bosat sig i Sjelle, hvis udbuddet kun havde bestået af huse med renoveringsbehov.

Bosætningskvaliteter i Sjelle

Sjelle har mange bosætningskvaliteter, men der er tre kvaliteter der skiller sig ud:

- **Nærhed til stort jobmarked i Århus.** Det giver mulighed for job til begge voksne i husstanden og muligheder for jobskifte og karriereudvikling samtidig med at man kan fastholde familiens bosted.
- **Godt fællesskab og mange aktiviteter.** Det høje aktivitetsniveau er unikt for en by af Sjelles størrelse. Aktiviteterne skaber et fællesskab, der ikke umiddelbart findes i de nærliggende byer. De største tilbagevendende aktiviteter er karneval, høstfest, fastelavn og fredagscafé i vinterhalvåret.

- **Ro, natur og tryghed.** Roen skabes primært af at naturen er lige ved døren og trygheden ved at kende de fleste indbyggere. Det giver børnene stor frihed og forældrene stor tryghed. Nærheden til naturen er som følge af ønsket om at bo på landet et stort aktiv.

Det savnes i Sjelle

Der er en klar bevidsthed om, at valget af en landsby som bosted også betyder et kraftigt fald i serviceniveau som fx indkøbsmuligheder. Derfor foreslår de interviewede forbedringer, der primært understøtter de eksisterende styrker i byen:

- **Bedre tilgængelighed til naturen.** Sjelle er omgivet af flotte naturområder, men der er ingen stier, der fører ud til områderne.
- **Fælles legeplads og mødested.** Der findes ikke et offentligt udendørs mødested i Sjelle. En fælles legeplads vil være et aktiv for de mange børnefamilier og kan samtidig fungere som udendørs mødested for alle borgere i Sjelle.
- **Øget trafikikkerhed omkring Langelinie.** Cykelsti langs Langelinie eller sti i eget tracé til Herskin ville forbedre tryghed og trafikikkerhed meget. Samtidig ønsked krydsningsmulighederne på Langelinie forbedret.

Anbefalinger

På trods af at Sjelles indbyggertal de seneste år har været faldende, findes der nogle store bosætningspotentialer der kan aktiveres, så byen kan komme i fremgang igen. Det der i dag efterspørges af potentielle tilflyttere til mindre byer og som Sjelle besider er:

- Nærhed til storby med et bredt jobmarked og et rigt kulturelt udbud.
- Nærhed til motorvej i sydlig, nordlig og vestlig retning.

Bosætningspotentialer i Sjelle By



Bosætningsanalysen kan downloades på Sjelle hjemmeside: www.sjelle.dk

- Beliggenhed i naturskønne omgivelser.
- Lave boligpriser.

Unge familier og førstegangskøbere bør være Sjelles primære målgruppe.

Flere tilflyttere kræver tilstedeværelse af et boligudbud. Det er derfor vigtigt, at der skabes flere boliger i Sjelle. Det er vigtigt, at nye boliger passes ind i byens eksisterende struktur – såvel fysisk struktur som social struktur. Hvis et nyt boligområde bygges som parcelhuskvarter i udkanten af byen, bliver det sværere at integrere tilflytterne i lokalsamfundet. En mulighed er at omdanne landsbyens nedlagte landejendomme til boligformål. Stuehusene bør istandsættes mens driftsbygningerne, der generelt er i dårlig stand og ikke har nævneværdig bevaringsværdi, bør vige pladsen for udbygning med nye boliger. Det er vigtigt at tilbyde boliger i forskellige prisklasser.

Sjelle bør gøre en indsats for at reklamere for landsbyens kvaliteter – det stærke sammenhold og de mange aktiviteter der foregår i byen.

Nye anvendelser af gamle gårde

Sejersgård – indretning af kontorer

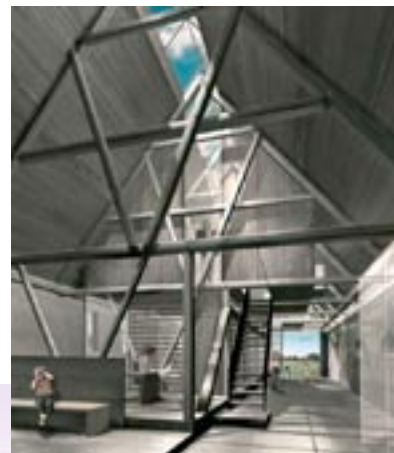
Ved at etablere "kontorsiloer" i 1800-tals laden på Sejersgård, skal der skabes nye arbejdsmuligheder i landsbyen Bjerager.

Samtidig er projektet et konkret bud på, hvordan man kan vende den fremherskende tendens, hvor landbefolkningen søger til de større byer af erhvervsmæssige årsager.

Mange har vænnet sig til at betragte pendlertrafik som en selvfølge og i alt for mange forslag til landsbyudvikling placeres klyngehuse eller tæt/lav bebyggelse, hvor der får lå en gård med en enkelt bolig. Landsbyens kultur og struktur bliver derved brudt op, og pendlertrafikken øges. Der ødelægges det, der oprindeligt skulle beskyttes eller udvikles: nemlig den oprindelige landsby med sin kultur og sin egenart af huse, gårde, beboere og arbejdspladser.



Sejersgård ligger som en brik i en "båndby", der absolut ikke vil profitere fra det hul, der står tilbage, hvis gården forsvinder. En bevaring af gården gennem etablering af kontorenheder i landsbyens nærmiljø vil styrke landsbyens aktivitet og bidrage til at forstærke og fastholde båndbyens struktur og rum, som yderligere synliggøres ved genetableringen af det nærliggende åløb.



Tjærby – den nye landsby

For at undgå, at landsbyen Tjærby skæmmes af forfald og dårligt nybyggeri, anlægges i projektet et langsigtet, bevarende og samtidig fornyende perspektiv på landsbyen. Man ønsker at gøre Tjærby til en prototype for "den nye landsby", hvor nyt og gammelt danner en inspirerende og attraktiv ramme om byens borgere.

Med henblik på at genanvende en række egnstypiske gårde i byen tages udgangspunkt i en enkelt firlænget gård, som omdannes til 14 almennyttige boliger. Stuehuset bevares og de gamle udlænger erstattes af moderne byggeri, der kontrasterer det gamle og de omkringliggende åbne arealer.



Gårdrummet disponeres, så det kan blive et centralt omdrejningspunkt i skabelsen af social friktion. Der etableres desuden en byfælled i nærheden af det nye byggeri, hvor byens borgere kan mødes ved kulturelle og sociale begivenheder.

Klarupgaard – forsker- og ungdomsboliger

For at genskabe det liv, som gennem århundreder har karakteriseret det lille samfund, hvor man boede og arbejdede på hovedgården Klarupgaard, indrettes 27 forsker- og ungdomsboliger i de tidligere driftsbygninger.

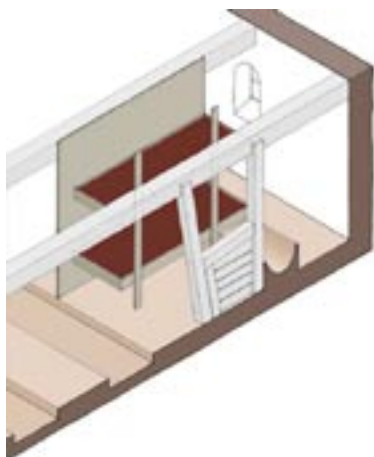
Klarupgaards geografiske placering 4 kilometer øst for Aalborg, samt nærheden til Aalborg Universitet og erhvervsvirksomheder i dette område, gør det nærliggende at koncentrere sig om boliger, der opfylder behovet hos studerende, forskere og ansatte i forsknings- og erhvervmiljøet.

Projektet går ud på at udvikle en funktionel bolig, der uafhængigt af sine ydervægge på en enkel måde kan indpasses i de eksisterende bygninger.

De fleksible indsætningsboliger, kan med behørig hensyntagen til bygningernes tålegrænser tilpasses varierende ønsker til en nutidig og individuelt præget boligform. Mulighederne for fagligt og socialt samvær, adgang til udendørs kvaliteter så som frisk luft, lys, natur og friluftaktiviteter samt plads og åbne vidder er åbenlyse goder. Ejendommens historie, det unikke miljø og den bynære placering gør boligerne til et godt alternativ til lejlighederne i byen.



Skal driftsbygninger til de nedlagte landejendomme genanvendes til andre formål, eller bør de nedrives for at give plads til nye boliger ?



Herberger langs Hærvejen

I projektet genanvendes ikke blot én, men 10 navngivne bevaringsværdige gårde langs Hærvejen - fra Viborg i nord til Kliplev i syd - til herberger for pilgrimme, vandreturister, cyklister og ryttere.

Et herberg består af et eller flere primitive soverum, toilet/baderum samt køkkenniche med spiseplads. Ekstra soverum med køjesenge etableres i tidligere staldbygninger.

De gamle stuehuse anvendes til ophold og overnatning med det inventar, der nu engang hører til gården. Der skal således ikke ske indvendig modernisering til nutidig luksuriøs standard, idet der lægges vægt på en sammenhæng mellem den udvendige og indvendige restaurering.

Vedligeholdelse og drift af herbergerne forankres i lokale kulturhistoriske foreninger, private initiativer og menighedsråd.

I projektet tages udgangspunkt i en restaurering af Gl. Ladegaard (ca. 1825), der udgør en prototype for et herberg med de funktioner, der naturligt kan indpasses i en bevaringsværdig gårdejendom. På arealerne omkring gården foreslås en teltplads for cyklister samt folde til heste for langtursryttere.

Workshop 23. oktober 10-16 i forsamlingshuset

Program

- 10.00 Velkomst og introduktion til dagen
- 10.20 »Mit liv i Sjelle« - gruppediskussion på baggrund af spørgsmål
- 11.00 *Pause (kaffe og småkager/frugt)*
- 11.15 »Mit fremtidige liv i Sjelle«
- gruppediskussion på baggrund af spørgsmål
- 11.40 Kort introduktion til skummodeller
- 11.45 Skummodeller - grupperne prioriterer indsatser (fjerner gamle og placer nye elementer i byen)
- 12.00 *Frokost*
- 13.00 Grupperne præsenterer og argumenterer for deres resultater. Diskussion
- 13.50 Introduktion til »Sim Sjelle 2004«
- 14.00 *Pause (kaffe og kage/frugt)*
- 14.10 Fremtids-spil
- 15.40 Afrunding

**Bylauget inviterer alle interesserede til
workshop om fremtiden i Sjelle**