20. august 2026
Sagsnummer: 26-12928

Nærmere beskrivelse af de fire hovedtemaer og udviklingsprincipper

I forbindelse med udbud ved Skelhøje

1 Transformation – vi skal genopbygge og renovere

Vi prioriterer vedligeholdelse, renovering og transformation frem for at bygge nyt. Hvis der bygges nyt, skal byggeriet have så lavt klimaaftryk som muligt, være af høj kvalitet og stå på skuldrene af Ebeltofts historie. Det betyder, at:

A. **Skelhøjeskolen**
Vi skal bevare eksisterende byggeri og omdanne det til nye formål. I videst muligt omfang skal Skelhøjeskolen renoveres og transformeres, for eksempel ved at ydermurene bevares, så bygningerne fremover genbruges til boligformål og lokale fællesskaber.

B. **Klimaaftryk**
Nyt byggeri skal have et så lavt klimaaftryk som muligt, både i opførelse, drift og ved valg af materialer. Samtidig udvikles et blandet og mangfoldigt boligområde med forskellige bolig- og ejerformer, hvor vi giver mulighed for nye boformer som bofællesskaber og byggefællesskaber.

C. **Sammenhæng**
Der skal sættes særlig fokus på samspillet mellem nyt byggeri og Skelhøjeskolens karakteristiske arkitektur, så byudviklingsarealet fremstår som et samlet område i forbindelse med parcelhuse, Ebeltoft Idrætsforening (EBIC), Kvickly, naturen og den historiske bykerne.

2 Bynatur – vi skaber mere rekreativ værdi

Vi skaber mere plads til bynatur og biodiversitet, så Skelhøje bliver byens grønne og blå baghave. Vi skal sikre stærke forbindelser ud i den omkringliggende og store natur. Det betyder, at:

D. **Vandhåndtering**
Vi styrker de eksisterende vandhåndteringsløsninger i byudviklingsområdet, så byudviklingen ikke bliver en belastning for den eksisterende by. Det eksisterende regnvandsbassin syd for ”superstoppet” skal bevares med mindst samme

kapacitet som i dag, og byudviklingsområdet udvikles med separate og synlige regn- og spildevandsløsninger, der understøtter områdets grønne og blå kvaliteter.

E. **Bynatur**
Vi giver plads til og understøtter bynatur og biodiversitet for at sikre høj biologisk kvalitet på de ikke bebyggede arealer. Vi disponerer nyt byggeri, så eksisterende bynatur, eksisterende træer og biodiversitet påvirkes så lidt som muligt.

F. **Landskabet omkring**
Vi værner om egenarten i det omkringliggende landskab og understøtter den eksisterende værdifulde natur. Vi bevarer den omkringliggende grønne skrænt og styrker de fysiske forbindelser, så vi fremmer naturkvalitet, den lokale historiefortælling og tilgængeligheden ud i Skelhøje Bakker.

3 Mødesteder – vi dyrker de lokale fællesskaber

Vi skaber de bedste rammer for en blandet by, hvor nye, meningsfulde fællesskaber kan spire ved Skelhøje. Vi samarbejder med byens aktører, når vi udvikler byens nye boligområde. Det betyder, at:

G. **Fællesskaber**
Vi understøtter udviklingen af stærke, sociale fællesskaber ved Skelhøje ved at prioritere fysiske mødesteder og fælles friarealer frem for private udearealer. Vi skaber rammerne for en levende bydel ved at sikre steder til det uformelle møde mellem mennesker.

H. Blandet by
Vi understøtter udviklingen af en blandet og mangfoldig bydel ved at skabe plads til forskellige boformer, ejerformer og boligtyper. Det skal være muligt for mennesker i forskellige livssituationer at finde en bolig ved Skelhøje, herunder eksempelvis børnefamilier, singler og seniorer. Med plads til blandt andet bofællesskaber, byggefællesskaber og almene boliger skaber vi en levende bydel.

I. **Inddragelse**
Vi sætter de lokale aktører og interesser i spil, når vi udvikler nye boligområder, så de lokale stemmer og perspektiver har plads i den fremtidige byudvikling. Vi prioriterer, at aktører inddrages i udviklingsfasen efter et gennemført udbud.

4 Forbindelser – vi styrker de fysiske sammenhænge

Vi skal koble Skelhøje til bymidten og den omkringliggende natur og sikre, at området er trygt at færdes i – både for gående, cyklister og brugere af den kollektive trafik. Det betyder, at:

J. **Mobilitetshierarki**
Vi styrker forholdene for de lette trafikanter ved at anlægge forbundne stisystemer af god kvalitet, så det forsat er nemt og trygt for skolebørn, cyklister og gående at komme rundt i området – både til Ebeltoft bymidte, skolen og ud i den omkringliggende natur.

K. **Skelhøjeforbindelsen**
Vi styrker den bystrategiske forbindelse mellem Skelhøje og bymidten ved at muliggøre visionerne i Skelhøjeforbindelsen.

L. **Tunnel og buslommer**
Vi forbedrer tunnelforbindelsen under Østeralle, og Østeralle omdannes med brede kantzoner og nye buslommer, der giver bedre plads til busser og Flextrafik. Det skal styrke tilgængeligheden og gøre den kollektive trafik mere attraktiv.