

Hørings svar

På vegne af:

Matrikel	Ejer
1b, 3d, 3k, 4g, 5d, 6b, 7a, 7n, 8a, 9, 13, 7o, 7p og 7q Brendstrup By, Tilst	Brendstrup Hovedgård. ELF Development A/S
4b, 3a, 2a og 2e Brendstrup By Tilst	Rikke og Mogens Vangsgaard. Revelhøjvej 35, 39 og 41
5b og 4f. Brendstrup By, Tilst	Grete Bomholdt. Revehøjvej 37
4u, Brendstrup By, Tilst	Michael Eberhard. Revelhøjvej 31
4m, Brendstrup By, Tilst	Rene Kirchoff Andersen. Revelhøjvej 29A
4l, Brendstrup By, Tilst	Hanne Lange og Rasmus Sten Lange. Revelhøjvej 27
4k, Brendstrup By, Tilst	Jørgen Peter Albrekt. Revelhøjvej 25
4i og 3f, Brendstrup By, Tilst	Lotte og Poul Just. Revelhøjvej 23
5e, 4h og 3g. Brendstrup By, Tilst	Christel Nini Bruun. Revelhøjvej 21

-repræsenteret ved **ELF Development A/S** fremsendes hermed nedenstående høringssvar:

Tænk stort for at opnå lokale kvaliteter

Det er en international erfaring, at byudvikling i dag skal tænkes som en dynamisk proces, som skal kunne opfange byers behov for udvikling. Samtidig skal der være en samlet vision – så byen udvikler sig positivt og med gode kvaliteter i den ønskede retning.

Aarhus er en by i god og hastig udvikling – og det vil derfor være en god ide at tænke i helheder i stedet for i enheder. Landskabet i og omkring Brendstrup har en række åbenlyse værdier, kvaliteter og muligheder, som bør tænkes ind i en helhed – for at værdierne kan give kvalitet til de enkelte enhederne.

Brendstrup-områdets muligheder for storbyen Aarhus er, at det bliver det natur-, by- og boligområde, der binder Tilst, Skejby og Lisbjerg sammen via natur, skove, enge, stier, veje, cykelstier og letbane.

For at kunne fastholde disse kvaliteter i Brendstrup området og samtidigt sørge for en tilknytning til Tilst, Skejby og Lisbjerg, er man nødt **at inddrage et større område i sin tænkning og planlægning.** Udviklingsplanen skal derfor tage udgangspunkt i en **helhedsbetragtning** for **hele** det involverede område.

Det er vigtigt, at bydelens kvaliteter forankres i naturen, og at den kommende struktur skal tilpasses vandets veje, så områdets herlighedsværdier samtidigt udgør en fremtidssikret klimastrategi. Eksemplerne på det modsatte er mange og får i disse år katastrofale følger for helt almindelige grundejere og offentlige

infrastrukturer. Det er nu, der skal tages initiativ til etableringen af en fremtidssikret klimatilpasningsplan, der kan håndtere stigende vandstand og mere ekstremregn.

Områdets særlige historie og bebyggelsesmæssige forskellighed skal danne udgangspunkt for en kompakt og bymæssig diversitet. De nye bebyggelser skal rumme en bred palette af forskellige boligtyper - og gode bosættelsesmuligheder for både ejere og lejere.



Det er **vigtigt** at gå helhedsorienteret til værks og sikre, at den nye bydel, og de nye bebyggelser bygger videre på byens overordnede landskabelige **sammenhænge**, og at udviklingsplanen kommer til at forbinde og løfte hele det geografiske nærområde, der udgør Brendstrup, Skejby og Tilst.

Derfor er det nødvendigt gøre op med at danne skarpe skel imellem bebygget kultur og "ren" natur, men at der i overgangszonerne, hvor de blå og grønne **korridorer** skal forløbe, ifølge topografi- og vandvejsanalyser, tillader at bebyggelser "fletter fingre" med naturen, sådan som man kan se de traditionelle landsbyer har gjort det i århundrede.

Den planmæssige argumentation for inddragelse af arealerne nord for Revelhøjvej

- En helhedsplan skal naturligvis omfatte hele det område, der med væsentlige elementer indgår i samme planlægning. Ovenstående ejendommers arealer er en væsentlig del af helheden.
- "Følg vandets naturlige vej". En præmis, -som i dag er en grundlæggende præmis for al byplanlægning mht. sikring mod ekstremregn, (klimatilpasning). Ovenstående ejendomme omfatter arealer, som er recipient og forsinkelse for over halvdelen af det ønskede nuværende udviklingsområde! (Vandets veje kender ikke administrative grænser.)
- Planlæg en "bufferzone", -en overgangszone mellem mere kompakt by og natur. Den første del af arealerne nord for Revelhøjvej, hvor der i forvejen er bebyggelse, kan integreres, -evt. kombineret med indpassede spredte bebyggelser, -således, at den nye by "flyder sammen med" det nordlige naturområde, og man undgår at danne skarpe skel imellem bebygget kultur og "ren" natur.
- Adgang og sammenkobling. Ovenstående ejendomme kan sikre adgangen fra den nye bydel til de nordlige og vestlige grønne og blå områder med anlæggelse af gang-, løbe-, og cykelstier og andre former for rekreative passager på ovenstående ejendommers arealer.
- Ejendommens områder kan med fordel inddrages i helhedsplanlægningen og sikre, at eksisterende og nye økologiske korridorer, grønne forbindelser, søer mv. placeres og fordeles i hele området ud fra en sammenhængende helhedsbetragtning.
En inddragelse af ejendommens arealer vil sikre, at grønne og blå områder, økologiske korridorer og arealer til optagelse af ekstremregn kan **fremtidssikres og bestå**. (Arealerne er i dag delvist udlagt som landbrugsarealer i drift.)

- En inddragelse af ovennævnte ejendomme og overvejelse om byggeri nord for Revelhøjvej vil medvirke positivt til, at alle visionerne for området, -herunder visionen fra Udviklingselskabet Stadt, kan realiseres.

Procesmæssige argumentation for inddragelse af arealerne nord for Revelhøjvej

- En byudvikling i en demokratisk proces bør oprigtigt inkludere de interessenter og arealer, der bliver berørt af udviklingen. Det kan være ejere, der skal afgive jord til naturgenopretning, økologiske korridorer, skovrejsning, klimatilpasning, adgangsarealer og vejanlæg eller ejere, der kan risikere at få massiv by, massiv trafikforøgelse (som på Revelhøjvej), byggerod eller ny forbindelsesvej som "nær nabo".
- En byudvikling i en demokratisk proces bør inkludere de ejere, der skal "bære byrderne" for præmisserne for udviklingen i form af væsentlige nedsættelse af "bo-værdien på deres ejendomme", væsentlig ejendomsværdi-forningelse eller byrder i form af afståelse af arealer til grønne og blå områder, adgangsarealer, vejarealer, skovrejsning, ekstremregn mv.
Med den nuværende fastlåste afgrænsning langs Revelhøjvej, som savner valid planmæssig argumentation, - g en forventelig tildeling af byggeretter til ejendommene på sydsiden, -skabes store samfundsskabte værdier til ejendommene, -netop kun på sydsiden, -hvorimod ejendommene på nordsiden kun skal bære generne, hvilket er i uoverensstemmelse med Aarhus Kommunes samlede Velfærdsstrategi for Byens udvikling.

Den økonomiske og finansielle argumentation for inddragelse af arealerne nord for Revelhøjvej

En ny vejforbindelse skal betales og finansieres og udviklingen af Brendstrup området forudsætter desuden store økonomiske midler til etablering af de fælles indsatsområder omkring klimatilpasning og naturgenopretning mv. Der tilvejebringes i forbindelse med udviklingsplanernes realisering betydelige samfundsskabte værdier udmøntet i byggeretter for nogle grundejere i området.

Det er ovenstående ejeres tilgang til samarbejdet med Aarhus Kommune, at den nye vejforbindelse, klimaindsatsen, naturbevarelse mv. er en fælles forpligtelse, som alle grundejere, der er positivt berørt af udviklingen, bør bidrage til, -uanset om deres arealer er i direkte fysisk kontakt med nævnte elementer.

Med andre ord og -helt enkelt: Ovenstående ejere ser det naturligt at "betale" til både vej, klimaindsats og naturgenopretning ved at bidrage økonomisk ved frivillige aftaler, -måske relateret til tildelte byggeretter? Det positive samarbejde med Aarhus Kommune forudsætter dog inklusion fremfor eksklusion.

Vigtigt:

Konsekvensen af nærværende hørings svar er **ikke**, at hele den meget omtalte "grønne kile bebygges", - tværtimod. Konsekvenser er derimod, at den grønne kile og arealer til klimaindsats styrkes, sikres og bevares med en mere tidssvarende integration af land, by, og natur.

Konklusion:

- Flyt den planmæssige grænse for ovenstående ejendomme mod nord, så arealerne kan overvejes i byudviklingsmæssig henseende og planlæg arealerne ligeværdigt med øvrige arealer i en helhedsplan. Måske med bebyggelse? Måske giver det mening at lave let integreret bebyggelse nord for Revelhøjvej? Det vil det forhåbentligt positive samarbejde med Aarhus Kommune og øvrige interessenter omkring visionen vise.
- Gennemfør et procesmæssigt og planmæssigt scenarie, der lever op til Aarhus Kommunes høje standard for byplanlægning.

Vedlagt er helt overordnede tanker og ideer udformet som en Vision, som rummer hele det berørte udviklingsområde. En Vision udarbejdet af ELF Development og Rådgivergruppen:

- Strategisk byplanlægger PhD. Boris Brorman Jensen
- Arkitekt PhD. Kathrine Wiberg (Klimatilpasning som en ressource)
- NIRAS (Byudvikling, Antropologi, Biologi, Mobilitet, Forsyning)
- Shønherr Landskabsarkitekter
- Reiulf og Ramstadt Arkitekter

Ejerne har desuden kendskab til den af Udviklingselskabet Stadts udarbejdede Vision for området omkring Marienlyst, som også er dækkende for udviklingen af hele Brendstrup/Tilst området inkl. Brendstrup Kilen.

Begge visioner, -hvis ideer er sammenfaldende og ejerne bakker op om, -indeholder positive og værdiskabende elementer for by- og landskab og **understøtter forslaget i nærværende høringsvar.**

Visionen fra ELF rummer de input som Aarhus Kommune efterspørger omkring:

- Samspil med Tilst, Skejby og Lisbjerg,
- Bebyggelser udformning, boligtyper
- "Hvor højt-hvor tæt"?
- Bevaringsværdige områder
- Byrum-grønne åndehuller og rekreative forbindelser
- Aktivt og mangfoldigt byliv,
- Samspil mellem by og natur,
- Bæredygtige indsatser i forhold til natur, sundhed, klima og mobilitet
- Osv.

På vegne af ovenstående ejere

ELF Development.

Bilag 1: Kort illustration: Plan- og Byudviklingsgrænser.

Bilag 2: Vision for Brendstrup

Bilag 3: Byudvikling - "Hvad man ikke skal".