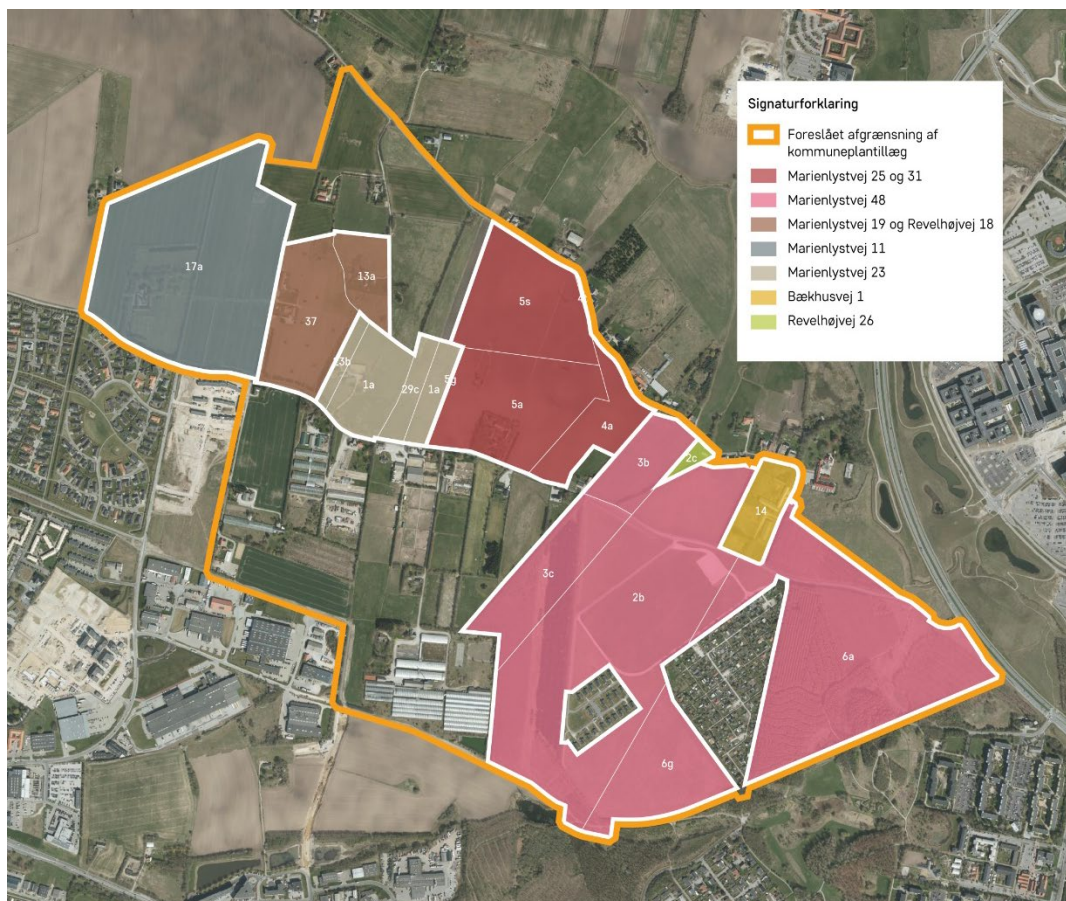


Den nye bydel Marienlyst

Hørings svar vedr. helhedsplan og kommuneplantillæg for byudvikling ved Tilst-Brendstrup

Stad A/S vil med dette høringssvar give sit bidrag til den forudgående offentlige høring vedr. helhedsplan og kommuneplantillæg for byudvikling ved Tilst-Brendstrup.

Stad A/S repræsenterer som grundejer, køber og repræsentant/fuldmagtshaver for grundejere et areal på over 107 hektar i området. Det svarer til knap 2/3 af det samlede byudviklingsområde, som er omfattet af debatfolderen. Konkret drejer det sig nedennævnte arealer:



- **Marienlystvej 25 og 31** (matrikel nr. 4a, 4x, 5a, 5g og 5s, Brendstrup By, Tilst), i alt 227.695 m² – som ejer.
- **Marienlystvej 48** (2b, 3b, 3c, 6a og 6g, Brendstrup By, Tilst), i alt 686.886 m², hvoraf 302.683 m² udgør fredskov og de resterende op til 384.203 m² potentielt vil kunne indgå i byudviklingen. Stad A/S har indgået køberetsaftale med Aarhus Kommune vedr. disse arealer.
- **Marienlystvej 19** (matrikel nr. 37, Tilst By, Tilst) og **Revelhøjvej 18** (matrikel nr. 13a, Kasted By, Kasted), i alt 103.885 m² – som repræsentant ved fuldmagt.

- **Marienlystvej 11** (matrikel nr. 17a, Tilst By, Tilst) – i alt 233.185 m². – som repræsentant ved fuldmagt.
- **Marienlystvej 23** (matrikel nr. 1a, 23b og 29c, Tilst By, samt matrikel nr. 5t, Brendstrup By, Tilst) – i alt 83.238 m² – som repræsentant ved fuldmagt.
- **Bækhusvej 1** (matrikel nr. 14, Brendstrup By, Tilst) – i alt 29.416 m² – som repræsentant ved fuldmagt.
- **Revelhøjvej 26** (matrikel nr. 2c, Brendstrup By, Tilst) – i alt 4.909 m² – som repræsentant ved fuldmagt.

Vores vision for Marienlyst

Vi vil sætte barren højt for Aarhus som bosætningsby – også for dem, som ønsker et alternativ til de tætteste midtbyområder. Derfor går vi forrest i et samarbejde med Aarhus Kommune og de øvrige grundejere i området om udarbejdelsen af en samlet udviklingsplan for hele området.

Vi vil skabe en grøn bydel bygget på lokale partnerskaber og med meningsfulde fællesskaber for alle generationer. Vi vil skabe det engagement, som gør bydelen levende. Og vi vil udvikle en bæredygtig bydel, man elsker at bo i og besøge – og hvor naturen spiller en hovedrolle.

Alt det og meget mere har vi beskrevet og udfoldet i vedhæftede visionsoplæg, som indgår i høringssvaret.

Stadt A/S bakker som grundejer, køber og repræsentant fuldtone op om byudvikling i området. Vi vil dog anbefale, at der i planlægningen for den nye bydel, herunder i kommuneplantillægget, tages højde for en række punkter, som vi ser, er afgørende for bydelens udvikling og som bør indgå i en helhedsplanlægning og dermed i grundlaget for et kommuneplantillæg:

Landskabet og naturen skal være bærende kvaliteter i bydelen

Marienlyst skal udvikles som en ny, grøn og blå bydel, hvor relationen til de storslåede landskabelige omgivelser er en bærende kvalitet. Det indebærer bl.a. at naturen og landskabet omkring bydelen skal bevares, og at de eksisterende landskabelige og naturmæssige sammenhænge skal udvikles og styrkes på baggrund af en samlet udviklingsplan.

Konkret bør det med kommuneplantillægget sikres:

- At Revelhøjvej kommer til at udgøre byudviklingsområdet nordlige afgrænsning. Vejen udgør en naturlig skillelinje i landskabet, og det er afgørende at sikre, at den store landskabelige sammenhæng i Brendstrupkilen bevares – mellem det åbne land og det historiske kulturlandskab mod nordvest og helt ind mod Vestereng. Med udviklingen af Agro Food Park bør landskabskilen ikke indsnævres yderligere.
- At det eksisterende landskab nord, øst og syd for bydelen inddrages i et sammenhængende grønt og blå netværk, som skal skabe forbindelser både for mennesker, dyr og planter omkring og gennem byområdet

Der skal sikres sammenhæng med bydelene omkring Marienlyst

Den nye bydel Marienlyst skal udvikles som en sammenhængende bydel – og i sammenhæng med nabobydelene uden for det område, som er omfattet af

debatfolderen. Bydelen skal være et skønt sted at bo i, bevæge sig i og besøge – også for dem, som bor i de eksisterende boligområder i det nordøstlige Tilst.

Vi foreslår konkret, at ejendommen Marienlystvej 11 inddrages i byudviklingsområdet med mulighed for udvikling af både boliger og en attraktiv bypark centralt i området. Herved kan sikres en endnu mere sammenhængende udvikling, som kan bidrage med stor kvalitet også til de eksisterende boligområder – identitetsmæssigt og ved fx etablering af et sammenhængende og oplevelsesrigt netværk af natur- og rekreative stier, men også ved tilgængelighed til offentlige og andre bymæssige funktioner i den nye bydel.

Samtidigt vil inddragelsen af arealet kunne bidrage til en optimal udnyttelse af den nye forbindelsesvej mellem Viborgvej og Søftenvej med mulighed for udvikling af en attraktiv bydel både vest og øst for forbindelsesvejen. Inddragelsen af Marienlystvej 11 i byudviklingsområdet og etableringen af en bymæssig attraktion i området vil være en nøgle til balanceret udvikling både øst og vest for vejen.

Der skal sikres en ambitiøs plan for infrastruktur i området

Vi har i visionsoplægget beskrevet vores ambitiøse vision for bæredygtig mobilitet og infrastruktur.

Vi mener, at den nye forbindelsesvej mellem Viborgvej og Paludan Müllers Vej / Søftenvej i den sammenhæng udgør både en unik mulighed og en potentiel udfordring:

- Den nye forbindelsesvej er en mulighed for at sikre en attraktiv og langtidsholdbar løsning på vejadgang til byudviklingsområdet – også for de eksisterende naboer i Tilst, hvor Blomstervej og Marienlystvej i dag udgør de primære veje.
- Samtidig vil den nye forbindelsesvej skabe adgang til området for langt flere bilister end i dag.

Det skal sikres, at den nye bydel ikke bliver udformet på bilernes præmisser.

Konkret foreslår vi:

- at der planlægges for vejadgang til den vestlige del af området fra den nye forbindelsesvej, mens vejadgangen til den østligste del af området bør være fra Paludan Müllers Vej. Marienlystvej vil fortsat udgøre en vigtig adgangsvej i området,
- at der ud over den nye forbindelsesvej ikke skal være mulighed for gennemkørende trafik gennem bydelen.

En mangfoldig by, som man har lyst til leve i.

Vi ser en bydel for os, hvor der er plads til meningsfulde fællesskaber og gode naboskaber. Det betyder, at bydelen skal indeholde en stor variation af boligtyper, men også at skalaen og tætheden ikke må blive for stor. Det afgørende er, at Marienlyst bliver et godt sted at bo, og at det grønne og blå netværk er tilgængeligt overalt. Det skal der være plads til.

Konkret foreslår vi at planlægge for en gennemsnitlig bebyggelsestæthed for de enkelte delområder til boligformål på maksimalt 40 % - og mange steder lavere. I afgrænsede områder omkring særlige byfunktioner (fx fælles og offentlige funktioner samt butikker) ønskes dog mulighed for højere bebyggelsesprocenter. Det vil

muliggøre en by med boliger til mange mennesker, men også en by, hvor der overalt er adgang til det grønne og plads til liv mellem husene.

Samtidigt foreslår vi, at udpegningen af den sydlige del af byudviklingsområdet som et potentielt højhusområde udtages af kommuneplanen, da vi vurderer at høje huse over 6 etager i dette område er uforenelige med visionen om en blandet by baseret på stærke fællesskaber i overskuelige boligklynger.

Samtidig anser vi det for afgørende at udvikle de fælles og offentlige funktioner og anlæg samt fx butikker tidligt og ikke mindst at tage højde for dem fra starten. Det indebærer, at der skal planlægges for ambitiøse åbningstræk og fastlægges en ambitiøs og realistisk etapeplan, som sikrer kvalitet og koncentration af mennesker omkring centrale funktioner i bydelen.

Konkret foreslår vi, at der som en del af helhedsplanen udlægges arealer til centralt placerede centerformål, offentlige funktioner og fritidsformål, samt at der fastlægges en principiel etapeplan, som sikrer udvikling indefra og ud – med afsæt i bydelens centrale og offentlige funktioner.

I øvrigt henviser vi til visionsoplægget, som er vedlagt høringssvaret.

Vi ser frem til det videre arbejde og står til rådighed, hvis I har spørgsmål.

Venlig hilsen

På vegne af Stadt A/S

Jens Stausholm

Ulrik Stengaard

js@stadt.dk

ulrik@stadt.dk

2936 1444

4114 9511