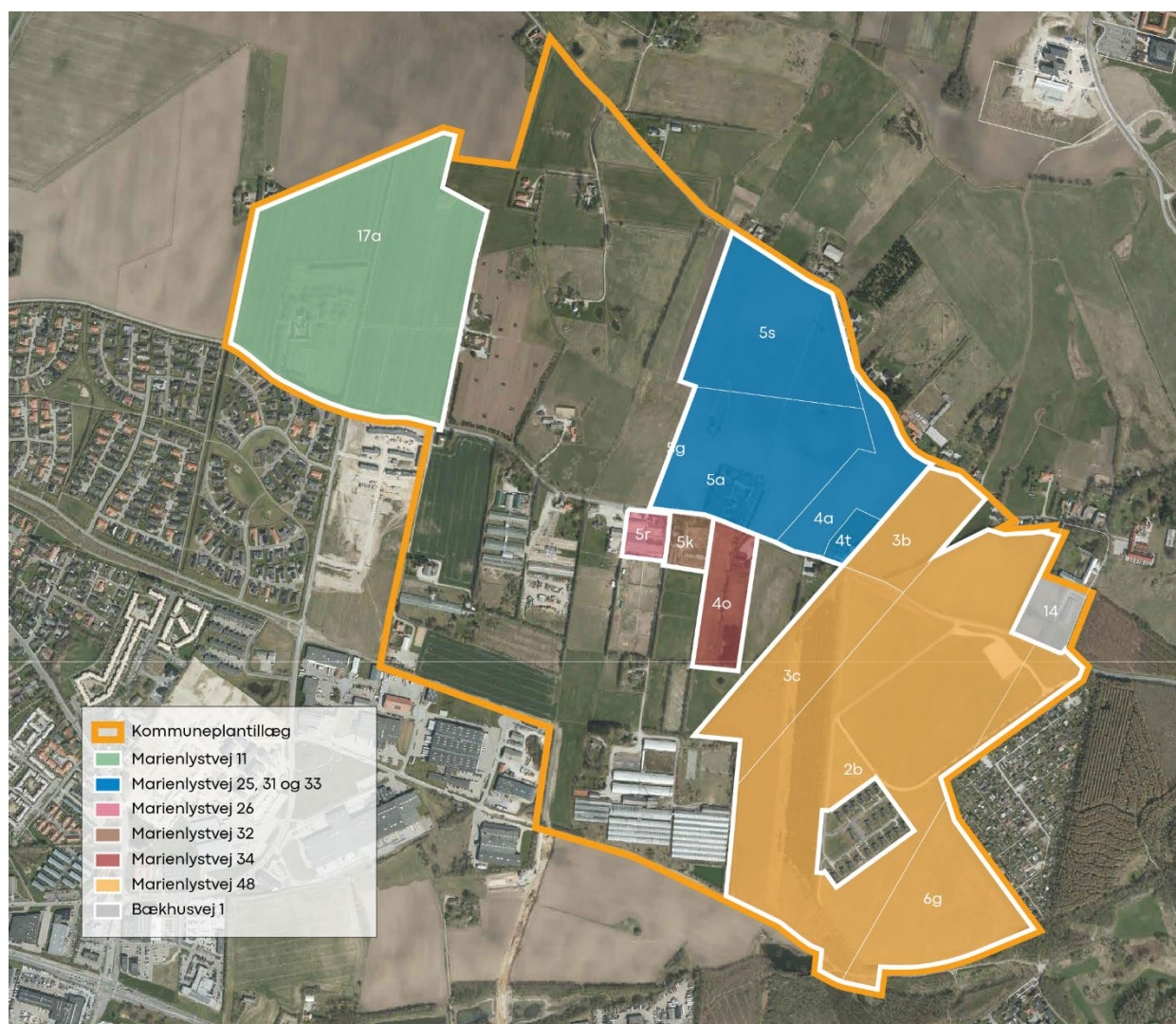


Den nye bydel Marienlyst

Høringsvar vedr. Forslag til Udviklingsplan for naturbydelen Marienlyst samt Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017

Stad A/S vil med dette høringssvar give sine bemærkninger til det d. 17/05/2021 offentliggjorte Forslag til Udviklingsplan for naturbydelen Marienlyst samt Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017.

Stad A/S repræsenterer som grundejer, køber og repræsentant/fuldmagtshaver for grundejere et areal på over 120 hektar af byudviklingsområdet. Det svarer til knapt 2/3 af det samlede byudviklingsområde. Konkret drejer det sig nedennævnte arealer:



- › Marienlystvej 11 (matr. nr. 17a Tilst By, Tilst), 233.185 m², som repræsentant ved fuldmagt.
- › Marienlystvej 25 og 31 (matr. nr. 4a, 4x, 5a, 5g og 5s Brendstrup By, Tilst), 227.695 m², som ejer.
- › Marienlystvej 33 (matr. nr. 4t Brendstrup By, Tilst), 7.205 m², som ejer.
- › Marienlystvej 26 (matr. nr. 5r Brendstrup By, Tilst), 9.135 m², som repræsentant ved fuldmagt.
- › Marienlystvej 32 (matr. nr. 5k Brendstrup By, Tilst), 10.913 m², som repræsentant ved fuldmagt.
- › Marienlystvej 34 (matr. nr. 4o Brendstrup By, Tilst), 29.710 m², som repræsentant ved fuldmagt.
- › Marienlystvej 48, (matr. nr. 6a, 3b, 2b, 6g og 3c Brendstrup By, Tilst), 686.886 m². Stad A/S har indgået køberetsaftale med Aarhus Kommune vedr. disse arealer.
- › Bækhusvej 1 (matr. nr. 14b Brendstrup By, Tilst), 29.416 m², som repræsentant ved fuldmagt.

Hørings svar

Overordnet set vil vi rose forslaget til udviklingsplanen, som udgør et solidt og ambitiøst grundlag for den videre planlægning. Vi vil dog samtidigt anføre en række konkrete bemærkninger, opmærksomhedspunkter og opfordringer, som vi lægger op til indgår i bearbejdningen af og den endelige vedtagelse af udviklingsplanen og kommuneplantillægget.

Bemærkninger til udviklingsplanen og kommuneplantillægget:

<p>Forlænget Bredskiftevej / Kryds ved Revelhøjvej</p>	<p>Stadt opfordrer til, at de i udviklingsplanen skitserede muligheder for et vejkryds ved Revelhøjvej/Forlænget Bredskiftevej udgår af udviklingsplanen.</p> <p>Der er i forslaget til udviklingsplanen vist et kryds ved Revelhøjvej/Forlænget Bredskiftevej (Angivet på kort side 26, 29 og 57 samt i teksten på side 57).</p> <p>Hensynet til at sikre trygge og trafiksikre forbindelser gennem byudviklingsområdet er afgørende. Dette hensyn vurderes ikke at være foreneligt med en sekundær vejadgang fra nord, herunder et vejkryds ved Revelhøjvej.</p> <p>Dels vil krydset muliggøre smutvejstrafik og gennemkørsel, som netop søges undgået i udviklingsplanen i øvrigt. Dels vil vejadgang til byudviklingsområdet fra Revelhøjvej vanskeliggøre realiseringen af sikker trafikal infrastruktur for cyklister og fodgængere i byudviklingsområdet.</p> <p>I stedet vil Stadt opfordre til, at der ved Revelhøjvej bliver etableret en trafikikker krydsningsmulighed på tværs af Forlænget Bredskiftevej for gående og cyklister i alle aldre, så man trygt kan gå og cykle til skole, legeplads og supercykelsti. Dette hensyn gælder for hele projektområdet og er i øvrigt bakket op af alle grundejere/rådgivere i udviklingsfasen.</p> <p>Stadt henstiller på den baggrund til at lade muligheden for et eventuelt kryds ved Revelhøjvej udgå af udviklingsplanen samt til at sikre, at der langs Revelhøjvej i stedet udvikles et attraktivt landskabsstrøg med attraktive stier.</p>
<p>Vejadgang til byudviklingsområdet / Ingen gennemkørende trafik på Marienlystvej</p>	<p>Marienlystvej skal afbrydes for gennemkørende trafik ved det østlige ankerpunkt.</p> <p>På side 57 i udviklingsplanen er det (som eneste sted) angivet, at Marienlystvej afbrydes for gennemkørende trafik.</p> <p>Det savnes tydeliggjort andre steder i planen, at Marienlystvej 'klippes over' ved det østlige ankerpunkt (fx på side 25, 27, 28), og at der kun er mulighed for gennemkørsel for bløde trafikanter og kollektiv transport. Det er afgørende for sammenhængen mellem fx skole og legeplads samt for etableringen af trygge stiforbindelser gennem bydelen, at 'klippet' i Marienlystvej for det første bliver etableret, så gennemkørende trafik undgås, for det andet at 'klippet' kommer til at ligge ved ankerpunktet/ved den skitserede placering af skolen.</p>
<p>Vejadgang til den vestlige del af området</p>	<p>En sammenhængende by er en del af den overordnede vision for byudviklingsområdet. For at sikre det, bør hele den vestlige del af byudviklingsområdet have vejadgang fra Forlænget Bredskiftevej via Marienlystvej.</p> <p>Det er på side 57 i udviklingsplanen anført, at Marienlystvej afbrydes for gennemkørende trafik ved det vestlige ankerpunkt. For at sikre sammenhæng mellem den østlige og vestlige del af Marienlyst bør vejforsyningen af den vestlige del af planområdet (Hestekærlunden) sikres med adgang til Marienlystvej og Forlænget Bredskiftevej, så området beboere kan deltage i bydeles faciliteter og eksempelvis har direkte adgang til bydelens funktioner, herunder skolen, uden at skulle køre gennem Tilst. Gennemkørende trafik kan mere hensigtsmæssigt afbrydes ved at Blomstervej afbrydes for gennemkørende trafik.</p>

<p>En sammenhængende bydel - Partnerskab om kollektiv trafik</p>	<p>Vi vil opfordre til, at Aarhus Kommune allerede nu går i partnerskab med trafikselekskaberne om planlægningen af fremtidige ruter og om forberedelse af bydelens infrastruktur på kollektiv trafikbetjening.</p> <p>Kollektiv trafik og ønsket om at forberede byudviklingsområdet Marienlyst til fremtidens bæredygtige mobilitet er overordnet behandlet i udviklingsplanen.</p> <p>Etableringen af Marienlyst vil udgøre en betydelig forskydning af 'det befolkningsmæssige tyngdepunkt' i det nordvestlige Aarhus og vil dermed skabe et markant andet transportbehov og -mønster end det, der er grundlaget for den kollektive trafik, som den er struktureret i dag.</p> <p>Vi vil derfor opfordre til, at der i det videre arbejde med udviklingen af bydelen sker en gentænkning af sammenhænge og ruter med udgangspunkt i de ændrede behov, og at der gives mulighed for at afprøve/eksperimentere med nye typer af kollektiv transport i området, samt at det sker i sammenhæng med oplandet, herunder Tilst, AUH, Agro Food Park og Business Park Skejby.</p>
<p>En etapeplan med det østlige ankerpunkt som åbningstræk</p>	<p>Udviklingen af Marienlyst bør ske med afsæt i en kompakt byudvikling med udgangspunkt i det østlige ankerpunkt og med skolen som et afgørende åbningstræk (se også næste punkt): En successiv udvikling af én bydel med en klar identitet "indefra og ud" snarere end en spredt udvikling af flere, selvstændige "pionerkvarterer".</p> <p>En etape 1 omkring det østlige ankerpunkt indebærer, at der fra starten etableres et sammenhængende byområde med en selvstændig identitet og med en blivende værdi med grundlag i de kvaliteter, som skal kendetegne bydelen på sigt.</p> <p>Der kan realiseres et kompakt byområde, som rummer en kritisk masse af indbyggere til etableringen af de første fælles byfunktioner omkring det østlige ankerpunkt: En skole, en dagligvarebutik, fritidsfaciliteter og ikke mindst meningsfulde fællesskaber og et foreningsliv.</p> <p>Området omkring det østlige ankerpunkt vil kunne vejbetjenes fra Marienlystvej med en (allerede lokalplanlagt) ombygning af krydset ved Paludan Müllers Vej, og den første etape vil derfor kunne udvikles relativt uafhængigt af planlægningen og etableringen af Forlænget Bredskiftevej. Dvs. at formgivning, planlægning og etablering af den nye vej kan pågå parallelt med udviklingen af etape 1 uden gensidige bindinger ud over, at vejen på sigt skal forsyne hele byområdet.</p> <p>Stadts foreslår derfor, at der i den kommende planlægning indgår en etape 1, som omfatter byudvikling omkring det østlige ankerpunkt.</p>
<p>Skolen som et nøgleprojekt i Marienlyst</p>	<p>Etableringen af en skole er et nøgleprojekt for udviklingen af hele Marienlyst og bør være en integreret del af bydelens udvikling.</p> <p>Udviklingen og etableringen af en ny skole, fra beslutning til indvielse, er en langvarig proces. Samtidigt vil skolen være en vigtig forudsætning for bydelens oplevede kvalitet og attraktivitet. Det er derfor vigtigt at komme i gang med planlægningen hurtigt.</p> <p>Stadts opfordrer Aarhus Kommune til at træffe en formel beslutning om at igangsætte arbejdet med skolen samtidigt med vedtagelsen af udviklingsplanen samt til at gennemføre i en visionsproces for skolen parallelt med lokalplanlægningen for de første delområder.</p>

<p>En sammenhængende bydel – passage over Forlænget Bredskiftevej</p>	<p>Attraktive forbindelser på tværs af Forlænget Bredskiftevej er en forudsætning for en sammenhængende bydel. Tegningen på side 66 i udviklingsplanen antyder, at forlænget Bredskiftevej er sænket i terrænet, hvilket også har været drøftet undervejs i arbejdet med udviklingsplanen (med opbakning fra alle grundejere). En ambitiøs løsning af høj kvalitet på den terrænmæssige indpasning af forlænget Bredskiftevej samt af krydset mellem Marienlystvej og forlænget Bredskiftevej (en ”markant, bymæssig manifestation” som beskrevet i udviklingsplanen) er et afgørende greb ift. kvaliteten af området som helhed.</p> <p>Det bør sikres i vejprojektet, at der tages højde for ambitionerne i udviklingsplanen, og det bør sikres i det videre arbejde med udviklingsplanen, at trygge, sikre og attraktive forbindelser for bløde trafikanter på tværs af den nye vej bliver etableret.</p>
<p>En sammenhængende bydel / prioritering af et sammenhængende stinetsværk</p>	<p>Et sammenhængende stinetsværk – både i Marienlyst og mellem de øvrige byområder omkring Marienlyst – bør gentænkes ifm. realiseringen af udviklingsplanen og etableringen af Forlænget Bredskiftevej.</p> <p>Udviklingsplanen skitserer og beskriver mål og forudsætninger for et sammenhængende og attraktivt stinetsværk inden for bydelen Marienlyst. Der beskrives også forudsætninger for et overordnet stinetsværk ifm. høringsmaterialet vedr. Forlænget Bredskiftevej.</p> <p>Hele kilen mellem Viborgvej og Randersvej – fra Ringvejen og ud – er præget af stor dynamik og markant byudvikling. Det drejer sig både om Marienlyst, men også AUH, Agro Food Park, Skejby Business Park og det kommuneplanlagte, fremtidige erhvervsområde ved Humlehusvej – foruden udvikling og omdannelse af dele af Tilst og Vestereng.</p> <p>Stadtpoet opfordrer Aarhus Kommune til i forbindelse med realiseringen af udviklingsplanen og vejprojektet at gentænke den samlede stitstruktur i hele den nordvestlige del af Aarhus. Både for at sikre sammenhæng mellem de mange aktuelle udviklinger, men også for at fremtidssikre strukturen i området til optimal udnyttelse af bæredygtige transportformer (cykler og kollektiv transport). Endelig vil en sammenhængende plan for stier mellem de store arbejdspladser og boligområderne i bl.a. Marienlyst sammen med det rekreative netværk understøtte udviklingsplanens visioner om en grøn by og en aktiv brug af hverdagslandskaberne.</p>

<p>Idrætsfaciliteter og andre offentlige funktioner</p>	<p>Udviklingsplanen tager sit afsæt i en ambitiøs vision for et aktivt hverdagslandskab og stærke lokale fællesskaber – med plads til fællesskaberne i hele bydelen og ikke kun omkring isolerede faciliteter.</p> <p>Det er i redegørelsen for kommuneplantillægget anført, at:</p> <p>”Der skal sikres areal til og indarbejdes skoletilbud, dagtilbud og idrætstilbud. Ud fra en gennemsnitsbetragtning for de eksisterende forhold i Aarhus Kommune vil det svare til 7 fodboldbaner, 3 idrætshaller, 35 dagtilbudsgrupper samt 1 firesporet skole. Det præcise behov skal nærmere fastlægges i forbindelse med den videre planlægning”.</p> <p>Vi vil opfordre til, at der i disponeringen af fodboldbaner og idrætshaller tages hensyn til det samlede områdes karakter og indhold af aktivitetsmuligheder, herunder udbuddet af boldbaner i en større bymæssig kontekst, og at der i den videre planlægning bliver taget mere nuanceret stilling til behovet for traditionelle idrætsanlæg og deres placering i bydelen. I Marienlyst er bevægelse og udeliv tænkt ind fra starten i byens struktur, og det må forventes at behovet og brugen af bydelenes naturområder og fællesarealer vil være mere alsidigt end i andre bydele.</p> <p>Samtidigt er det afgørende for sammenhængen i bydelen, at idrætsfaciliteterne og de offentlige funktioner ikke bliver koncentreret i én del af byen: Der skal være lokale attraktioner og stærke fællesfunktioner ved begge de foreslåede ankerpunkter, dvs. både øst og vest for den nye, forlængede Bredskiftevej.</p> <p>Vi opfordrer til at tage højde for dette den endelige disponering og skalering af idrætsfaciliteter.</p>
<p>Skovrejsning og fredskov</p>	<p>Reetablering af fredskov bør tænkes ind i udviklingen af et grønt/naturnetværk i hele byudviklingsområdet såvel som i oplandet.</p> <p>Det fremgår af udviklingsplanen, at eksisterende fredskov kan nedlægges i det omfang der plantes ny skov andre steder inden for planområdet.</p> <p>Stadtbakker fuldt op om, at der skal skabes et robust og attraktivt grønt og blåt netværk, og at visionen om udviklingen af landskabet er en hjørnesten i visionen for den nye bydel Marienlyst. Herunder at både eksisterende og ny skov inden for udviklingsplanområdet er en vigtig kvalitet. Vi er dog også opmærksomme på, at udviklingen af Marienlyst ikke kan stå for sig selv, og vi vil derfor opfordre til, at erstatningsskov ikke udelukkende kan etableres inden for byudviklingsområdet men også kan omfatte skovrejsning uden for udviklingsplanens afgrænsning.</p>

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
js@stadt.dk
2936 1444

Ulrik Stengaard
ulrik@stadt.dk
4114 9511