

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

pbm@mtm.aarhus.dk

6. august 2021

Høringssvar til Udviklingsplan for naturbydelen Marienlyst, kommuneplantillæg 97 og Arealer til alle boligtyper vedr. Bredskifte Allé 2.

Baggrund

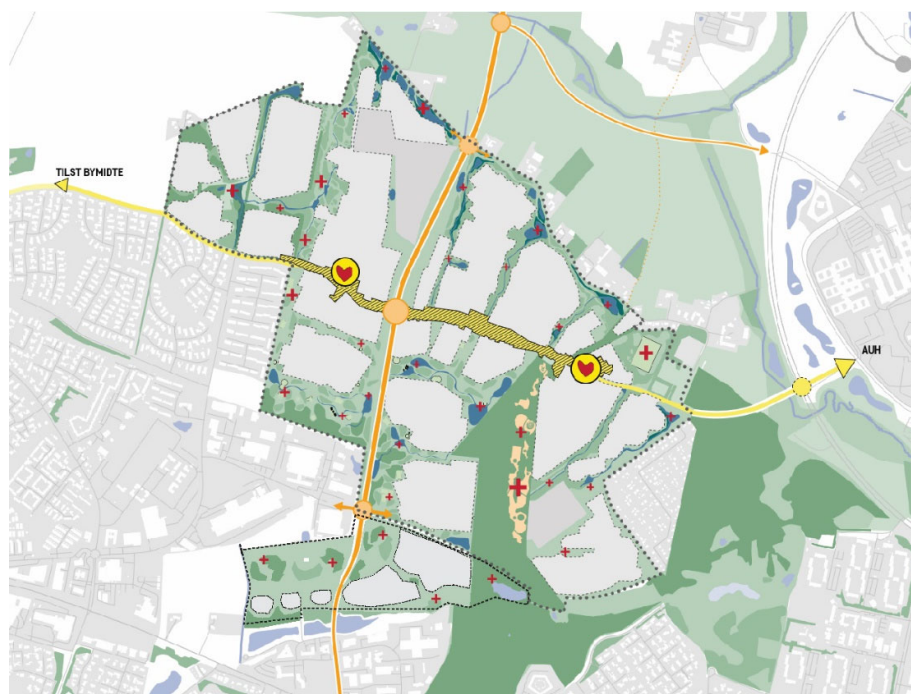
Aarhus Kommune har udarbejdet et forslag til Udviklingsplan for naturbydelen Marienlyst samt tillæg 97 til Kommuneplan 2017. Forslaget er i offentlig høring frem til den 9. august 2021. Tillæg 86, Temaplan om arealer til alle boligtyper, er ligeledes udsendt i offentlig høring frem til 31. august 2021.

På vegne af bygherre og udvikler, 1927 Estate, fremsendes der hermed ønske om delvist at byudvikle på Bredskifte Allé 2, matr. 19a, Tilst By, Tilst.

Tidligere indsendt ønske om byudvikling på matr.nr. 19a

Grundejer, Delta Ejendomme I/S indsendte den 28. juni 2019 input i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til temaplanlægning for arealer til alle boligtyper. Her blev der anmodet om ændret anvendelse af Bredskifte Allé 2 til byudvikling til nye boliger. I den politiske behandling af anmodningen blev det beskrevet, at ønsket skulle afvente nærmere helhedsplanlægning for naturbydelen Marienlyst.

Forslag til Helhedsplanen for Marienlyst foreligger nu, og vi bemærker, at det pågældende areal ikke er inddraget i udviklingsplanen, men er udlagt til "et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund", som må anvendes til jordbrug mv. Da 1927 Estate har en køberetsaftale på grunden, fremsendes der derfor høringssvar for at redegøre for de positive kvaliteter en byudvikling vil kunne bringe til området og byen, og hvordan der fortsat er taget hensyn til omgivelserne.



Illustration, der viser, hvordan byudvikling på Bredskifte Allé 2 vil kunne bidrage til en afrunding af byudviklingen mod den eksisterende by.

Vision

1927 Estate er et firma, der har eksisteret i mange år og har indenfor de seneste år har stort fokus på at bidrage positivt til byudviklingen i flere forskellige byer. 1927 investerer gerne i herlighedsværdier og bæredygtige aspekter. Der er fokus på at skabe varierede boformer for mange forskellige beboere – for både ældre, yngre, singler og børnefamilier. Der er ligeledes fokus på fællesarealerne mellem bygningerne og at der differentieres mellem fællesskaberne. Der skal være plads til det store fællesskab i bydelen, fællesskaber for beboerne i området og de mere spontane fællesskaber, der opstår i mellemrummet mellem den enkelte bolig og gaden. Derfor er der også ønsker om at etablere aktivitetshuse, når der byudvikles. Aktivitetshuse kan rumme de mere planlagte fællesskaber, fællesspisning osv.

1927 Estate har ambitioner om DGNB Guld certificering af deres nye byggerier. Eksempelvis udvikles bydelen Vonsild Bakke med DGNB Guld og Hjerte, hvor biodiversitet også spiller en stor rolle. På de udendørs fællesarealer er den nuværende natur blevet registreret gennem en BioBlitz med henblik på at måle på biodiversiteten før og efter udvikling af området.

Det er visionen at en byudvikling på dette sted vil kunne bidrage med nye positive kvaliteter og skabe værdi for byområdet.

og rekreative liv i byområdet. De indeholder bl.a. udsigtspunkt med tilhørende bålsted, madpakkehus og shelter som vil kunne være et udflugtssted for beboere, børnehaver, spejderklubber og andet foreningsliv. Hundeskove og nye vandhuller vil kunne udforskes af familierne og børnene i området. Stiforløbene vil kunne give adgang til nye udforskede områder i byen og udvide "walk & talk" mulighederne for de nærliggende erhvervsområder.

Det nye boligområde har fokus på social bæredygtighed og udgør en ramme for nye bosætningsmæssige fællesskaber. Boligerne sammensættes i klynger, hvor fokus er på at der bliver værdifulde fællesskaber for beboerne. Fælleshaver, frugtlande, væksthuse og aktivitetslommer sætter rammerne for meningsfulde fællesskaber beboerne imellem. Disse udendørs opholdsarealer er beliggende udenfor konsekvenszonen.

Der skal sættes på de små og store, være tilbud med aktiviteter i højt og lavt gear. Bredskifte Allé - et nyt projekt med en vision om en samlet bydel med centrale aktiviteter og naturmæssige værdier.





Vejadgang og stisammenhænge

Der etableres to vejadgange via den nye forlængede Bredskifte Allé. Byområdet kobles op på supercykelstien og eksisterende stier ved regnvandsbassinerne syd for området. Samtidigt skabes der forbindelse til fremtidige stier i den grønne kile ved Marienlyst Skov. Der er særligt fokus på gode stiforbindelser og bevægelsesakser. Både for cyklister og gående. Boligveje ønskes eksempelvis udført med fortove og evt. cykelstier og der ønskes etableret gode rekreative stiforbindelser og bevægelses-akser, som skaber vigtige sammenhænge mellem by, landskab og rekreative faciliteter.

Afstande til nærliggende erhverv

Konsekvenszonen på 150 meter omkring erhvervsområdet ved Blomstervej respekteres. Der holdes desuden 50 meters afstand fra erhverv i virksomhedsklasse 1-3 syd for området.

Vi håber at I med dette høringsvar kan se de kvaliteter som en udvikling af området vil bidrage til. Rådgiver står til rådighed for eventuelle spørgsmål og ser frem til en positiv behandling af ovenstående forslag.

Med venlig hilsen

Lene Sack-Nielsen
Projektleder
Arkitekt Cand. Polyt.

Sweco Architects

+45 31 77 93 97
lene.sacknielsen@sweco.dk
Swecoarchitects.dk

Bilag 1: Bredskifte Allé 2, Tilst. Forslag til ny byudvikling, 6. august 2021
Bilag 2: Fuldmagt fra ejer