

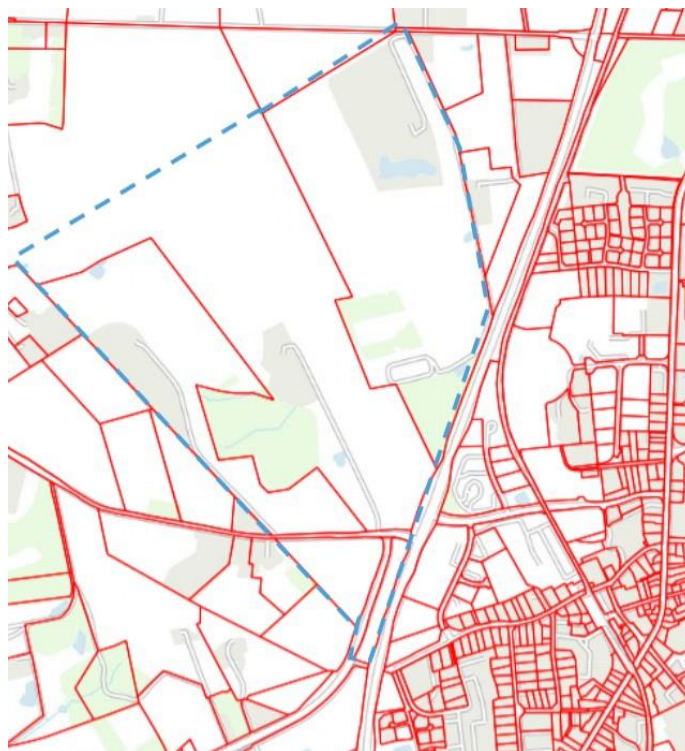
Høringsvar til Forslag til Temaplan: Arealer til alle boligtyper - Malling Ny By, Malling Vest

a) Forslag om udvidelse af by

Vi foreslår, at perspektivarealet vest for Malling (ca. 80 ha), der i Forslag til Temaplan: Arealer til alle boligtyper udlægges til boliger, ("Temaplanens byudviklingsareal") udvides eller forskydes til også at omfatte arealet fra tunnelen under Oddervej til Nymarksvej omfattende:

- Pedersholm Gård på ca. 18 ha (matr.nr. 9a og 9x, begge Malling By, Malling), som ligger nord for og i forlængelse af Temaplanens byudviklingsareal
- dele af Holmskovgård, der i dag har en samlet størrelse på ca. 50 ha, og som ejes af Aarhus Kommune
- Nymarksvej 146, 8340 Malling på ca. 27 ha (matr.nr. 12 au, Malling By, Malling) (samlet "Arealet")

Arealet fremgår af kortet til højre (markeret med blå stiplede linje)



b) Baggrund for forslag om udvidelse af by

Det vil være oplagt og ønskeligt at byudvikle Arealet, idet Arealet netop kan tilbyde borgerne det, de efterspørger - ren luft og nærhed til grønne områder, jf. Rambølls undersøgelse "Hvad gør en by

attraktiv at bo i" (rapporten er udarbejdet på baggrund af besvarelser fra borgere fra syv byer inkl. Aarhus).

Arealet byder således på flere naturskønne arealer med mulighed for biotoper. Således ligger bl.a. Holmskoven i centrum af Arealet, hvilket vil give borgerne en nærhed til naturen til stor gavn for særligt byens børn og daginstitutionerne.

Boligerne vil desuden - sammenlignet med Temaplanens byudviklingsareal - ligge længere væk fra hovedvejen Oddervej, herunder vil skoven langs Oddervej (placeret på matr.nr. 12 au, Malling By, Malling) evt. kombineret med en støjvold afskærme boligbebyggelsen, hvormed der vil være færre støjgener og renere luft.

Herudover vil der kunne opnås flere fordele ved at lade Temaplanen omfatte Arealet, eksempelvis

– Imødekomme af efterspørgsel:

Byudvikling af Arealet vil - ligesom Temaplanens byudviklingsareal - imødekomme den store efterspørgsel på boliger, herunder særligt blandt børnefamilier.

Det er et faktisk forhold, at boliger bliver desto mere attraktive, jo tættere de er på Aarhus centrum, hvilket også afspejler sig i m²-priserne, jf. bl.a. tal fra Realkreditrådet. Arealet ligger - sammenlignet med Temaplanens byudviklingsareal - betydeligt tættere på Aarhus centrum, hvorfor vi kan garantere en stor efterspørgsel fra borgere på fritliggende boliger placeret på netop Arealet, evt. i kombination med almennyttig boligbebyggelse.

– God sammenhængskraft:

Der vil opnås en bedre sammenhængskraft mellem den nye bydel, det eksisterende Malling, Beder og Mårslet grundet Arealets placering, og der vil således skabes en dynamisk firkløver mellem byerne.

– God mulighed for udnyttelse af kommunale tilbud, letbane m.m.:

Boliger placeret på Arealet vil - sammenlignet med Temaplanens byudviklingsareal - få en kortere afstand og således lettere mulighed for at udnytte eksisterende kommunale tilbud, herunder eksisterende daginstitutioner, skoler og bibliotek (både under og efter etablering af den nye bydel), grundet Arealets placering.

Boligerne vil endvidere - sammenlignet med Temaplanens byudviklingsareal - få en kortere afstand til letbanen, idrætsanlægget Beder-Malling Idrætsforening, Vilhelmsborg ridecenter, Vilhelmsborg Skov, apotek mv.

– Infrastruktur:

Byudvikling af Arealet giver ikke - sammenlignet med Temaplanens byudviklingsareal - i samme omfang behov for ændring af eksisterende infrastruktur, idet boliger placeret på Arealet kan kobles på den eksisterende Tisetvej og Nymarksvej. Potentielt kunne laves en tilkørsel til Beder-Berring vejen til stor gavn for pendlere samt for aflastning af Oddervej.

Yderligere vil Arealet bl.a. kunne kobles på det planlagte stisystem mellem Beder og Tranbjerg samt det eksisterende stisystem til Beder-Malling Idrætsforening.

Borgere vil desuden i større omfang kunne benytte offentlig transport, hvilket, jf. Rambølls undersøgelse ”*Hvad gør en by attraktiv at bo i*”, er et vigtigt kriterium for borgere bosiddende i Aarhus - de ønsker, at det skal være nemt at komme rundt med offentlig transport. Boliger placeret på Arealet vil ikke alene kunne benytte letbanestationen i Malling, men vil i lige så høj grad letbanestationerne i Beder, Vilhelmsborg og Mårslet grundet den korte afstand til disse stationer.

– Usikkerhed omkring Kattegatforbindelsens placering er irrelevant:

Af den af COWI udarbejdede forundersøgelse vedrørende en kommende Kattegatforbindelse (gennemført i et samarbejde mellem Vejdirektoratet, Sund & Bælt og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen) fremgår, at den nordlige del af motorvejs- og togkorridor vil gå igennem den sydlige del af Temaplanens byudviklingsareal. Hvorvidt Kattegatforbindelsen bliver en realitet er endnu uvist, men der vil være en risiko for, at der - hvis der alene byudvikles som planlagt i Temaplanen - på lang sigt etableres boliger på et areal med særlig høj støjgene til skade for borgeres sundhed, biotoper og dyrelivet.

c) Den grønne by

Vores vision for Arealet er at udvikle en grøn bydel, hvor der skal være fokus på bæredygtighed, nærhed til naturen og grønne natur- og fællesarealer, der vil motivere fællesskaber. At Arealet pt indgår i en høring omkring at registrere Arealet som sårbart for grundvandet, understøtter reelt vores vision, fordi der dermed skabes og byudvikles en 100 pct. sprøjtefri grøn bydel. På Arealet vil det være muligt at inddrage og eksperimentere med særligt grønne boliger, fx à la Realdanias passivhuse, muligvis med tilskud hertil.

Boligbebyggelsen vil naturligvis i øvrigt skulle være i overensstemmelse med Temaplanens byudviklingsareal, herunder vil en blanding mellem fritliggende boliger, dobbelthuse og anden tæt lav boligbebyggelse sikrer en social og økonomisk differentiering.

---o0o---

Vi håber, at byrådet vil inddrage ovenstående i den endelige vedtagelse af Temaplanen. Vi vil selv kunne forestå byudviklingen, idet vi naturligvis har behov for en politisk opbakning.

Med venlig hilsen

Eva Faurschou

&

Bjarke Ottesen

Tlf.nr. 2529 3203