

BYSTRATEGI
TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8200 Brabrand
AREALER FOR ALLE BOLIGTYPER / Tillæg nr. 86 til Kommuneplanen 2017

Hørings svar til Temaplanen "Arealer til alle boligtyper", tillæg nr. 86 til Kommuneplan 2017

Det er med stor interesse at vi - ELF Development A/S - erfarer ønsket fra Aarhus kommune om en udbygning og styrkelse af de mindre bysamfund nord, syd og vest for byen, under temaet "Arealer til alle boligtyper", et kommende tillæg til Kommuneplan 2017.

Vores specifikke interesse gælder især området Beder/Malling, hvor kommunen påtænker en udbygning af den sydlige del af perspektivarealet, vest for Malling på ca. 80 ha. Arealet ligger umiddelbart overfor et allerede lokalplanlagt lavt boligområde på østsiden af Oddervej og i forlængelsen af Malling by.

ELF Development A/S ejer og råder over en række arealer i den nordlige del af perspektivarealet, på sydsiden af den nye omfartsvej - Bering-Beder vejen - samt med arealer op ad Oddervej, med en tilsvarende placering som de kommunale arealer i den sydlige del af perspektivarealet. ELF's arealer ligger som omtalt i den nordlige del af det perspektivområde som er udlagt til "Nye byer og øvrig større byudvikling på bar mark", jævnfør Kommuneplan 2017.

Det er ELF Developments vision og ønske at kunne starte en tilsvarende byudvikling som skitseret i Tillæg nr. 86, men med blandede boligbebyggelser og by funktioner, der knytter sig til de forskellige kontekstuelle og terrænmæssige forhold som arealerne og omgivelserne tilskriver - i lighed med byudviklingen i Lisbjerg, Nye og Brendstrup. Bebyggelsen vil ligeledes kunne komplementere de eksisterende byområder som arealerne ligger i nær tilknytning til, på den anden side af Oddervejen, og forbinde områderne på tværs af vejen.

En oplagt fordel ved at starte en byudvikling i den nordlige del af perspektivområdet, sideløbende med en udvikling af den sydlige del, er at få en så tilpas stor kritisk masse i en ny byudvikling, der vil afstedkomme en fornuftig søgning og den senere drift, til at drive både private by- og kommunale servicefunktioner i en fælles udbygget bydel. Herudover er infrastrukturen i den nordlige del interessant, med den nye Bering-Beder Vej, Letbanen med to stop i henholdsvis Malling i syd og Beder i nord, samt de gamle og nye sti- og supercykelstiforbindelser. Området er centreret omkring Nymarksvej, som bl.a. rummer supercykelstien og forbindelsen til Mårslet, som er en væsentlig brik i den nye grønne infrastruktur for hele området.

Den i Kommuneplantillægget omtalte bearbejdning og ombygning af Oddervej til en vej med større bymæssig karakter til en vej med mindre karakter af en trafikal barriere, kan ligeledes ske i sammenhæng imellem den nordlige og sydlige del. ELF Development vil gerne bidrage til denne del af byudviklingen, da en sammenhæng imellem bydelene er vigtig for oplevelsen af en hel og sammenhængende by. Et sådant samarbejde om infrastrukturen igennem området, kan både have økonomiske, funktionelle og tidsmæssige fordele.

Der vil blive tale om bebyggelser der i høj grad vil leve op til kommunes mål - og samfundets krav - til bæredygtighed og CO2 neutralitet. Eksperimenterende bebyggelser med fokus på byggematerialer, både hvad angår indlejret CO2, og fuld genanvendelighed. Der vil efterstræbes bebyggelser der vil være producerende af vedvarende energi til eget forbrug - samt lagring af - og intelligent forbrug af energien.

Bebyggelsens placering og udformning skal, som tidligere omtalt, naturligvis tilpasses det eksisterende terræn i forhold til at bevare områdets landskabs- og naturværdier. Der skal der tages stilling til sammenhængen med de omgivende landskabstyper, med fokus på natur og miljø, og med en særlig fokus på grundvandssikringen da arealerne ligger i et sårbart grundvandsområde.

I forhold til vand vil der ligeledes blive stor fokus på strømningsvejene, som vil blive styrende for områdernes disponering med bebyggelser, ligesom der skal afsættes arealer til regnvands- og skybrudshåndtering. Planlægningen af området skal ligeledes sikre et godt samspil mellem de nye byområder og den eksisterende by - Malling.

Udbygningen af ELF's områder vil ske på baggrund af en samlet disponering af Malling Ny By.

På vegne af Henrik Carl Meding, ELF Development A/S


Thomas Carstens

Reiulf Ramstad Arkitekter A/S