



Forslag til prospekt for byudvikling på  
**Byagervej i Beder**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Høringsbrev	3
Beder - En by med potentiale for Aarhus	4
På forkant med demografien og boligdrømmene?	5
Næste skridt for Byagervej	6
Projektområdets kvaliteter	7
Planskitser for området	9
Forslag til principper for bebyggelsen	11
Referencer	12



## HØRINGSBREV

Hermed fremsender vi vores forslag til planstrategiens temaplan om arealer til alle boligtyper. Konkret handler høringssvaret om et areal i Beder (matrikelnummer 11, Beder By, Beder), som vi foreslår udlagt til boligområde i den kommende Kommuneplan 2021. Arealet har tidligere være udpeget som perspektivareal.

Beder og Malling er i dag sunde landsbyer, og er sammen med Mårslet de primære byer i den sydlige del af Aarhus Kommune. I de statistiske fremskrivninger af befolkningens fremtidige sammensætning anes dog udfordringer for især Beder. Beders succes på sigt er vigtig for hele denne del af Aarhus Kommune, og udviklingen af nye boliger i Beder kan være et stærkt bidrag til realiseringen af byrådets vision om at sikre arealer til alle boligtyper.

Der er brug for at finde arealer, hvor der er plads til boligdrømme og boformer, som kan lidt ekstra. Dette høringssvar er udtryk for en vision og et ønske om at kunne bringe området i spil som et boligområde med grønt mellem husene og med et nært samspil med naturarealerne omkring.

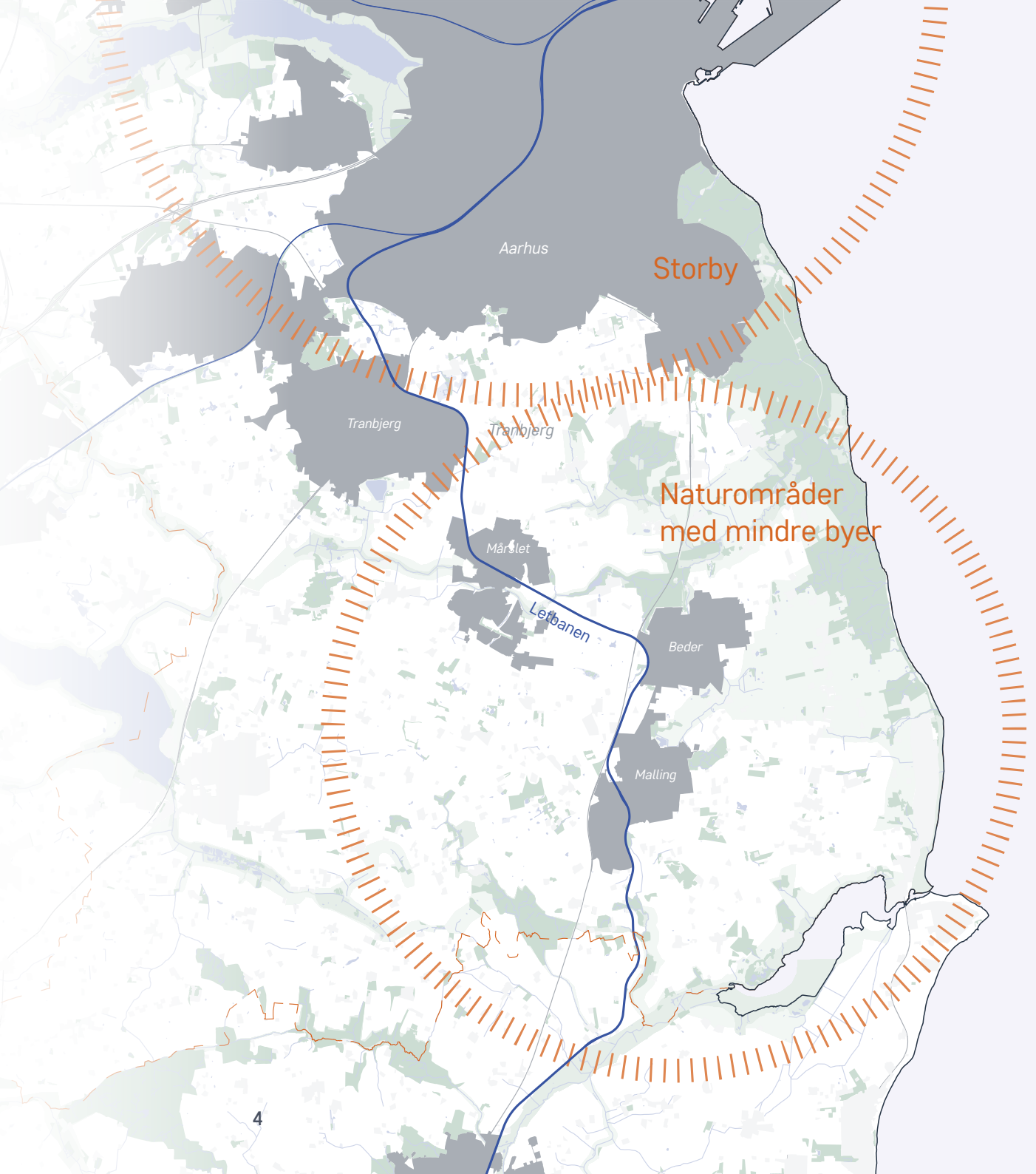
Susanne og Per Møller  
Byagervej 344, Beder

## BEDER: EN BY MED POTENTIALE FOR AARHUS

Aarhus bliver større og stærkere for hver dag. Med flere og flere indbyggere opstår der flere og flere forskellige boligdrømme. Vi læser temaplanen om arealer til at alle boligtyper som en respons på det. For at sikre en hel kommune i balance på længere sigt, er det essentielt også at bringe arealer i kommunens større landsbyer som Beder i spil til byudvikling, og det kan især være et vigtigt strategisk træk at prioritere arealer, som kan noget særligt i byerne, som ligger uden for de i forvejen prioriterede vækstområder og vækstakser.

På sigt er der store potentialer i en samlet vision for hele Beder-Malling-området som et sundt bysamfund for dem, som ikke vil bo i storbyen, men i stedet prioriterer roen og naturen. Letbanen og nærheden til Aarhus i øvrigt gør det reelt muligt for alle aldre at bo uden for det centrale Aarhus og samtidig være koblet direkte op på storbyens muligheder. Måske kan byerne og arealerne langs letbanens trace på sigt ophøjes til en særskilt, infrastrukturelt baseret vækstakse på tværs af kommunen, med letbanen som en vigtig driver for og anledning til byudvikling.

Beder kan supplere Aarhus som helhed ved at være en by, som tilbyder meget af det, folk ellers flytter ud af kommunen for at finde. Grundvilkårene er der, og med den rette planlægning er der grundlag for en sund udvikling af denne del af kommunen. Den type byudvikling, vi lægger op til i dette høringssvar, vil være noget andet, mere grønt og med en anderledes bebyggelsestæthed end meget af det, der er muligt i de mere centrale dele af kommunen. Byudvikling her vil supplere helheden og diversiteten i kommunens boligudbud godt med udgangspunkt i målet om at sikre arealer til alle typer af boliger.



## PÅ FORKANT MED DEMOGRAFIEN OG BOLIGDRØMMENE?

Selvom Beder i dag er en god by at bo i, viser fremskrivningen af befolkningen frem mod 2029, at der på sigt bliver behov for at sikre byen mod en skæv aldersmæssig befolknings sammensætning. Befolkningen over 65 år forventes at vokse, mens antallet af borgere i samtlige yngre befolkningsgrupper forventes at falde med forskellige rater (<https://ledelsesinformation.aarhuskommune.dk/aarhus-i-tal/>). En skævvridning i byens alderssammensætning vil selvsagt få store konsekvenser for den offentlige service i byen – fx vil der blive behov for flere plejefaciliteter til ældre samtidig med at der vil være dyr overkapacitet i institutioner og på skolen. Det er vigtigt at udvikle byen på forkant og få vendt udviklingen i alderssammensætningen, således at der skabes grundlag for næste generationers unge.

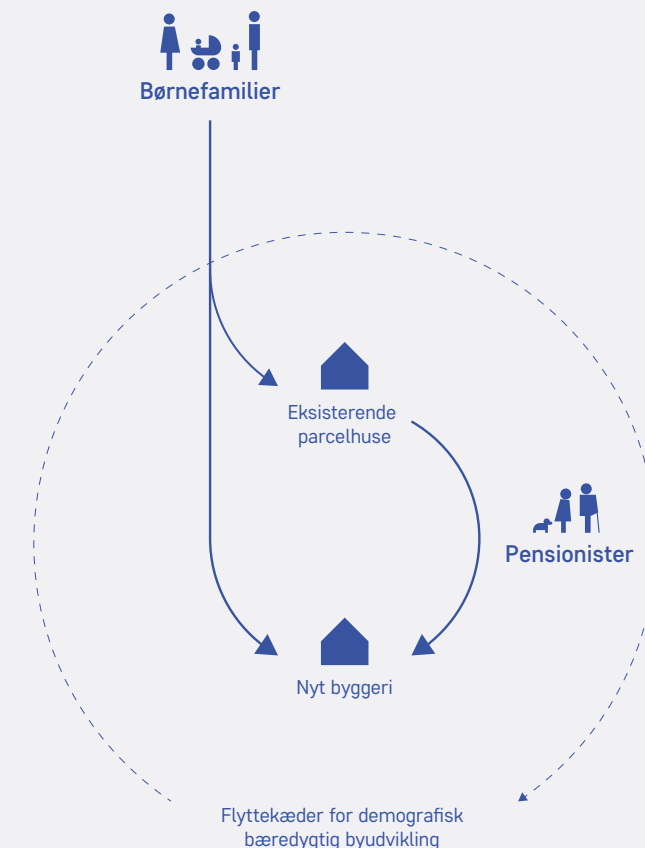
For skolen er den nyeste prognose for elevtallene mere positiv end de forrige, men der forventes stadig ikke decideret vækst i skolens elevgrundlag. De lidt mere positive forventninger til skolens elevtal kan afspejle, at der på samme tid ses en generel tendens til, at især nogle førstegangskøbere søger mod de stærke, mindre bymiljøer, som ligger godt koblet til hovedbyerne. Det flyttemønster er sandsynligvis drevet af flere ting, men én drivkraft er det relativt dyre boligmarked i de centrale dele af Aarhus Kommune, hvor det især for nogle førstegangskøbere er svært at købe sig ind.

I det lys er det oplagt at lede efter arealer til ny by i og omkring Beder – og konkret kan det lade sig gøre på det areal, som dette høringssvar handler om. Arealet ligger på kanten mellem byen og naturen, og den type byudvikling vi lægger op til, er meget på naturens præmisser. 72% af dem som flytter, efterspørger

ifølge Realkreditrådet nærhed til natur (<https://www.dr.dk/nyheder/penge/eller-skov-som-nabo-se-hvor-danskerne-helst-vil-bo>). Derudover er der to boligdemografiske tendenser vi i forslaget læner os op ad:

1. Når man flytter mod et parcelhus som førstegangskøber, sker det ofte, når familiens barn 2 er på vej eller måske allerede er født. Det er typisk et ældre parcelhus med charme man leder efter, eller en familieegnet bolig i et overkommeligt prisniveau, hvor særligt de ældre rækkehuse udgør en (potentielt) stor ressource..
2. Samtidig ser vi at den ældre befolkning, som bebor en del af de eksisterende parcelhuse i byer som Beder, typisk gerne vil flytte i en mindre bolig i samme by, hvis de er tilgængelige. I Beder har det hidtil været svært at finde en mindre bolig af denne type.

Ved at fokusere på at skabe et nyt byområde, der er attraktivt for både seniorborgere og yngre børnefamilier, muliggøres således positive kædeflytninger i byen: Seniorerne kan flytte i mindre boliger, og dermed frigive parcelhuse til nyttilflyttere (særligt børnefamilier) samtidig med at der kan sikres diversitet i det nye byområde ved også at tillade plads til de børnefamilier der leder efter noget andet end det klassiske parcelhus. Vi ønsker derfor at muliggøre udviklingen af et boligområde, som både kan rumme mindre parcelhuse, dobbelthuse og evt. rækkehuse - og på den måde både direkte og indirekte øge udbuddet af boliger til ældre og til yngre børnefamilier.



## NÆSTE SKRIDT FOR BYAGERVEJ

Byagervej i Beder er præget af forskellige tiders bud på en tæt-lav-bebyggelse, hvoraf nogle har en markant bofællesskabsprofil med bæredygtige rødder. Vi lægger op til, at byudvikling på arealerne her kan være det næste i rækken: Bo på kanten af byen, og midt i naturen – med en halv time til Aarhus H. En sådan type byudvikling vil være et konkret bud på at håndtere de temaer der er beskrevet på de forrige sider: En seriøs mulighed for at skabe en boform, der ikke findes mange af i kommunen. Et byområde på kanten af byen og med fællesskaber, som taler til unge og ældre med en dobbelteffekt der hjælper på byens langsigtede befolkningssammensætning: Attraktive nye boliger, som samtidig kan åbne op for kædeflytninger i den ældre boligmasse i Beder.

Vores fokus er på at skabe en robust plan, der sikrer et grønt og attraktivt boligområde med det naturnære liv som omdrejningspunkt og som samtidig er fleksibelt i forhold til boligtypologier. Om planen består af klynger med parcelhuse, dobbelthuse eller rækkehuse (eller mix heraf) skal fastlægges i det videre forløb, hvis der tillades boligudbygning på arealerne.

### BYAGERVEJ

*Boformer om fællesskabet gennem tiden*



## PROJEKTOMRÅDETS KVALITETER

Området ligger i den sydvestlige udkant af Beder. I dag er området en græseng omkranset mod syd af Byagervej, mod vest af Kirkestien og mod nord og øst af vandløbet 'Hovedgrøften'. Hvis området byudvikles, vil åen kunne iscenesættes som et særligt, rekreativt element ud mod det åbne land og de attraktive naturområder, som omgiver Beder. Det tilstødende tæt-lave byområde ved Byagervænget er i dag præget af gennemgående grønne kig, som vil kunne forlænges og anvendes som bindeled til et nyt boligkvarter - og videre ud i landskabet.

De høje græsser, som i dag præger engområderne langs åen, foreslås i vidt omfang bevaret, og stier kan etableres ved strategisk at klippe græsserne ned. Det er målet, at projektområdets eksisterende naturværdier i videst muligt omfang bevares og forstærkes i arealerne mellem husene i bebyggelsen. Det skal være tydeligt, at det er et naturnært byområde.

Hvis området kommer i spil som boligområde, vil vi arbejde for, at det får karakter af en moderne, beboet ager, som positivt påvirker stedets biodiversitet, og hvor der gror masser af frugttræer og andre spiselige bær og urter. Et kvarter med stærke fællesskaber omkring udearealerne, og hvor den eksisterende og ny beplantning i høj grad er det man mødes om i et sundt naboskab. Ved nænsomt at styre bebyggelsens grønne arealer, kan områdets potentielle kvaliteter som grøn korridor understøttes yderligere.

Det boligområde, vi ser for os, bidrager til målet om at skabe arealer for alle boformer, fordi det vil være noget særligt, som vi tror, mange vil finde attraktivt, og som også markedsæssigt vil være interessant for mange. Vi håber, det kan være med til at skubbe Beder i en endnu mere positiv retning.







# PLANSKITSE A FOR OMRÅDET



1:2000  
N ▲

34 klyngehuse (1-2 etager): Ca. 5.500 etagemeter

Bebyggelsesprocent:  
 $5.500 \text{ m}^2 / 24.600 \text{ m}^2 = 22\%$

# PLANSKITSE B FOR OMRÅDET



1:2000  
N ▲

24 rækkehuse (2 etager): Ca. 3.000 etagemeter  
22 klyngehuse (1-2 etager): Ca. 3.500 etagemeter

Bebyggelsesprocent:  
 $6.500 \text{ m}^2 / 24.600 \text{ m}^2 = 26\%$

## FORSLAG TIL PRINCIPPER FOR BEBYGGELSEN



### NATUR MELLEML HUSENE

En moderne ager med masser af frugttræer, urter og bær.



### ÅEN ÅBNES OP

Aktiver åen som et rekreativt element for fællesskabet



### TÆT BYGGERI, MED LUFT OMKRING

Huse, hvor de private uderum udgør et begrænset areal



### GRÆSLÆNGDERNE

Forskellige situationer skabes ved forskellige klippegrader

## REFERENCER



Monnikenhuizen, Holland  
Kilde: Google Maps



Helsingør Nord - Fremtidens landsby  
EFFEKT / CFBO



Bebyggelse ved Drejens  
Kilde: Home.dk