

Thyge Hofmeister

Rågivende ingeniør

Møgellosevej 12

8260 Viby J.

Telf: 8677 0715

Mob.6155 5524

thofmeister@stofanet.dk

Viby, 1. august 2018

Aarhus Kommune
Planlægning og Byggeri
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C
Sendt elektronisk til post@mtn.aarhus.dk

**ANSØGNING OM MEDTAGELSE AF FLØJSTRUPVEJ 81, MATR. NR. 15Q, MALLING BY I
KOMMUNEPLANRAMMERNE TIL BYFORMÅL.**

På vegne af vores klient, ejeren Winnie Sørensen, skal vi hermed ansøge om tilladelse til at lade foretage en udstykning af arealet på ovenstående adresse. Nærmere betegnet matr. nr. 15q, Malling By.

Matriklen 15q, Malling By er i dag udlagt og opdyrket som et sammenhængende areal.

Ved Fløjstrupvej er i 1995 opført en bolig af form som en trelængt gård. Selve arealet er omgivet af naturlige lægivende beplantninger. Disse ønskes øget, ligesom den nordlige ende af arealet påtænkes udlagt som skov/grønt område med rekreative formål for øje.

Planen er, at området skal fremstå som et mindre sammenhængende natur-/skovområde med enkeltliggende huse placeret som perler på en snor langs en vej, som slynger sig gennem området og med vendesløjfe i skoven. Typemæssigt tænkes husene opført i en stil med de berømmede huse i Fredensborg tegnet af Jørn Utzon som tilpasses områdets udformning og i en størrelse på ca 120-130 m2

Til de enkelte huse knyttes en mindre beskyttet gårdhave, medens resten af arealet udlægges som fælles naturareal , der forudsættes passet af et professionelt firma.

Den trelængede gård kan evt. efterfølgende fungere som fælleshus med diverse faciliteter som gæsteboliger m.m.

Målgruppen er seniorer, som vil bo landligt og med luft omkring sig, og uden at skulle bekymre sig om pasning af en stor have, og uden interesse i urtehaver. Der er stor efterspørgsel efter denne type boliger i Århus området. Hele parcellen/arealet vil blive pålagt en klausul om total friholdelse for sprøjtemidler/pesticider af enhver art.

Bebyggelsen er i tråd med kommunens ønsker om et bredt udvalg af boligtyper, da alle ikke ønsker at bosætte sig i tætte bebyggelser i Aarhus midtby. Den påtænkte type bebyggelse, hvor natur og arkitektur forenes i en højere enhed, er i dag en mangelvare.

Klientellet har interesse i den landlige stilhed med frirum, ren luft og uden trafikale/parkeringsmæssige problemer, men dog med de fordele, det giver at være i nærheden af letbanen.

Området med ovennævnte adresse er ifølge Aarhus Kommunes GIS-registrering "Indsatsplaner. Planer for beskyttelse af grundvandet" beliggende i et ikke sårbart område over for nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer. Adressen er kun pålagt BNBO omkring boringen DGU nr. 99.743 tilhørende Malling vandværk. Da der tilsyneladende ikke er foretaget den lovlige beregning af arealet for BNBO, har man til trods for, at området er et "ikke sårbart område" udlagt BNBO som et kvadrat med siden 100 meter omkring boringen for at være på den sikre side.

Det skal tilføjes, at de beskyttende lærlag over grundvandsmagasinet, hvorfra der oppumpes vand til vandværket, i sig selv yder en væsentlig beskyttelse over for forurening.

Den ønskede udstykning er planlagt og skitseret med hensyntagen til de lovgivningsmæssige krav til beskyttelse af grundvandet, så bygninger alene kommer til at blive opført uden for det udlagte BNBO omkring Malling vandværks boring.

Boring DGU nr. 99.743 er optaget i GEUS database over boringer (Jupiter), men der er af brøndborer eller vandværk ikke foretaget den lovlige indberetning om de gennemborede jordlag, beliggenhed af grundvandsspejlet, eller i hvilken dybde filteret er placeret.

En del af disse oplysninger kan dog indhentes fra den nedlagte boring DGU nr. 99.525 placeret samme sted som DGU nr. 99.743. Denne borejournal viser, at det forholdsvis dybtliggende grundvandsmagasin (dybde 74 – 86 m u.t.) er beskyttet af mere end 40 meter ler.

Boringsoplysningerne fra GEUS er i tråd med kommunens oplysning om, at området ikke er sårbart over for forurening fra nedsvivende stoffer fra overfladen.

En arealanvendelse med seniorboliger med klausul om pesticid-/sprøjetefrie haver er klart at foretrække frem for den nuværende egentlige landbrugsdrift eller i værste fald en fremtidig intensiv landbrugs-/gartneridrift i væksthuse som alternativ, hvis udstykningen til boliger ikke godkendes.

"3"

Vi anmoder derfor venligst om, at den ansøgte udstykning tillades, og arealet medtages i kommuneplanrammerne til byformål, idet vi med projektet giver området en bedre grundvandsbeskyttelse samt et løft i den retning man ønsker fra kommunens side samt lokalt.

Vi har her at gøre med en ejer, som på trods af en normal udnyttelsesgrad på 25 %, af hensyn til naturen og helhedsopfattelsen af området i dette projekt nøjes med en udnyttelsesgrad på ca. 12 %, hvilket er med til at give området et langt bedre nærmiljø.

Ønsket med udstykningen er ikke kun en bebyggelse, som er en fryd for både øje og sjæl, men også en arealudnyttelse som med pesticidfri haver tilgodeser holdninger hos borgerne om den bedste beskyttelse af vores grundvand nu og i fremtiden. En holdning, der ikke er et overgangsfænomen, men som har bidt sig fast hos borgerne.

Slutteligt kan vi som et alternativ foreslå at den af kommunen ejede nabogrund matr. nr.15gu som er udlagt til fremtidig boligområde kunne inddrages i planlægningen så der opnås en samlet helhed for området i den kommende lokalplan.

Da arealet i dag er udlagt for landbrugsdrift, vil projektet med det restriktive krav til arealudnyttelse være en betydelig sikring mod nedslivning af miljøfremmede stoffer og en positiv udmelding i nærsamfundet.

Med venlig hilsen

Thyge Hofmeister
Rådgivende ingeniør



Mail :thofmeister@stofanet.dk
Direkte +45 6155 5524

Bilag: Plan af areal - Masterplan

Samlet grundareal 62476 m²
 Eksisterende bygning 870 m²
 Foreløbig grundplan 7570 m²
 44 x 150 = 6600 m²
 Bebyggelsesprocent ca. 12 %

Matr. nr. 15q, Malling by

BNSO
 Beskyttet bebyggelsesområde



Fiskebrog - Jan Utzon



Fiskebrog - Jan Utzon



Krøgehuset - Jan Utzon



Krøgehuset - Jan Utzon



Priest Terrace - ark. - Jørn Utzon & Oleo Architects



Priest Terrace - ark. - Jørn Utzon & Oleo Architects

**Masterplan/
 Fløjstrupvej 81/ Malling/**

Grunden er lag udtaget og udviklet som et sammenhængende areal. Ved Fløjstrupvej er der opført en nyere bolig, som en træstøttet gård, med terrasse, garage og svømmingepool i de 2 sidefløje. Omkring den træstøttede gård er der nogle store beplantningsværdige træer. Det samlede grundareal er udvalgt med de omkringliggende arealer af hensyn til miljømæssige betingelser. Disse arealer forstærkes som vist på illustrationsplanen.

BNSO - areal 100 x 100 meter er indtegnet beskyttelsesområde. Masterplanen ønsker at disponere den samlede grund som et stort sammenhængende skovområde hvor der indføres en række små forskudte af plens gårde med garage og en lille beskyttet gårdevej. Huset disponeres og udbygges således at de 2 fløje som peger på anordningen, med et stort skovområde med lange grundgrænser til begge sider og således skabes for muligheden af indvik og privethed bliver respekteret. Der plantes træer omkring disse skovområder, således at "skovkarakter" opnås med behørig hensyntagen til al og vindforhold.

Den eksisterende bolig trækkes disponeret til country club, med mulighed for at drive kører på motorvej, gæsteværelser m.m. Højgruppen vil være senlyd, uden som støjvæk ønsker at bo i landlige omgivelser, men med et minimum af vedligeholdelse af bygninger og haver.