

Forslag til

"Arealer til alternative boligtyper"

Kirkebakken 130, 8330 Beder

Matr nr 1 fn, Beder by, Beder



KILEN

- forslag til Kommuneplanændring

Indledning

På vegne af ejeren af Fløjstrupgaard, Morten Sejersen, Kirkebakken 130, 8330 Beder fremsendes hermed forslag til ændring af kommuneplanrammer for den resterende del af matr.nr. 1fn, Beder, Beder, der er en del af den samlede ejendom Beder Kirkevej 130, Beder.

Den nordlige del af matr.nr 1fn er i dag omfattet af den gældende kommuneplan, og er udlagt til offentligt formål 310301OF. Den resterende del af matriklen er udlagt til landbrugsformål 310002LA.

Baggrund

I januar 2018 kontaktes Morten Sejersen af projektleder Jesper Dahlsen-Jensen, Sundhed og Omsorg, Aarhus kommune med henblik på køb af en del af matr.nr. 1fn til opførelse af nye plejeboliger med tilknytning til den eksisterende plejehjem Eskegården i Beder.

I forbindelse med denne dialog opstår tanker om inddragelse af en større del af matr.nr 12fn i byzone, således der dels kan opføres det antal plejeboliger Aarhus kommune har behov for, men også opførelse af seniorbofællesskaber, som der gennem en del år har været stort interesse for, men det har ikke været muligt at finde en mulig placering.

Ved henvendelse til Beder Menighedsråd er det oplyst, at en del af området der grænser op til kirkegården, er udlagt til udvidelse af kirkegården. Udviklingen gennem de seneste år har dog vist, at antallet af kistebegravelser falder markant, hvorfor behov for udvidelse af kirkegårdens areal må vurderes ikke at være aktuelt længere.

Ved bebyggelse af matr.nr 1fn vil der ligeledes kunne blive dannet en naturlig overgang fra boligbebyggelse til det åbne land, samtidig med at der vil kunne blive en forbindelse til den eksisterende grønne kile i Beder ind gennem de eksisterende parcelhusområder.

Eksisterende planmæssige forhold

Matr.nr 1fn er dels omfattet af:

- Den gældende kommuneplans rammer 310301OF, dels bestemmelserne for 310002LA
- Kirkeindsigtsområde KP17
- Sårbare områder – grundvand KP17

Arealet af matr.nr. 1fn udgør 52.979 m², hvoraf ca 8.800 m² er omfattet af den gældende Kommuneplans rammer 310301OF, den resterende del er omfattet bestemmelserne for 310002LA.

En stor del af matr.nr 1fn er omfattet af bestemmelserne for Kirkeindsigtsområdet. Arealet er beliggende på en sydvendt skråning, hvor kirken er beliggende i kote 54 og arealet skrånede ned til kote 45, således indsiget til kirken fra syd fortsat vil være til stede.

Grundvand

Beder by er omfattet af den gældende kommuneplans bestemmelser sårbare vandindvindingsområder, hvorfor der ved inddragelse af området i byzone skal tages størst optimale hensyn til grundvandet. I Aarhus kommunes vejledning for anvendelse af områder til boligformål maksimalt må ske en belægning af området med 30%, hvilket vil blive overholdt i det fremsendte forslag. Regnvand fra området vil desuden kunne forsinkes i grøfter og søer i bebyggelsen, således der vil ske en yderligere sikring af den nedsivning, der naturligt vil ske på området.

Alternative boligformer

I debatoplæg om temaplaner er der efterlyst ideer til nye områder for fremtidens familieboliger.

Vi ser området i Beder som et oplagt område til alternative boligformer. Der har gennem mange år været alternative boligformer i lokalområdet, bla. Sol og Vind.

Der har gennem mange år været en stor efterspørgsel på seniorboliger, idet mange har boet i Beder i mere end 20 – 30 år, og derfor ønsker en mindre bolig med mindre have. Den mindre have og den mindre bolig kan opnås når bebyggelsen udføres med dobbelthus, hvilket samtidig giver den fordel, at havearealet til den enkelte reduceres, men muligheden for at gå direkte ud i haven fra boligen.

Området ved boligernes indgangsside vender ud mod det fælles adgangsareal, hvilket giver optimale rammer for socialt samvær når beboerne mødes på vej til den fælles parkeringsplads nord for gruppen. Samtidig giver denne orientering en høj grad af privathed på boligernes modsatte side.

Fællesskabet tænkes ikke kun at skulle være ud for den enkelte bolig og i grupperne tænkes ikke kun at være i de enkelte grupper, men i forbindelse med opførelse af ældreboliger, vil der her kunne indrettes fællesrum dels for plejeboligernes beboere, dels for områdets øvrige beboere.

Når de kommende beboere flytter ind i deres nye bolig, vil placeringen i nær forbindelse til de nye plejeboliger, men også tæt ved det eksisterende plejehjem Eskegården, være optimal. Dette vil det give markant bedre livskvalitet for alle parter, idet

der vil være let adgang til at besøge de gamle venner, eller ægtefællen, der måtte have behov for en plejebolig og ægtefællen bliver i boligen. Det vil i dagligdagen være lettere at gå på korte besøg, ligesom beboeren i ældreboligerne vil kunne komme på besøg ved deres gamle venner eller ægtefællen, hvilket giver en langt bedre livskvalitet for alle parter.

Dette er en erfaring projektgruppen har erfaret gennem mange års arbejde med udførelse af seniorbofællesskaber.

Området foreslås således indrettet med 3 grupper á ca 20 boliger samt ca 3.200 m² plejeboliger, som ønsket af Sundhed og Omsorg.

Adgang til området vil ske ad den nuværende vej, Beder Kirkesti, og langs områdets nordlige skel. Ved denne placering af adgangsvejen, vil den nuværende Beder Kirkesti forblive som en vej, der kun anvendes til intern trafik til de få boliger der ligger ud til Beder Kirkesti og som gangsti.

Ved adgangsarealet udføres parkeringspladser ved plejeboligerne og ved de enkelte boliggrupper, så boligområderne friholdes for parkering. Ligeledes placeres miljøstationerne ved parkeringspladserne. Der kan dog udføres kørefast belægning, således der vil være mulighed for at køre frem til den enkelte bolig i specielle situationer, men parkering skal ske på de fælles parkeringspladser uden for boligområdet.

Landskabelig bearbejdning

Boligområdet syd for plejeboligerne anlægges som 3 boliggrupper adskilt af grønne kiler således at der opstår en direkte forbindelse fra de sydlige og østlige marklandskaber frem til det fælles fordelingsareal mod nord.

Mellem boliggrupperne og de grønne kiler plantes blomstrende busketbeplantninger.

Omkring plejeboliger mod nord plantes en skovligende beplantning i direkte sammenhæng med kirkearealernes store sammenhængende træplantninger.

I boliggruppernes indre gårdrum plantes fortrinsvis frugtbærende træer

Vi foreslår at der primært anvendes danske arter ved plantningerne.

Ved bebyggelsens sydvestlige hjørne vil der kunne blive en forbindelse til den grønne struktur, der i dag skaber sammenhæng i den øvrige del af Beder.

Forslag til ændring af kommuneplanrammer

For at muliggøre de ønskede ændringer foreslås de nuværende bestemmelser for den nordlige del af matr.nr 1fn justeret, således der vil være mulighed for at opføre plejeboliger og bestemmelserne for den resterende del af området ændres således, at der vil være mulighed for at opføre alternative boligformer som eksempelvis seniorboliger eller anden for bofællesskaber i klynger, der danner optimale rammer for fællesskab – et fællesskab der også kan inddrage de kommende plejeboliger ved brug af fællesfaciliteter.

udnyttelse af området skal tilpasses således, at vandindvindingsinteresserne tilgodeses dels ved forbud mod anvendelse af sprøjtemidler, men også ved anvendelse af åbne belægningstyper, således maksimalt 30% af det samlede grundareal befæstiges, hvilket naturligt medfører en meget lav bebyggelsesprocent, hvilket skal indarbejdes i forbindelse udarbejdelse af en lokalplan.

Fuldmagt

Fuldmagt givet af ejeren Morten Sejersen til arkitekt Gorm Nørmark-Larsen vedhæftes.








Eksisterende forhold

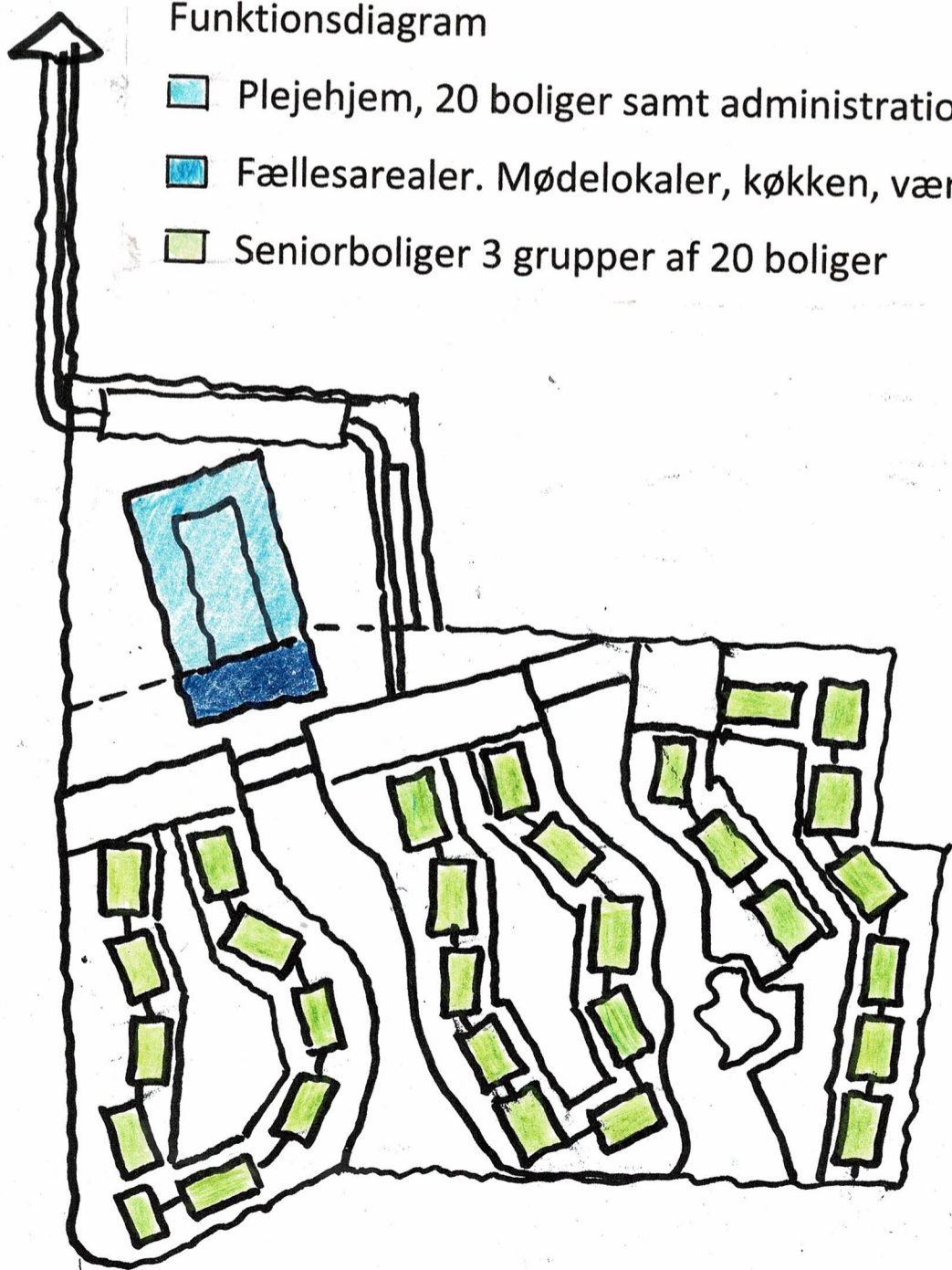


Der har gennem mange år været en stor efterspørgsel på seniorboliger, idet mange har boet i Beder i mere end 20 – 30 år, og derfor ønsker en mindre bolig med mindre have.

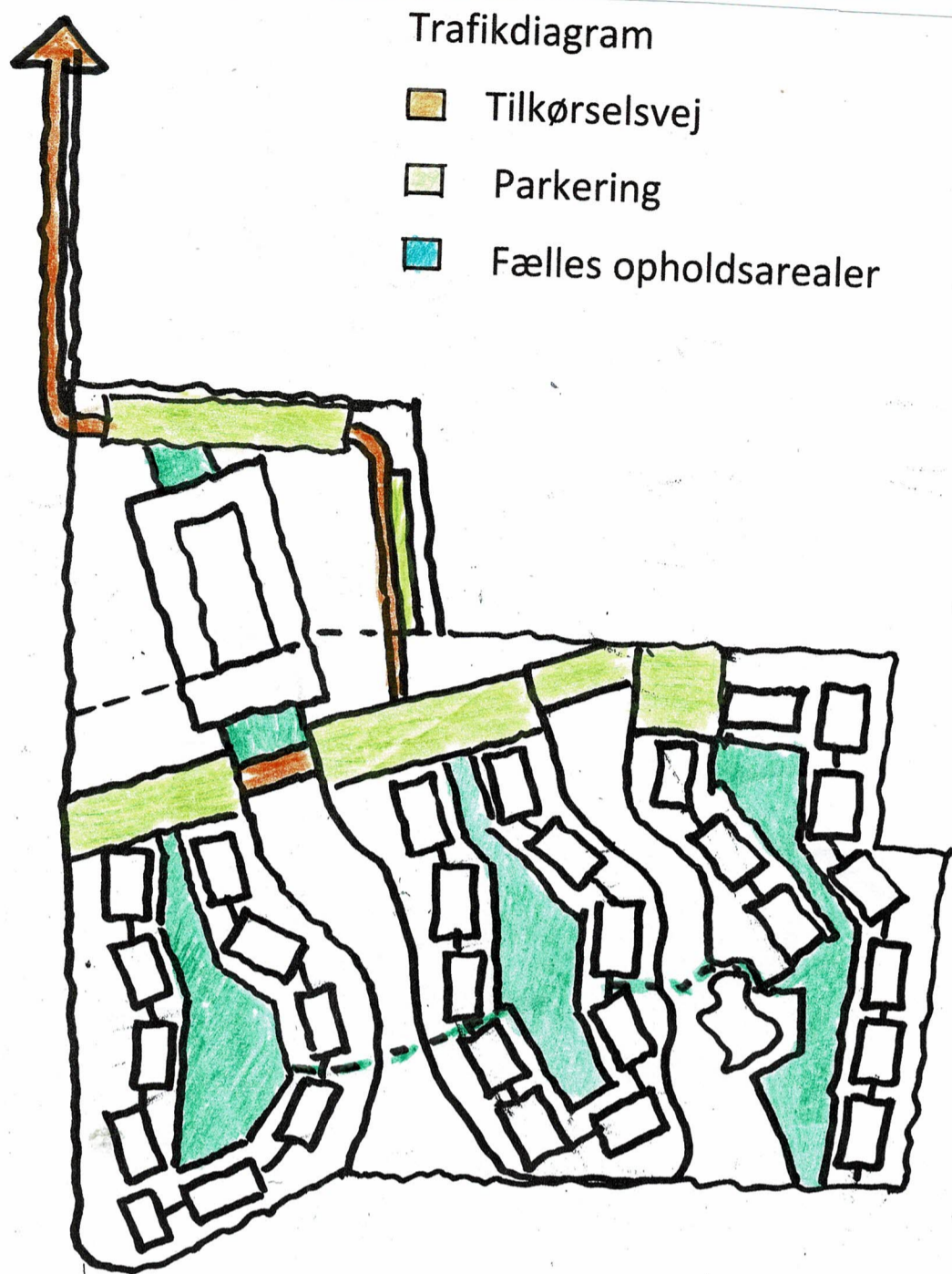
Adgang til området vil ske ad den nuværende vej, Beder Kirkesti, og langs området nordlige skel. Ved denne placering af adgangsvejen, vil den nuværende Beder Kirkesti forblive som en vej, der kun anvendes til intern trafik til de få boliger der ligger ud til Beder Kirkesti og som gangsti.

Funktionsdiagram

-  Plejehjem, 20 boliger samt administration
-  Fællesarealer. Mødelokaler, køkken, værksteder
-  Seniorboliger 3 grupper af 20 boliger



Landskabelig bearbejdning
 Boligområdet syd for plejeboligerne anlægges som 3 boliggrupper adskilt af grønne kiler således at der opstår en direkte forbindelse fra de sydlige og østlige marklandskaber frem til det fælles fordelingsareal mod nord.



Adgang til området vil ske ad den nuværende vej, Beder Kirkesti, og langs områdets nordlige skel. Ved denne placering af adgangsvejen, vil den nuværende Beder Kirkesti forblive som en vej, der kun anvendes til intern trafik til de få boliger der ligger ud til Beder Kirkesti og som gangsti.

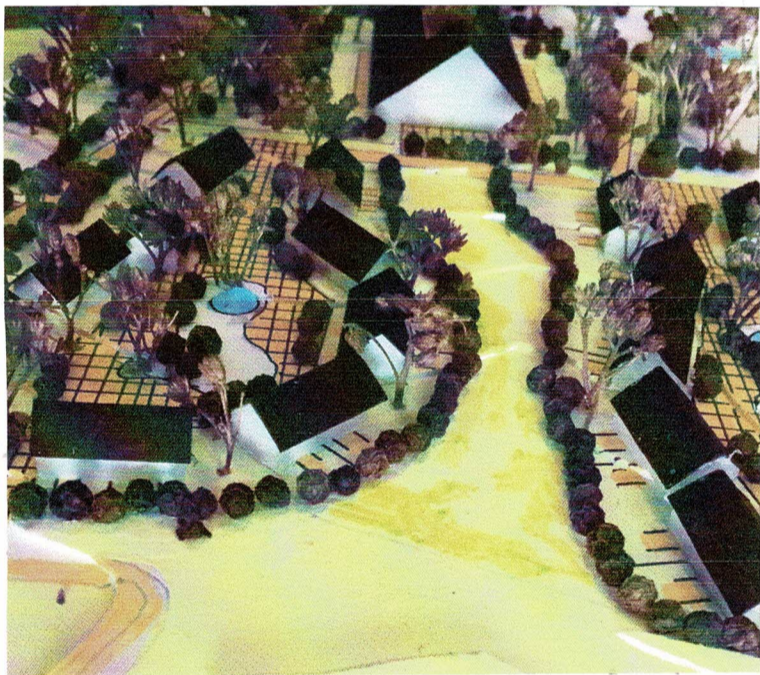
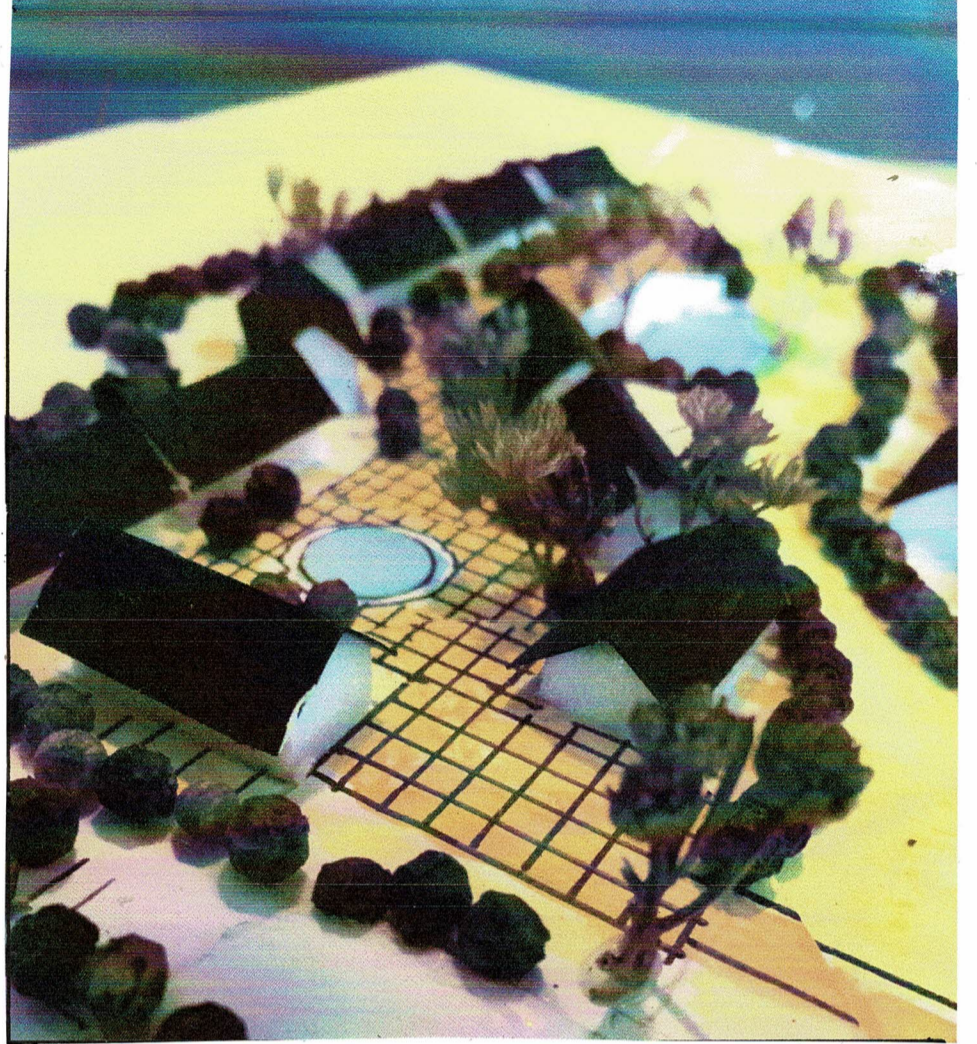


Boligområdet syd for plejeboligerne anlægges som 3 boliggrupper adskilt af grønne kiler således at der opstår en direkte forbindelse fra de sydlige og østlige marklandskaber frem til det fælles fordelingsareal mod nord.

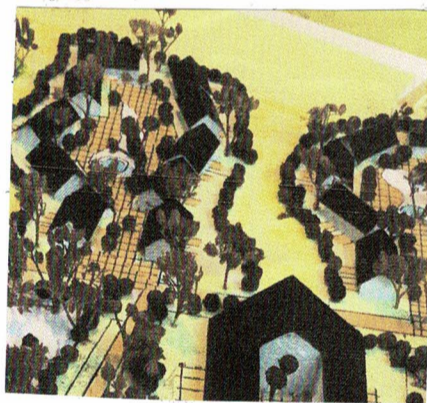
Mellem boliggrupperne og de grønne kiler plantes blomstrende busketbeplantninger, ligesom etablering af blomsterenge kan medvirke til give biodiversiteten optimale vilkår.

Omkring plejeboliger mod nord plantes en skovligende beplantning i direkte sammenhæng med kirkearealernes store sammenhængende træplantninger.

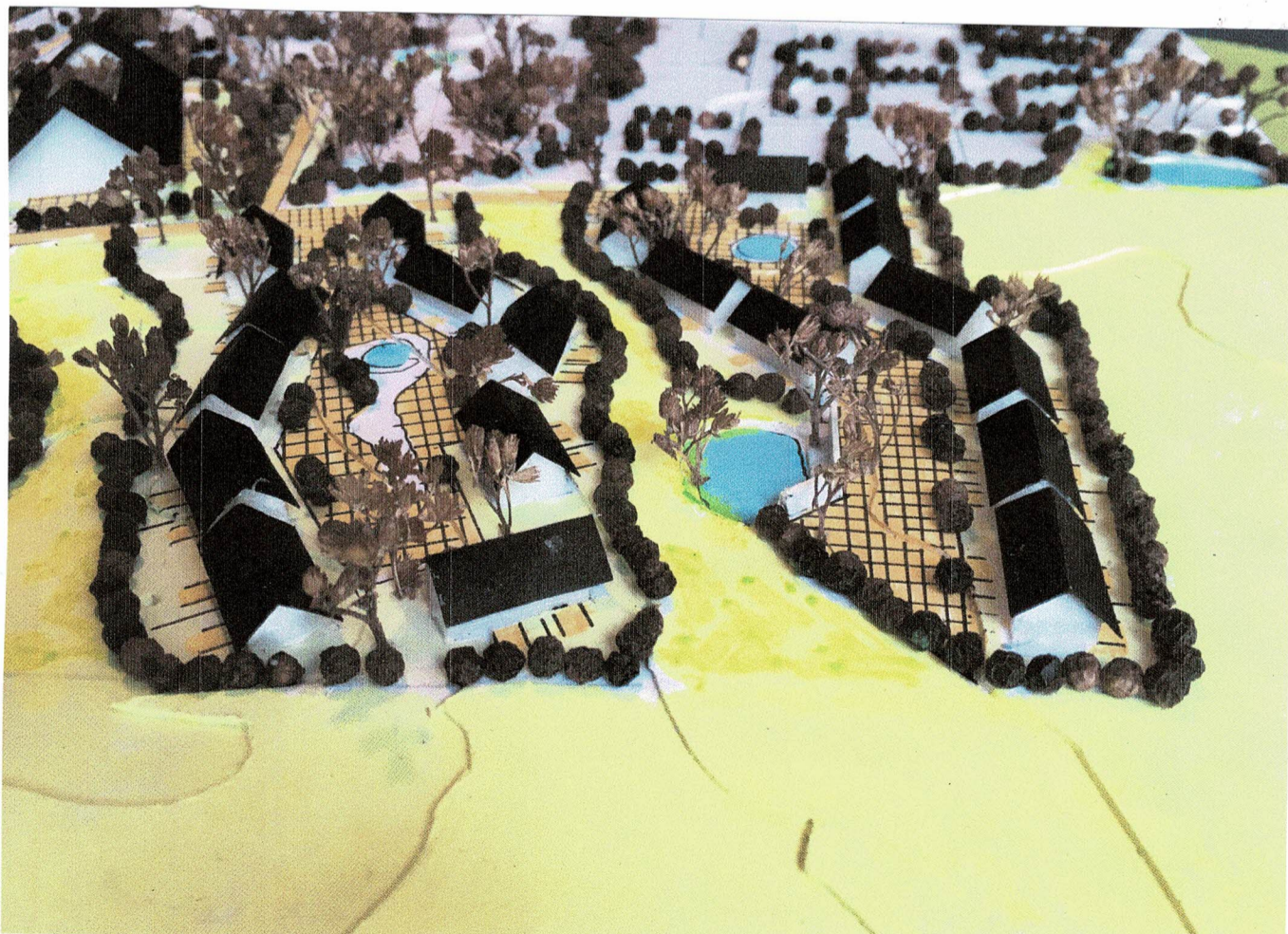
Ved bebyggelsens sydvestlige hjørne vil der kunne blive en forbindelse til den grønne struktur, der i dag skaber sammenhæng i den øvrige del af Beder.



Modelfoto



Fællesskabet vil kun være for den boliggruppe, men for den samlede bebyggelse, også ældreboligerne. Ved placering af fællesfaciliteter i forbindelse med ældreboligerne, vil der blive de optimale rammer for opbygning af et fællesskab med plads til alle.



Den mindre have og den mindre bolig kan opnås når bebyggelsen udføres med dobbelthus, hvilket samtidig giver den fordel, at haveareal til den enkelte bolig reduceres, samtidig med at muligheden for at gå direkte ud i haven fra boligen bevares.

Området ved boligernes indgangsside vender ud mod det fælles adgangsareal, hvilket giver optimale rammer for socialt samvær når beboerne mødes på det fælles "neutrale" fællesareal. Samtidig giver denne orientering en høj grad af "privathed" på boligernes haveside side.



Perspektivskitse

Fællesskabet vil kun være for den boliggruppe, men for den samlede bebyggelse, også ældreboligerne. Ved placering af fællesfaciliteter i forbindelse med ældreboligerne, vil der blive de optimale rammer for opbygning af et fællesskab med plads til alle.



Inspirationsfoto



Inspirationsfoto

Adresseliste

Ejer

Morten Sejersen
Kirkebakken 130
8330 Beder
tlf 2117 4510
mail: floejstrupgaard@mail.dk

Arkitekt

Gorm Nørmark-Larsen
Malling Bjergevej 71
8340 Malling
tlf 2030 1533
mail: gnl@gnl.dk

Landskasarkitekt

Lars Rohde
Skolebakken 2A
8641 Sorring
tlf 6138 8941
mail: lars@lars-rohde.dk