



BYUDVIKLINGSPROJEKT
for den nordøstlige del af Mårslet
Fremtidens bæredygtige, blandede oplandsby



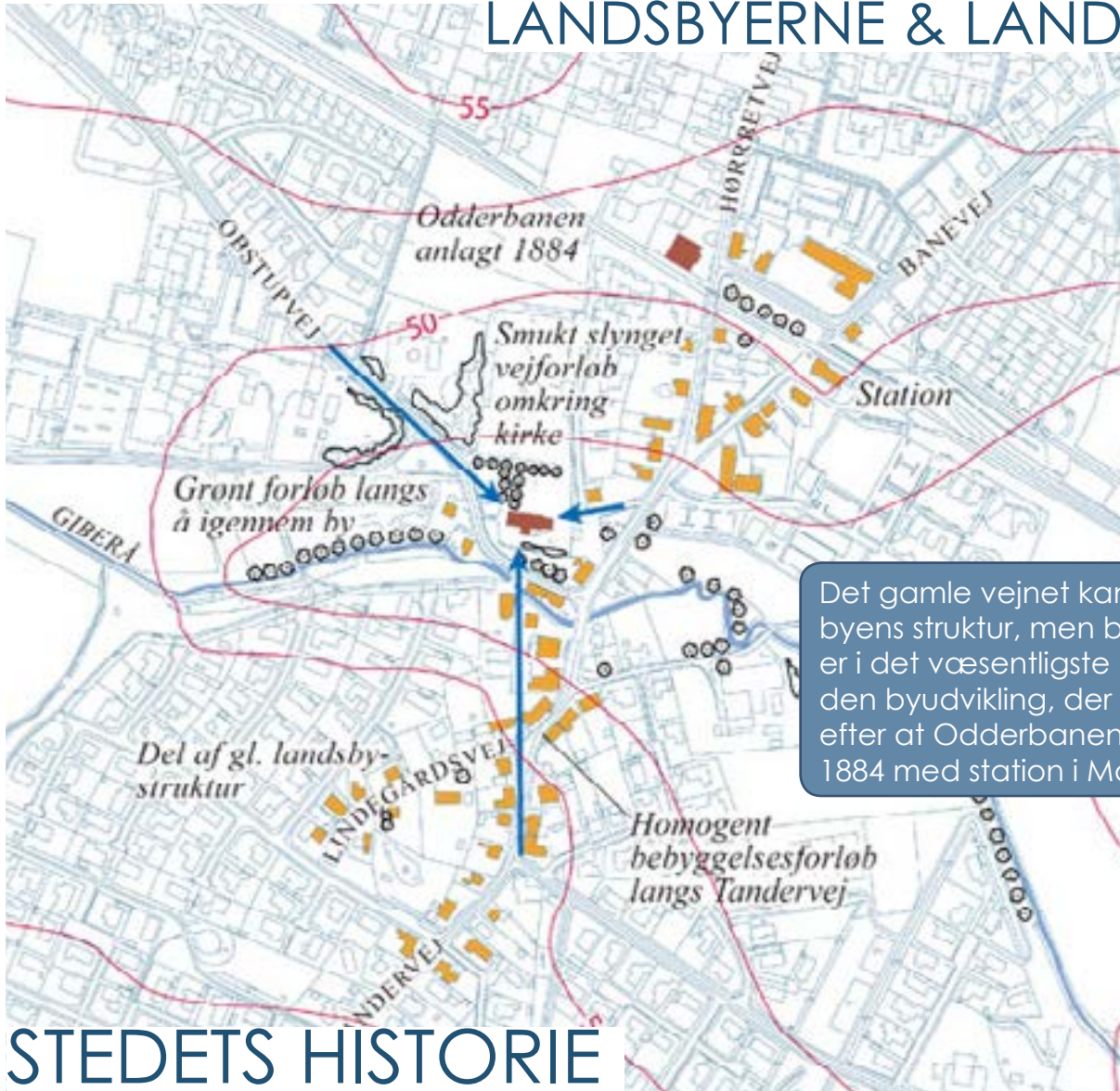
BOLIG
KONTORET
ÅRHUS

BRUUNSBO
Byudvikling



Mårslet er placeret i en særdeles smuk landskabelig sammenhæng i et lille dalstrøg, der gennemstrømmes af Giber Å. Den ældre bebyggelse ligger i lavningen omkring åen, der ellers er ført igennem byen i et åbent grønt bælte.

LANDSBYERNE & LANDSKABET



Det gamle vejnet kan endnu ses i byens struktur, men bebyggelsen er i det væsentligste præget af den byudvikling, der fandt sted, efter at Odderbanen blev anlagt i 1884 med station i Mårslet

STEDETS HISTORIE

VISIONEN

Byudviklingsprojektet, i den nordøstlige del af Mårslet, tager afsæt i en bæredygtig byudvikling i et helhedsorienteret perspektiv med udgangspunkt i det brede bæredygtighedsgreb – socialt, miljømæssigt, økonomisk. Det er parametre, der ikke isolerer sig til traditionel arealudvikling, men som favner sammenhængen i byen i tråd med øvrige planer og visioner for området - og tillige som opfølgning på tidligere indsendte forslag til planstrategier for matriklerne på Langballevej 29 og 33.

Det er positive toner for en planstrategi, der tidligere har mødt stor opbakning lokalt som et naturligt fremtidigt arealudviklingsområde.

I dette forslag til en vision for området inddrager vi dog andre elementer. I en naturlig sammenhæng til de ovennævnte lodder arbejder vi med kommunens eget areal, matr. 8cb, ind i visionen. Denne grænser op til området og vil bidrage til at løfte dette som helhed til brug for både et nyt børnehus, senior- og ældreboliger, et muligt friplejehjem og flere almene boliger i bydelen.

Forslaget giver et naturligt miks af øvrige private boformer, som tilgodeser et fremtidigt behov, samt Aarhus Kommunes strategi i forhold til boliger for alle generationer i form af blandede boformer. Forslaget arbejder, ligesom Mårslet Fællesråd, for et rekreativt og grønt Mårslet for alle generationer, bysbørn, nytilflyttere, unge som aldrende.

Det er et Mårslet med øget liveability, som det er formuleret i én af deres arbejdsfilosofier. Alle typologier og boformer ser vi ligeligt fordelt over forslagens/visionens 3 matrikler, så området ikke får det sædvanlige præg af traditionel arealudstyknings, der virker entydig og konform.

VISION

Området i og omkring Mårslet rummer fine potentialer for at skabe en ny bydel der tager afsæt i at bo tæt på naturen og vandet og skabe gode bosætningskvaliteter der fremadrettet kan tiltrække nye borgere til Mårslet

Disponeringen af grunden er som udgangspunkt en del af en helhedsbetragtning - et planlægningsværktøj som fastlægger de overordnede principper for boligområder, grønne arealer, veje og stier, klimatilpasning etc. Formålet er at skabe en overordnet helhed for udviklingsområdet og sammenhængen med den omkringliggende by og det omkringliggende landskab.

TRANSFORMATION & INTENTIONER

I arbejdet med disponeringen har været fokus på koblingen mellem byen og landskabet og herved tilføre byen nye rekreative arealer i området, nye boligtypologier og gode fysiske forbindelser i og omkring området.

I forslaget til disponering af området er der således arbejdet med at kvalificere:

- Boligtyper og boligvariation
- De landskabelige kvaliteter
- At sikre kontakt og forbindelser til naturen
- Tættere bebyggelse og dermed mere landskab
- Etapedeling og robusthed og realisering
- Trafikale forhold og samspil mellem stiforbindelser
- Klimatilpasning -eks. håndtering af regnvand
- Respekt og bearbejdning af de historiske værdier
- Lokale fællesskaber og aktiviteter

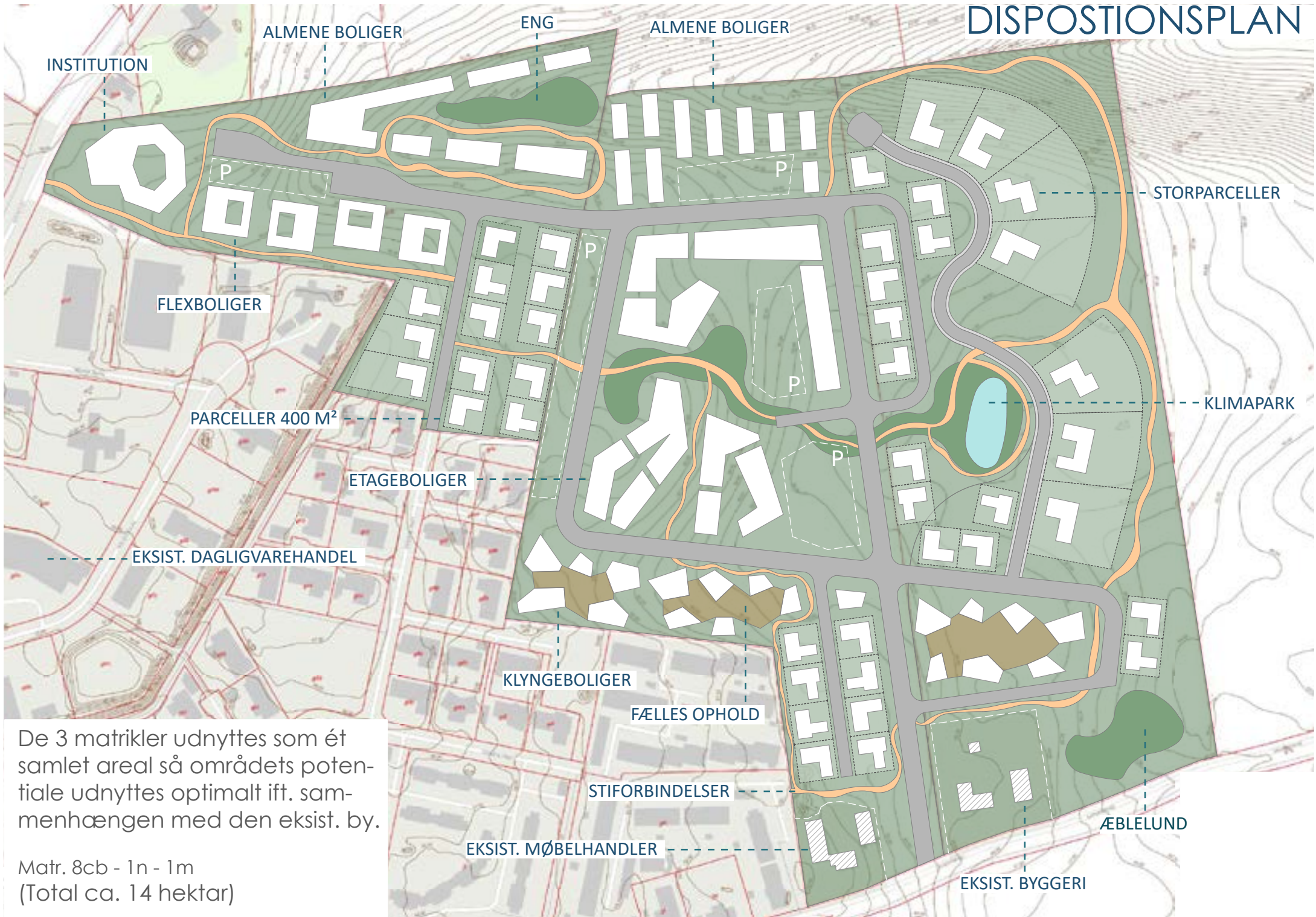
Aarhus Kommune har tidligere reserveret et af de kommunale arealer i bydelen til daginstitution. Dette areal er imidlertid udstykket til boligformål, og grundene er solgt til villabebyggelse af hensyn til den fremtidige vækst der er plads til i Mårslet - og til byens behov for flere almene boliger.

I 2025 vil der være behov for pasning af 52.900 flere børn i landets daginstitutioner. Det svarer til en stigning på 14 procent i forhold til 2018. Vi ser både børnepasning og ældrepleje, og samvær på tværs, som oplagte områder at tænke ind i byens vækst. Forslaget bidrager gerne med løsninger for henholdsvis offentlige og private modeller, eller en kombination af begge parter, fx fælleshus med fælleskøkken og fælles grønne nyttehave

Disponeringen af arealet er tænkt hensynsfuldt ift. eksisterende kvarterer, som er oplagte at gå i dialog med. Bl.a. om en sammensmeltning af vejnettet. Både i forhold til omkringliggende natur, såvel som demografiske og infrastrukturelle forhold, giver en udvikling af Mårslet i netop dette område grobund for synergier i forhold til en allerede vedtaget lokalplan for området omkring Tranbjerggård og kommunens areal bag Hørretløkken. Også i nord. Tillige respekterer visionen den helhedsplan der er udstykket af Mårslet fællesråd for udvikling af byen.

Vi ønsker, at der tilstræbes en dialogbaseret udviklingsproces der favner FN's verdensmål, som på naturlig vis indarbejdes fra projektets begyndelse. Som i alle andre af vores projekter vil vi i samarbejde med Aarhus Kommune og medvirke til gensidigt at sætte rammerne for en lokalplan med krav til det byggede miljø, der kan leve op til disse værdier.

DISPOSITIONSPLAN



De 3 matrikler udnyttes som ét samlet areal så områdets potentielle udnyttes optimalt ift. sammenhængen med den eksist. by.

Matr. 8cb - 1n - 1m
(Total ca. 14 hektar)



MÅRSLET

Mårslet er et eksempel på en af Aarhus' oplandsbyer der stadig byder på et stort uudnyttet potentiale i forhold til helhedsorienteret byudvikling som tager afsæt i Aarhus Kommunes pejlemærker for 2019-2021. Denne foreskriver retningen for "et attraktivt og bæredygtigt Aarhus for alle."

Arbejdet med en helhedsorienteret lokalplan for området vil passe meget fint til det nyligt nedsatte udvalg under byrådet, der netop skal arbejde med udviklingen af vores oplandsbyer som et supplement til fortætningen i midtbyen. Det skal ske ud fra cirkulære og bæredygtige visioner, der ikke isoleres til traditionel arealudvikling og udstykning af nye parceller. Derfor er det også ambitionen at etablere et fremtidsorienteret byggeri, der så vidt muligt bliver bæredygtighedscertificeret, og som inddrager fx genanvendelse af byggematerialer i processen.

Mårslet har et stort potentiale for at være med til at sikre en fortsat vækst for Aarhus Kommune, og samtidig understøtte kommunens investeringer i forhold til anlæg af Bering-Bedervejen og investeringerne i udbygningen af letbanen.

Vi ønsker at udvikle byen yderligere ved at etablere et blandet byområde der strækker sig fra den nordlige ankomst til byen, bag det nuværende erhvervs- og boligområde ved rundkørslen, Rema og Visbjerg Hegn, og herfra mod vest, langs Langballevej, strække sig som en naturlig del af helhedsplanen for byens udvikling. Det skal afgrænse byen mod nordøst og medvirke til at skabe en naturlig overgang til det åbne land.

DE GRØNNE ELEMENTER



Inspirationen er hentet fra det danske landskab, som det så ud før udskiftningen. Dengang byggede man på naturens betingelser. De befæstede byer blev lagt, hvor handelsvejene krydsedes. Her samlede kapital og kultur. Herregårdene lå højt i terrænet på de gode jorder. De demonstrerede udstrækningen af deres magt med lange alléer og velordnede parker. Landsbyerne lå som fællesskaber ude i landskabet – ofte, hvor de havde ligget siden jernalder- eller vikingetid. Man deltes her om jorden, så alle fik del i både den gode og den dårlige jord. Ude i engene gik dyrene på fælles græsningsarealer.



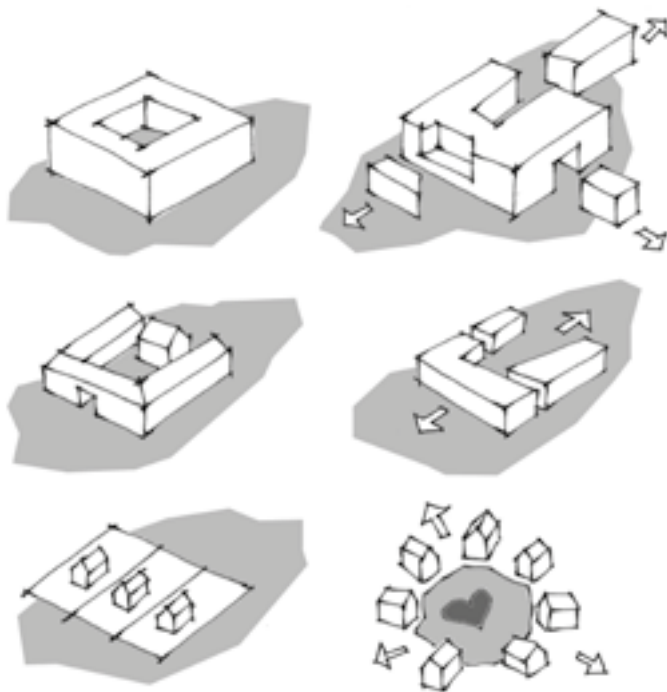
Der bygges gennemgående i naturmaterialer i form af tegl og træ, hvor der holdes fokus på at anvende lokalt producerede materialer. Mange tage er grønne tage enten som ekstensive med urter og evt. græs eller som egentlige taghaver til ophold. Flere steder vil væggene være begrønnede. Grønne tage og vægge opsamler regn, og afdampningen er med til at køle bygningerne af i sommervarmen. Om vinteren giver de ekstra isolering. Samtidig er de med til at øge biodiversiteten i området. Regnvand nedsives, hvor det er muligt. Andre steder opsamles det til genanvendelse til f.eks. toiletskyl og tøjvask inde i bygningerne og til vandkunst, bilvask og havevanding udenfor (med fælles udendørs vandhane) Det befæstede areal holdes på et minimum, takket være den overordnede struktur. Herved bliver der mindre vand, der skal afledes. Parkeringspladser, der ikke er permeable udlægges med græsarmering.

ARKITEKTUR OG STOFLLIGHED



Det er en overgang til landskabet der understreger og fremmer byens skanse. Indenfor er så byens værdier og sammenhænge som i den gamle middelalderborg. Det er en stærk disposition, som ligger i tråd med de infrastrukturelle udfordringer og overvejelser, der følger den nye udstykning ved Tranbjerggård og øvrige udviklingsvisioner for veje og stier, der også lokalt er udarbejdet over de seneste år.

Vi har udarbejdet et foreløbigt skitseforslag, der illustrerer visionen om at tilpasse bygningsmassen de forskellige behov, i respekt for og i medvirken af den omkringliggende natur og øvrige bebyggelser. Hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og landskabets karakteristika analyseres videre i en fremtidig fase. Eksempelvis ved de åbne matrikler med lav bebyggelsesprocent mod naturen mod øst, omkranset af et stisystem der i tråd med Mårslet fællesråd arbejder med at sammenbinde området med byen og give plads til rekreative aktiviteter og "skovture".



Visionen med byudviklingsforslaget til Planstrategi 2019 for Mårslets nordøstlige del er at skabe sammenhængskraft mellem byens funktioner internt og muligheden for at kunne færdes rundt om byen.

Vi vil bidrage med en vision for en ny by – et nyt boligområde der integrerer, aktiverer og forstærker byens identitet, og som kan være med til at skabe sammenhæng mellem familieliv, fritid, foreningsliv, landsbyliv, handelsliv, trivsel og fællesskab.

Nye og bedre infrastrukturelle greb er i øjeblikket højaktuelle i området. Tiltag der understøtter investeringerne i den kollektive trafik og udbygning af Beder-Beringvejen, tillige med stisystemer, fremtidige nye boformer og flere almene boliger i området efter ønske fra Aarhus Kommune.

Vi byder ind med en vision der kan være med til at skubbe byens udvikling i en mere helhedsorienteret retning, fremfor fortsat løg-ringevækst der hovedsageligt er koncentreret om traditionel udvikling af boliger og udstykninger. Ved udstykning lag på lag, uden fælles funktioner, mister vi byens indre sammenhænge, som oftest opstår i samspil med øvrige sociale, miljømæssige og økonomiske parametre.

At indtænke cirkulær sammenhæng tidligt i processen giver mulighed at skabe gode lokalplaner i Aarhus Kommune. En stærk lokalplan kan medvirke til sammenhæng med områdets værdier, og herved gøre byen attraktiv for alle byens borgere.

Det vil styrke byens økonomi og fællesskab at indtænke nødvendige greb ift. alle aldersgrupper -forhold til fælles aktiviteter, sport og sundhed, dagtilbud, grønne tiltag med brugerinddragelse etc. Det er alt sammen tiltag, der vil

understøtte og forstærke det aktive foreningsliv der præger området i dag.

Vi bidrager med en vision og et forslag til planstrategi 2019, der favner nødvendighederne for, set i en livscyklus, at fastholde livet i oplandet. Det afhænger både af lavpraktiske, menneskelige og økonomiske faktorer for borgerne og kommunen.

Vi har udviklet denne foreløbige vision på sund fornuft med respekt for omgivelser og perspektiver for fremtidige boforhold og fællesskaber.

Byudvikling og nybyggeri kan og skal tilføre meget andet til lokalmiljø og by end blot kvadratmeter.

Boligkontoret Århus er – sammen med BRUUNSBO Byudvikling – klar til at indgå i et samarbejde med Aarhus Kommune om almene boliger for hele visionsområdet, også den del der bør disponeres på de private lodder. Derfor er Boligkontoret Århus en del af udviklergruppen bag visionen og medafsender af forslag til planstrategien.

UDVIKLET I SAMARBEJDE MELLEM :



Fællesskab -en mangfoldighed af forskellige mennesker, der her kan finde plads til at leve de liv, de drømmer om. Med både by og natur, fællesskaber og højt til himlen.

Intentionen er blandede boligstørrelser til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper. Der skal være særlig fokus på at skabe tilknytning og ejerskab til området via fælles identitet og gode naboskaber. Boformerne sikrer en sammensætning af beboere på tværs af alder, generationer og familieformer. Dette er med til at opretholde og styrke den eksisterende by.

Ved at samle boligerne i overskuelige enheder med rum til fællesskab, kan man lære sine naboer at kende.

Enhver landsby skal have sit eget "bystævne". Et sted, hvor man kan mødes til leg og ophold. Det er samtidig en del af regnvands-håndteringen og derfor oftest et forsænket areal – måske med en kant til at sidde på.

Træerne i "Landsbyerne" får gode vækstvilkår, så det kan blive karakterfulde træer med tiden.

I nogle af bebyggelserne har husene grønne tage og vægge, så de kan opsamle regnvand og bidrage til at sikre blomster til bier og andre insekter.

Landskabet – i form af græsenge – siver ind i "Landsbyerne", så hver bolig kommer helt tæt på naturen.

BIDRAG TIL DEN GODE BYUDVIKLING

VÆRDIER

NYE BOFORMER

SAMMENHÆNG

FAKTA & AMBITIONER ALT IMENS VI VENTER I SPÆNDING

Visionen spænder over et areal på ca. 14 ha landbrugsjord i den nordøstlige del af Mårslet, der ønskes inddraget til byzone, for at understøtte væksten i både byens sydlige opland såvel som i kommunen generelt. Visionen udtrykker også de behov der er for at tænke udvikling bredere end i den nuværende strategi.

Vi ønsker med dette forslag til Planstrategi for 2019 at bidrage med attraktive og bæredygtige byudviklingsrammer for den hele by. Også i oplandet.

Visionen understøtter således Aarhus Kommunes pejlemærker for "Et attraktivt og bæredygtigt Aarhus for alle". Pejlemærker for 2019-2021. Herunder bedre lokalsamfund som ramme om det gode liv, fremkommelighed for alle og ikke mindst grøn omstilling og cirkulære økonomiske tanker.

Visionen understøtter således også det nyligt nedsatte udvalg under Aarhus Byråd om Udvikling af oplandsbyerne som supplement til fortætning i midtbyen med følgende fokusområder:

1. Tættere kobling mellem byråd og fællesråd, hvor et privat udviklingsprojekt som dette kan være medfacilitator til realisering fra dialog til handling.
2. Infrastruktur, bosætning og byudvikling i en samlet kontekst, hvor kommuneplanen tager højde for de behov der er udenfor bymidten, og samtidig kan være med til at skåne de eksisterende grønne områder og åndehuller der er i de mere bynære og centrale dele af kommunen.
3. Kultur og naturtilbud og behov derfor i oplandsbyerne. Tilbud der har logiske spin off effekter for sociale såvel som sundhedsmæssige, og dermed også samfundsøkonomiske forhold.

Visionen matcher også Aarhus Kommunes ambitioner i den nuværende boligpolitik om at "understøtte flyttekæder, med særligt fokus på at få seniorer til at flytte til mindre boliger" og understøtter i øvrigt Aarhus Kommunes vedtagelse af at forøge antallet af almene boliger ved det miks af boformer, der er indtænkt for området. Her er de almene boliger, som udgør en afbalanceret mængde boenheder, tilmed integreret tæt med de øvrige boformer, så man opnår et reelt blandet boligområde – i en oplandsby der i forvejen – i modsætning til fx vestbyen – har en lav andel almene boliger

Visionen understøtter ved en øget befolkningstilvækst muligheden for at fastholde sundhedstilbudde- ne i lokalsamfundet og dermed også fastholde de borgere, der er afhængige heraf.

Visionen arbejder med flere offentlige/private tiltag, der skal skabe den nødvendige ramme for reali- sering af flere dagtilbud for børn og unge.