

BOLIGPROJEKT PÅ TESTRUPVEJ I MÅRSLET

– et bysamfund for alle generationer

*Udviklet i fællesskab mellem BRUUNSBO og Boligkontoret Århus
Illustrationer udført af Friis & Moltke*



VISIONEN

Bæredygtig byudvikling

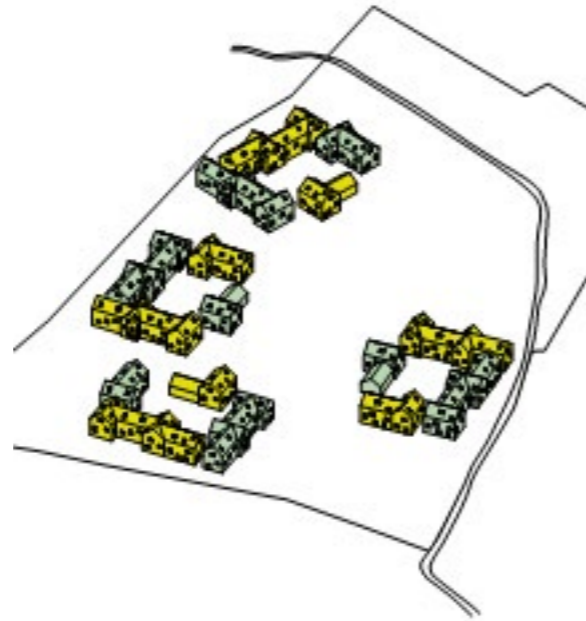
Visionen med boligprojektet Testrupvej Mårslet er at skabe en helt ny by- og boligform med udgangspunkt i det brede bæredygtighedsbegreb – socialt, miljømæssigt og økonomisk:

- Etablere moderne hjem med bolig- og bylivskvaliteter, der gør dem til et attraktivt tilvalg for et bredt udsnit af befolkningen på tværs af generationer fra børnefamilier til seniorer.
- Etablere et bysamfund, der samler almene og private boliger dør om dør i nye, tætte fællesskaber i lokalsamfund, der på forhånd har en relativt lav andel almene boliger.
- Etablere et bredt mix af boliger i varierende størrelser for at tiltrække en bred beboersammensætning.
- Etablere et boligområde, der udnytter bæredygtige byggemetoder (DGNB-certificering) til at skabe nye fællesskaber både internt i bebyggelsen og i samkvemmet med resten af lokalsamfundet.
- Etablere et boligområde og et mødested, der beskytter, integrerer og aktiverer naturværdier for både beboere og det omliggende bysamfund.

Vi har udviklet projektet på sund fornuft, i forhold til både omgivelser og mennesker. I forhold til ansvarlighed og afkast kan gå hånd i hånd – og at byggeri og byudvikling kan tilføje meget andet til lokalmiljø og by, end blot kvadratmeter.

Vi vil fremme kvalitet i både arkitektur og byliv der kan understøtte fællesskaber.

Vores ambition har ligeledes været at udvikle et projekt der bygger på FN's verdensmål og søgt at implementere disse, som en naturlig del af projektets DNA fra start til slut.



Vi ønsker at medvirke til en udvikling af Mårslet, hvor fokus er at bygge på de kvaliteter og ressourcer der er i området, og som i dag ikke udnyttes. Kvaliteter som vi ønsker at fremme i et helhedsorienteret perspektiv, hvor formålet ikke kun er isoleret til at udvikle nye boliger. Men samtidig fremme bysamfundet, den omkringliggende natur, understøtte multihal og skole, foreningslivet og de infrastrukturelle greb man har besluttet kommunalt. Vi er få minutter fra letbanen og nær en fremtidig indfaldsvej fra Beder-Beringvejen

Boligudbuddet i Mårslet består i dag overvejende af parcelhuse, rækkehuse, og gårde og rummer forholdsvis få almene boliger. Ved at etablere et mix af både moderne almene og private boliger, designet til bolig – og bylivskvalitet, vil vi skabe en attraktiv boform for den brede befolkning, på tværs af generationer og familiestrukturer.

Desuden tilfører vi fælleshuse med mulighed for sociale sammenkomster, kontorfællesskaber og gæsteværelser.

I bebyggelsen vil man kunne knytte tætte fællesskaber der også vil gavne den mentale trivsel og som tillige kan skabe nye muligheder og tryghed for børnefamilier, unge og ældre.

Bebyggelsen på Testrupvej vil med et mix af private og almene boliger i meget varierende størrelser, dermed åbne for en blandet beboersammensætning.

Vi har udviklet projektet med en meget lav bebyggelsesprocent på kun 20, der er valgt

ud fra grundens særlige kvaliteter: naturen og beliggenheden.

Projektets samlede areal er på 7.000 m². Boliger i et mix af størrelser fra 60-160 m², der tilgodeser alle behov og som kan skabe en stor grad af fleksibilitet i forhold til flyttekæder og livscyklus.

Fordelingen af almene og private boliger vil blive 50:50 og fordeles blandet i de 4 gårdbebyggelser.



HOVEDGREBET

Naturen tilbage til borgerne

Byggegrunden er omkranset af Giber Å, englandskabet og byens centrale mødesteder – skolen og idrætsfaciliteterne ved den nye Multihal. Desuden er vi i gåafstand til letbanen og byens indkøbsmuligheder.

På denne naturskønne beliggenhed ønsker vi at åbne de karakteristiske grønne områder for offentligheden og samtidig skabe et unikt boligområde, med en smuk bebyggelse der skal samle byen. Denne skal medvirke til at skabe et bysamfund, som tilfører byen et nyt fællesskab, på tværs af generationer. Vi ønsker at de naturværdier der er så kendetegnende for området kan integreres og aktiveres, for både beboere og det omkringliggende samfund.

Projektets hovedidé er således at aktivere det naturskønne grønne område langs Giber Å, der i dag er et indhegnet privatejet område, og som danner en uigennemtrængelig barriere i byen. Projektet kan dermed åbne det attraktive grønne område for byens borgere ved at skabe et fælles, rekreativt mødested med fælleshus, shelters, legeplads og træningsfaciliteter for store og små. Som en

naturlig forlængelse af aktiviteterne i skolen og multihallen.

Området kan også benyttes til undervisningsbrug for skolens fag, der vedrører natur og klima og skabe grobund for mere kvalitetsundervisning.

Her er desuden mulighed for at binde by og fritid sammen via en gang- og cykelsti, eventuelt på tværs af skolens areal. Her kan der også etableres en gangsti, der giver adgang til det grønne fællesområde langs Giberå.

Det naturskønne, rekreative område med Giber Å og englandskabet vil ikke alene tilbyde unikke naturoplevelser for indbyggerne, men kan også fungere som vandreservoir ved ekstreme regnskyl.

I projektet er der indtænkt flere løsninger der skal være med til at sikre indsatserne for vores klima. Og dette ikke kun begrænset til symptombehandling og beskyttelse af boliger og nærområder.

Vi ønsker som indledningsvist nævnt, at bebyggelsen skal motivere til flere bæredygtige indsatser og efterleve og opfylde verdensmålene.

BEBYGGELSEN

Klyngeboliger med rum for fællesskab og individualisme

Af respekt for det omgivende åbne landskab tager vi udgangspunktet i en lav bebyggelsesprocent med fire boligklynger.

Den smukke og karakteristiske bebyggelse tager udgangspunkt i Aarhus Kommunes kvalitetsguide til byggeri af almene boliger og kombinerer kvalitetene fra den klassiske gård i et åbent landskab med kvalitetene i parcelhusets menneskelige skala og rum for familieliv.

Boligerne er kendetegnet ved ikke at have egne haver, men derimod adgang til grønne fællesområder og egen terrasse.

Arkitekturen indbyder også til et liv i trygge rammer, med de kvalitative greb, der er valgt i boligernes udformning.

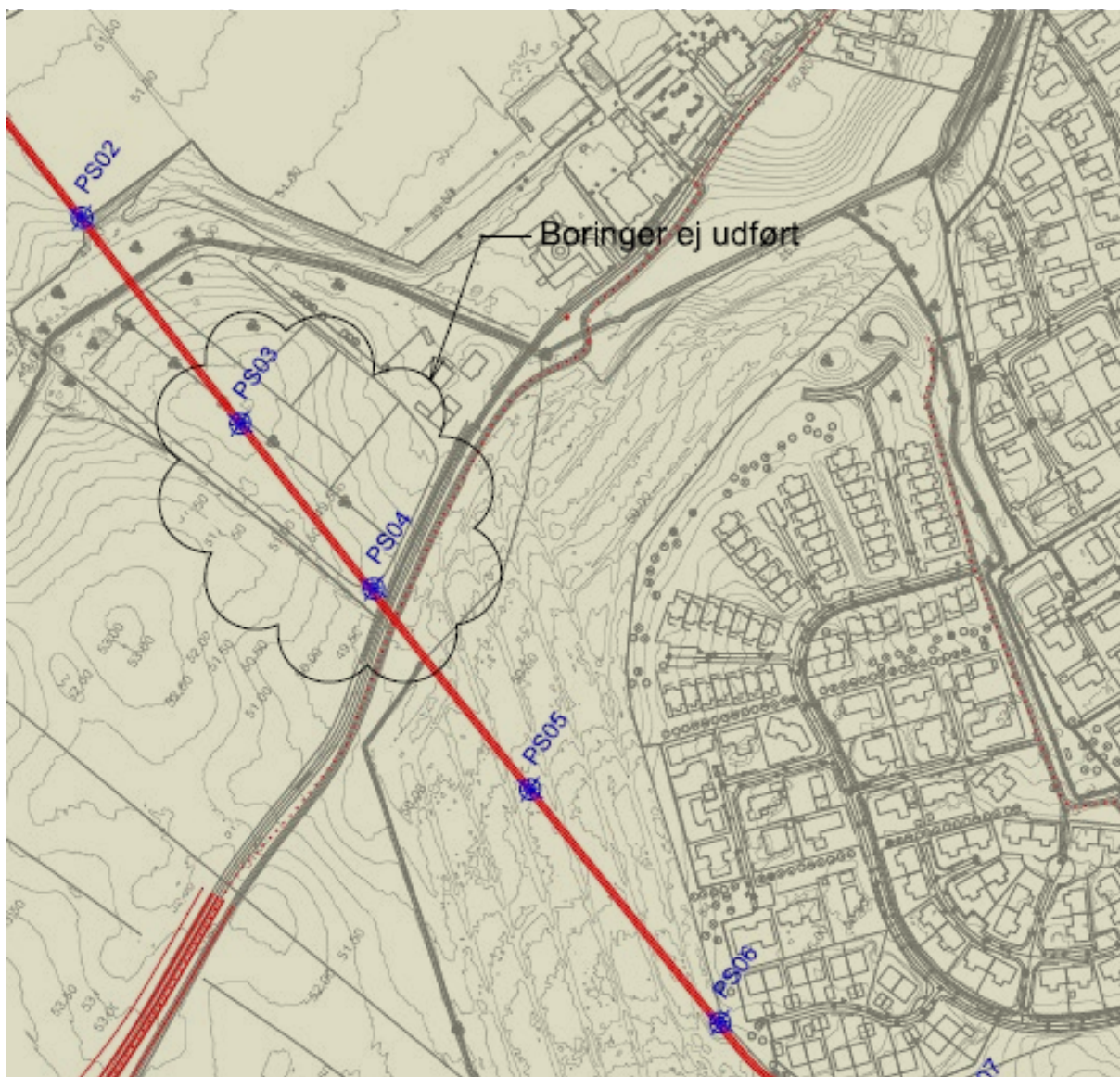
Disse typer boliger imødekommer borgernes – herunder særligt børnefamilier og seniorers – ønsker, som de kommer til udtryk i de bosætningsanalyser, Center for Fremtidforskning har lavet for Aarhus Kommune.

Boligerne i projektet er attraktive for både børnefamilier og seniorer, da de varierer i størrelse og lægger op til, at man kan flytte fra en større til en mindre bolig i takt med, at behovene ændrer sig. Blandingen af almene boliger og ejerboliger betyder også, at der vil være flere mulige kanaler, det samlede boligområde kan tiltrække beboere igennem, og dermed også understøtte flyttekæder.

FAKTA

- **Projektet efterlever de tre hovedtemaer i Aarhus Kommunes kvalitetsguide til byggeri af almene boliger "Fællesskaber", "Byrumsaktiviteter" og "Identitetsskabende bebyggelse"**
- **Projektet understøtter 13 af FN's 17 verdensmål:**
 3. Sundhed og Trivsel
 4. Kvalitetsuddannelse
 6. Rent vand og sanitet
 7. Bæredygtig energi
 8. Anstændige jobs og økonomisk vækst
 9. Industriel innovation og infrastruktur
 10. Mindre ulighed
 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund
 12. Ansvarligt forbrug og produktion
 13. Klimainsats
 15. Livet på land
 16. Fred, retfærdighed og stærke institutioner
 17. Partnerskaber for handling
- **I Boligpolitikken hedder det**, at "Aarhus Kommune vil understøtte innovative investorer, projektudviklere, boligforeninger og seniorbofællesskaber mv., der via demonstrationsprojekter afprøver nye boligformer (...) Aarhus Kommune vil understøtte eksperimenterende projekter med udvikling af bofællesskaber, opgangsfællesskaber, generationsboligbebyggelser og boligbebyggelser med andre boformer".
- **Projektet matcher ambitionerne** i Aarhus Kommunes boligpolitik om at "understøtte flyttekæder med særligt fokus på at få seniorer til at flytte til mindre, mere overkommelige boliger og herved frigøre større enfamiliehuse, som kan beboes af børnefamilier".
- **Projektet understøtter** Aarhus kommunes vedtagelse af at forøge antallet af almene boliger fra 2020-2023 med 1600 familieboliger, 1488 ungdomsboliger og 1000 erstatningsboliger
- **Infrastruktur** – placeringen understøttes af letbanen og inden for nogle år af Bering-Bedervejen.
- **Planlagt cykelsti** - I forbindelse med vedtagelsen af Bering-Bedervejen, er der af kommunen projekteret en cykelsti henover grunden, der forbinder byen fra syd til nord. I overensstemmelse med vores projektidé.





FASTHOLDELSE AF BORGERE

Potentialet i oplandsbyerne

Vi ser arealudvikling i oplandsbyerne i Aarhus Kommune som et vigtigt supplement til byens fortætningsstrategi, for at sikre væksten i Aarhus.

Bosætningsanalyserne, som Center for Fremtidforskning har lavet for Aarhus Kommune viser, at unge, som har afsluttet uddannelse og stiftet familie, foretrækker at blive boende

i Aarhus, men da de ikke kan finde en bolig, som de kan få råd til, flytter de til nabokommunerne. Dette vil vi gerne ændre på.

Med den demografiske udvikling er der desuden behov for at understøtte de ældres mulighed for at blive i lokalområdet. Og det er vores overbevisning, at mange seniorer vil have stor glæde af at forblive i lokalområderne, fremfor at skulle flytte til en lejlighed i byen, når huset bliver for stort.