

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 Kirkebakken 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 Sundhed og Omsorg, Aarhus kommune med henblik på eventuelt 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 m<sup>2</sup>, hvoraf ca 8.800 m<sup>2</sup> 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 skråner ned til kote 45, således indsigt 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 i deres en mindre bolig med mindre have. Den mindre bolig og den mindre kan opnås når bebyggelsen udføres med dobbelthus, hvilket samtidig giver den fordel at haveareal til den enkelte reduceres, samtidig med at muligheden for at ”gå rundt om huset” i den private have bevares.

Adgang til området vil ske ad den nuværende Beder Kirkesti frem til arealet nordskel mod Beder Kirke, hvilket ikke giver ændrede trafikale forhold for den eksisterende bebyggelse.

Ved adgangsarealet for plejeboligerne og de enkelte boliggrupper udføres parkeringspladser, så boligområderne friholdes for parkering. 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.

Boligernes indgangsside vender ud mod det fælles adgangsareal, hvilket giver optimale rammer for socialt samvær mellem boligerne. Samtidig giver det en optimal mulighed for at have private arealer på havesiden, der vender ud mod de grønne kiler.

Fællesskabet vil således ikke kun være for den enkelte boliggruppe, men for den samlede bebyggelse, også ældreboligerne, da fællesfaciliteter for såvel boliggrupperne som plejeboligerne kan placeres i forbindelse med ældreboligerne,

hvilket vil give optimale rammer for opbygning af et fællesskab med plads til alle.

Når de kommende beboere flytter ind i deres nye bolig, vil en placeringen i tæt forbindelse til de nye plejeboliger være optimal. Denne løsning vil give mulighed for, at kontakten til de naboer og venner, der måtte skulle i en beskyttet bolig, kan bevares, således muligheden for at bevare mangeårige venskaber kan bevares, hvilket giver markant bedre livskvalitet for alle parter.

For ægtefælle og samboende, hvor sygdom kan medføre, at den ene part måtte have behov for en beskyttet bolig, mens den anden bliver i boligen, har det meget stor social betydning for begge parter, at nærheden og muligheden for den daglige kontakt, kan bevares. Det vil i dagligdagen være lettere at gå på korte besøg, ligesom beboeren i de beskyttede boliger vil kunne komme på besøg ved deres gamle venner eller ægtefællen. Dette er en oplevelse projektgruppen har erfaret gennem mange års arbejde med udførelse af seniorbofællesskaber og plejehjem.

Området foreslås således indrettet med 3 grupper á ca 20 boliger samt ca 3.200 m<sup>2</sup> plejeboliger, som ønsket af Sundhed og Omsorg.

### **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, 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.

I boliggruppernes indre gårdrum plantes fortrinsvis frugt bærende 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.

Bestemmelserne for den resterende del af området foreslås ændres således, at der vil være mulighed for at opføre alternative boligformer som eksempelvis seniorboliger eller anden form for bofællesskaber. Bebyggelserne foreslås etableret i klynger, således der dannes optimale rammer for fællesskaber i – ikke blot et fællesskab i de enkelte boligklyngerne, men et fællesskab der hvor også de kommende plejeboliger inddrages i forbindelse med 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 lavere bebyggelsesprocent i traditionelle bebyggelser, hvilket skal indarbejdes i forbindelse udarbejdelse af en lokalplan.

## **Fuldmagt**

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








Eksisterende forhold

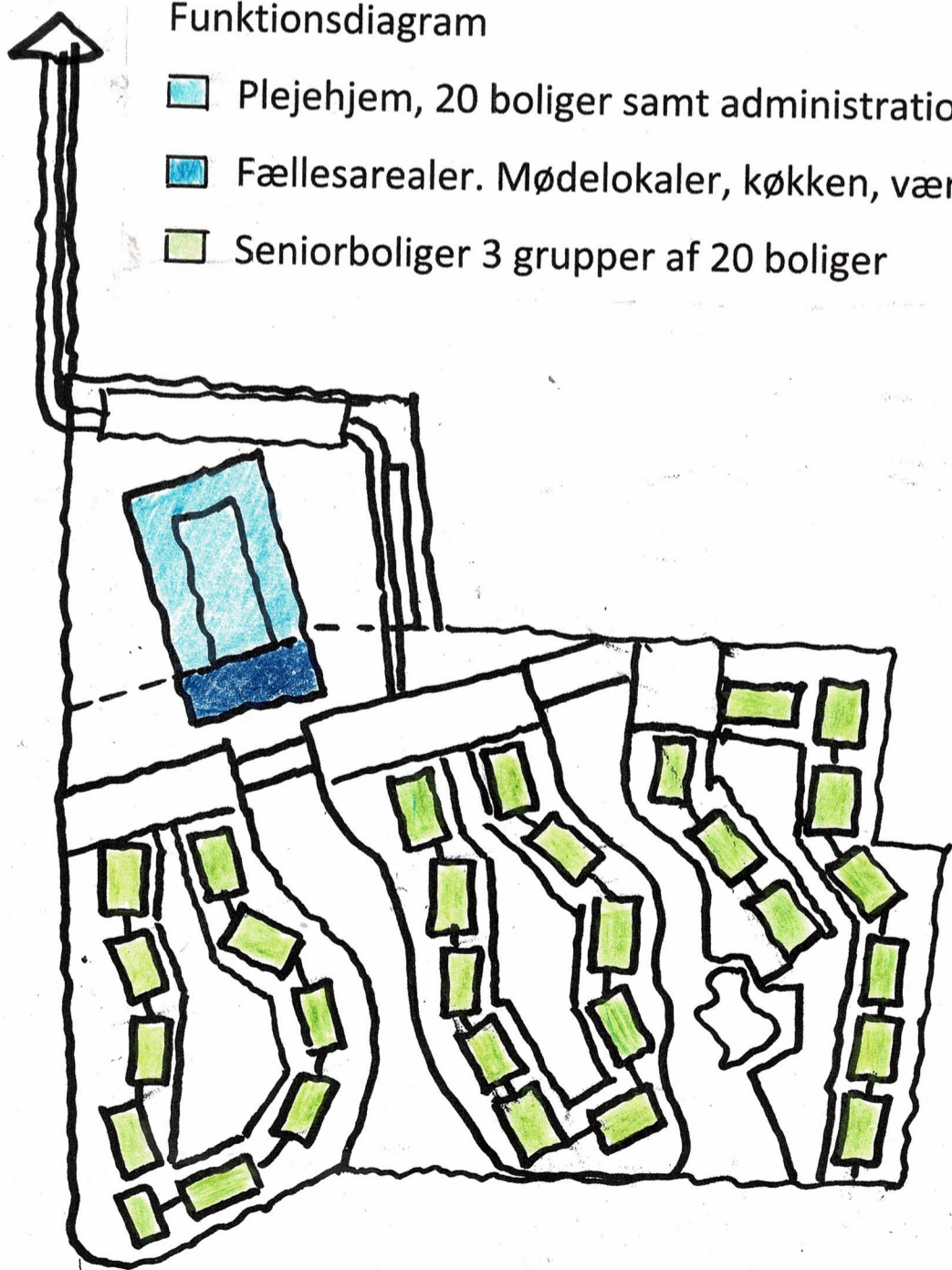


Der har gennem mange år været en stor efterspørgsel på seniorboliger, idet mange har boet i Beder i mere end 20 – 30 år, og derfor ønsker en mindre bolig med mindre have.

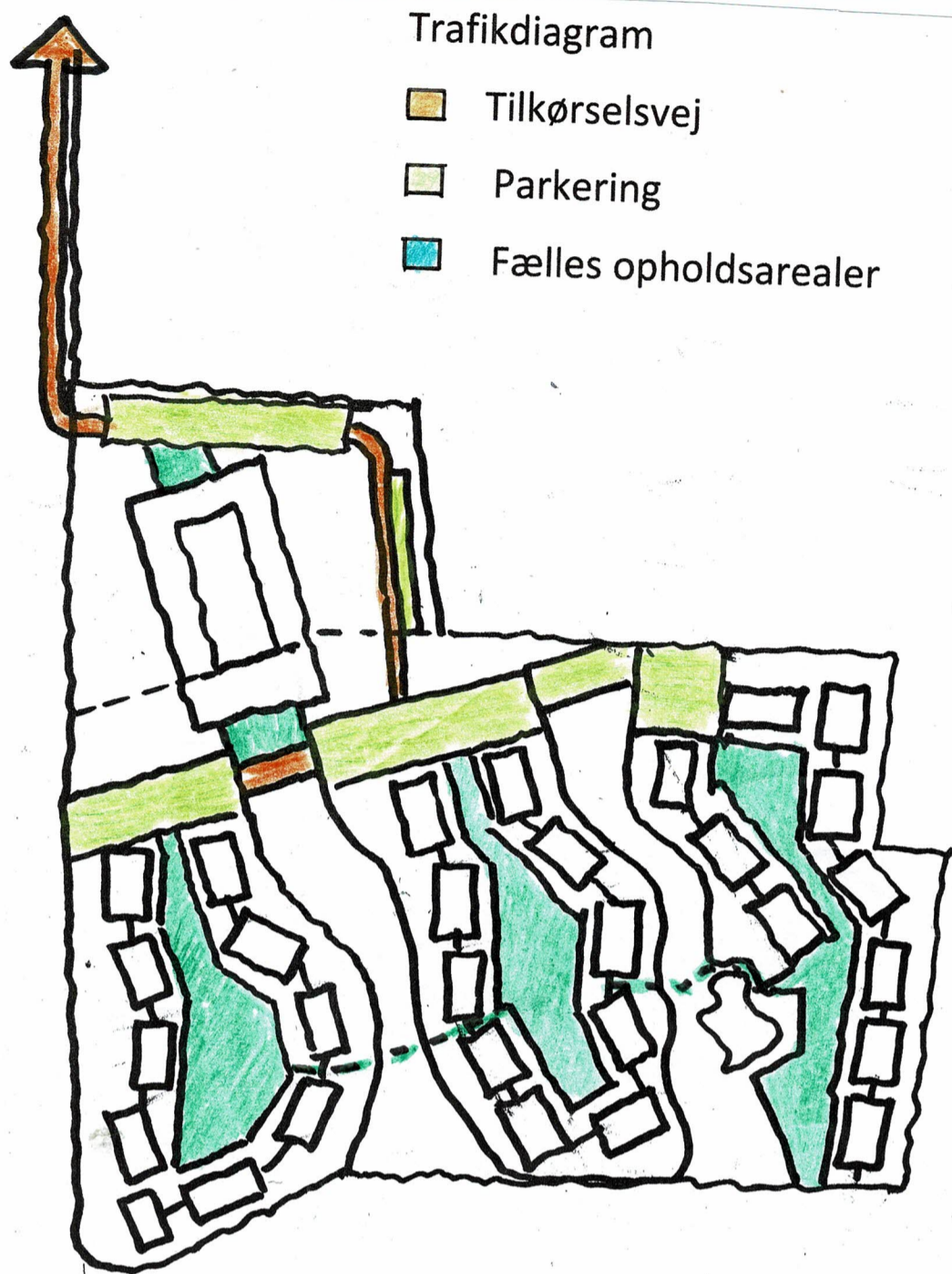
Adgang til området vil ske ad den nuværende vej, Beder Kirkesti, og langs området nordlige skel. Ved denne placering af adgangsvejen, vil den nuværende Beder Kirkesti forblive som en vej, der kun anvendes til intern trafik til de få boliger der ligger ud til Beder Kirkesti og som gangsti.

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.



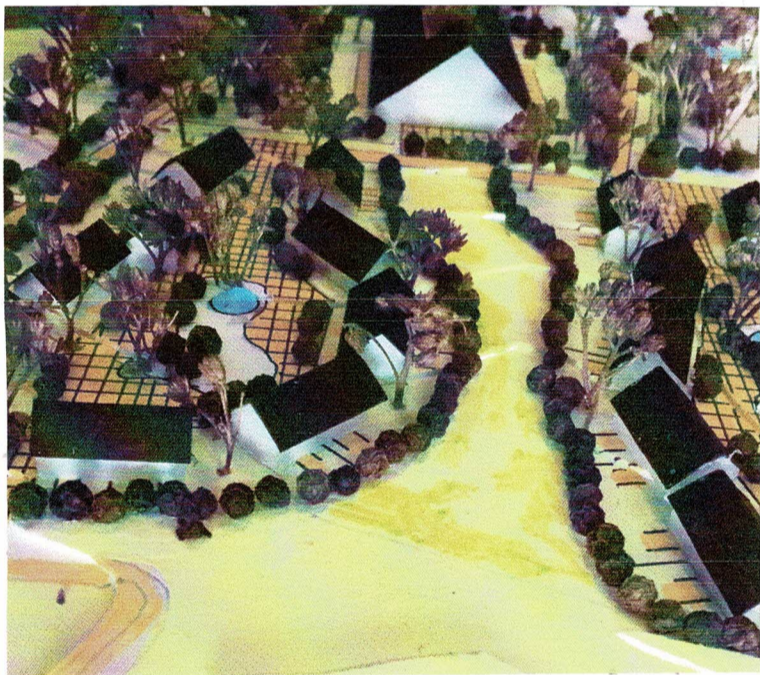
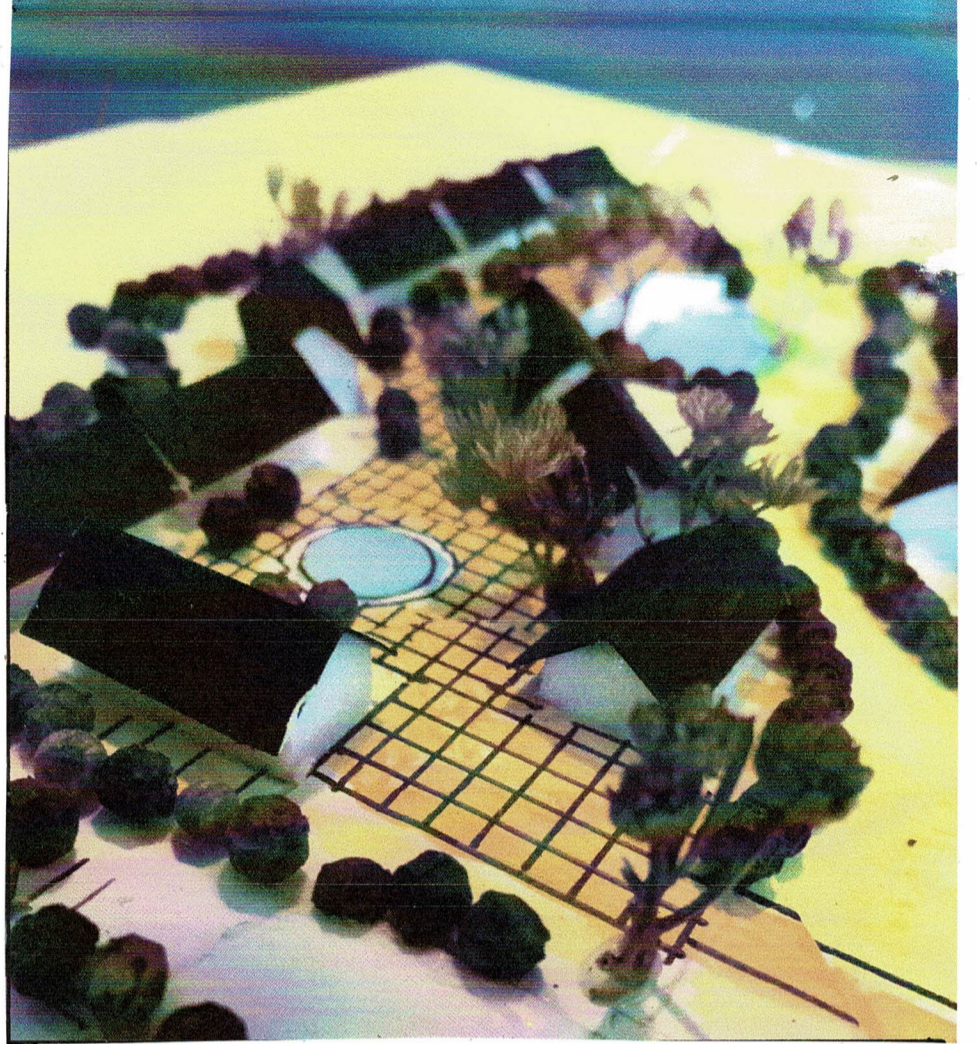
Boligområdet syd for plejeboligerne anlægges som 3 boliggrupper adskilt af grønne kiler således at der opstår en direkte forbindelse fra de sydlige og østlige marklandskaber frem til det fælles fordelingsareal mod nord.

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

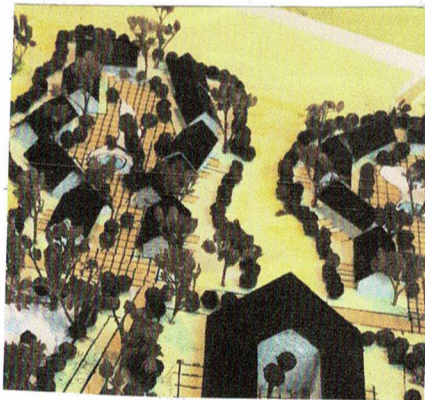
Omkring plejeboliger mod nord plantes en skovligende beplantning i direkte sammenhæng med kirkearealernes store sammenhængende træplantninger.

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.

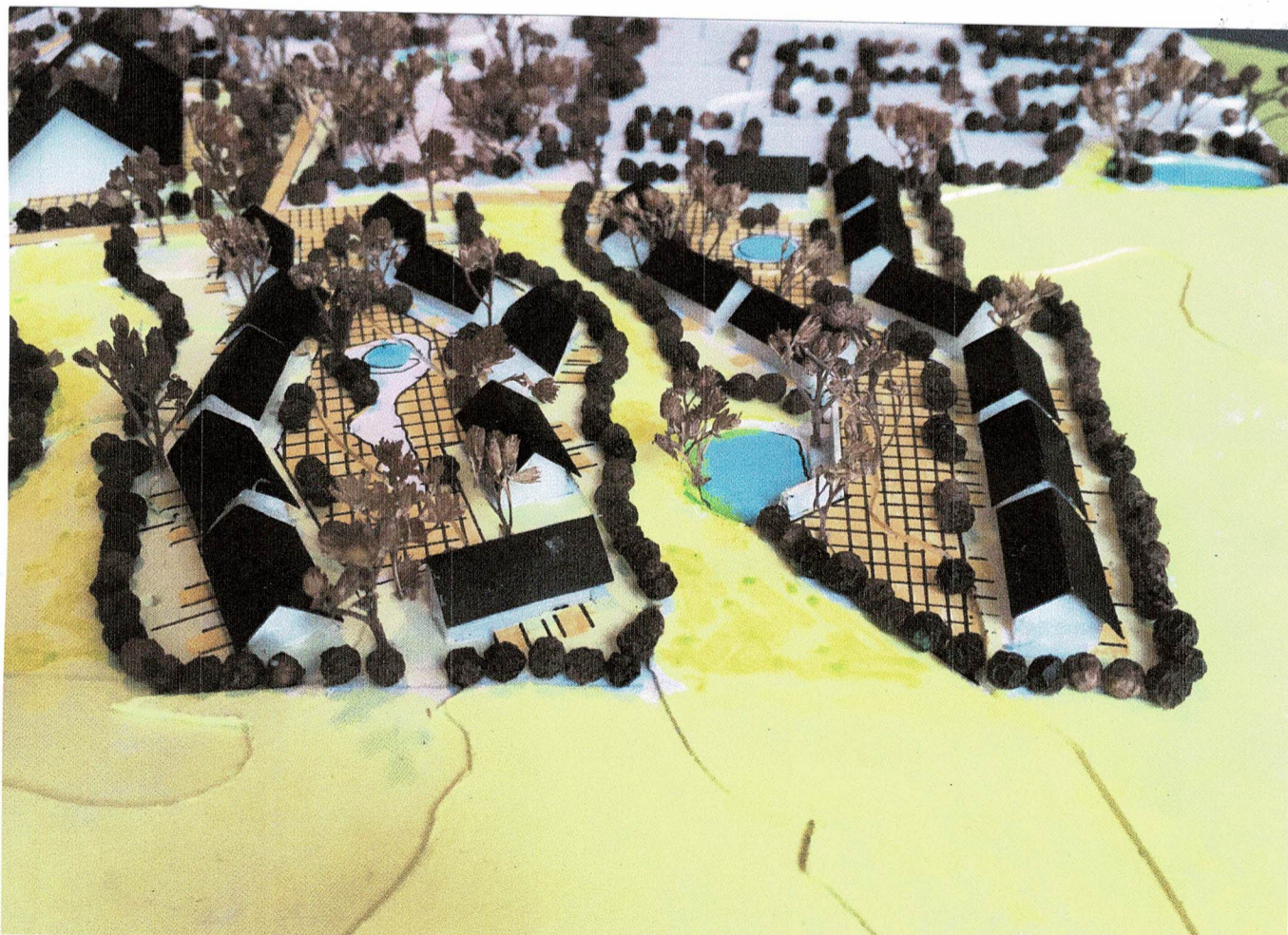




Modelfoto



Fællesskabet vil således ikke kun være for den enkelte boliggruppe, men for den samlede bebyggelse, også ældreboligerne, da fællesfaciliteter for såvel boliggrupperne som plejeboligerne kan placeres i forbindelse med ældreboligerne, hvilket vil give 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](mailto:floejstrupgaard@mail.dk)

### Arkitekt

Gorm Nørmark-Larsen  
Malling Bjergevej 71  
8340 Malling  
tlf 2030 1533  
mail: [gnl@gnl.dk](mailto:gnl@gnl.dk)

### Landskasarkitekt

Lars Rohde  
Skolebakken 2A  
8641 Sorring  
tlf 6138 8941  
mail: [lars@lars-rohde.dk](mailto:lars@lars-rohde.dk)