

BYUDVIKLING I BRENDSTRUPKILEN

Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017

INDHOLD

INDLEDNING.....	3
REDEGØRELSE.....	4
• Baggrund og formål.....	5
• Området i dag.....	5
• Afgrænsningen.....	5
• Anvendelsen.....	6
• Tætheder og bebyggelsesprocenter.....	7
• Trafikbetjening og kollektiv trafik.....	8
• Overfladevand.....	10
• Grundvand.....	12
• Landskab, skov og natur samt rekreative stiforbindelser.....	13
• Den videre proces.....	14
• Redegørelse for behovet for at inddrage nye arealer til byvækst.....	15
NYE RAMMER.....	17
SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE MILJØVURDERING.....	18

INDLEDNING

Dette kommuneplantillæg har til formål at muliggøre byudvikling ved Brendstrup. Tillægget fastlægger rammen og de overordnede forudsætninger for byudviklingen i området, herunder anvendelser, bebyggelsesomfang, veje og offentlig service.

Planlægningen sker som et led i Aarhus Kommunes byudviklingsstrategi, hvor der gennemføres helhedsplanlægning for en række større arealer ved henholdsvis Lisbjerg, Nye, Årslev, Harlev og Brendstrup. De nye byområder skal øge boligudbuddet væsentligt, så Aarhus i højere grad kan følge med efterspørgslen.

Byudviklingen ved Brendstrup sker i sammenhæng med planlægningen af en ny vej, der skal forbinde Viborgvej med Paludan-Müllers Vej og Søftenvej. Det forudsættes i planlægningen at den nye bydel vejbetjenes af den nye vejforbindelse.

Planprocesserne for byudviklingen og den nye vejforbindelse gennemføres uafhængigt af hinanden, da formålet med vejen primært er at aflaste vejene i et større området mellem Tilst og Skejby/Søftenvej – herunder også overordnede veje. Projektet for Bredskiftevejs forlængelse er desuden VVM-pligtigt, dvs. at det ikke kan realiseres før der er udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering sammen med et kommuneplantillæg og givet VVM-tilladelse til projektet.

Byudviklingen i området vil som udgangspunkt først kunne igangsættes, når den nye vejforbindelse er etableret omkring 2026. Kommuneplantillægget udelukker dog ikke at der kan tages hul på mindre delområder inden 2026, som skal trafikbetjenes fra det eksisterende vejnet. Det skal i givet fald ske på baggrund af en nærmere planlægning herunder vurdering af, hvor meget yderligere trafik det omkringliggende vejnet kan bære.

I det nye byområde ved Brendstrup skal der planlægges for en alsidig boligsammensætning og herunder også for fritliggende boliger. I planlægningen skal der tages stilling til sammenhængen med tilgrænsende byområder, det omgivende landskab, natur, miljø, infrastruktur, grundvandssikring, klimatilpasning, bæredygtighed mv.

Byudviklingen skal ske med afsæt i de lokale forhold. Området har store naturmæssige og rekreative potentialer. Det skal udnyttes og understøttes i planlægningen, så den nye bydel bliver knyttet sammen med den grønne kile.

Sideløbende med udarbejdelsen af kommuneplantillægget har Aarhus Kommune i samarbejde med private udviklere udarbejdet et udkast til en strategisk udviklingsplan for området. Udviklingsplanen beskriver de kvaliteter der ønskes i det nye byområde og en overordnet dispositionsplan, der viser placeringen af boligområder, bymidte og erhvervsområder, skole, boldbaner/haller samt overordnede grønne områder og forbindelser, regnvandsbassiner, vej- og stistrukturer mv.

Udkastet til udviklingsplan er vedlagt som bilag til byrådsindstillingen om kommuneplantillægget og vil sammen med dette danne grundlag for den videre mere detaljerede planlægning efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Byrådet besluttede den 9. oktober 2019 at igangsætte byudvikling omkring Marienlystvej og at sælge en række kommunalt ejede arealer.

Det blev desuden besluttet, at et eventuelt provenu fra salg af arealerne skal reserveres til en ny vejforbindelse mellem Viborgvej og Søftenvej med forbindelse til Paludan-Müllers Vej. Forslag til plangrundlag og miljøvurdering for de nye veje kommer efterfølgende i høring og dette kommuneplantillæg omhandler alene byudviklingen.

Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen at sikre et øget udbud af byggegrunde og udviklingsområder, for at kunne tilgodese efterspørgslen.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for udvikling af en grøn bydel, hvor der er plads til blandede boformer og boligtyper. Området vil rumme bebyggelse i 1 - 3 etager, herunder boliger i en blanding af etageboliger tæt-lav og åben-lav samt skole, institutioner, butikker og en mindre andel erhverv. Enkelte områder kan fortættes yderligere med bebyggelse i op til 5 etager. Kommuneplantillægget skal desuden sikre at der i den kommende detailplanlægning reserveres arealer til offentlige funktioner og rekreative grønne områder, herunder arealer til sports- og rekreative aktiviteter.

Området i dag

Området er ca. 184 ha stort og ligger i tilknytning til den grønne landskabskile mellem Tilst og Paludan-Müllers Vej, nord og syd for Marienlystvej.

I området syd for Marienlystvej er 50 ha udlagt til perspektivareal i kommuneplanen og interesseområde for byudvikling efter 2029. Ca. 17 ha er udlagt til rekreative formål (idrætsanlæg) og ca. 10 ha er omfattet af lokalplan nr. 667 til eksperimenterende boligbebyggelse til udsatte befolkningsgrupper, hvoraf en del er bebygget og rummer Storbylandsbyen. Ca. 13 ha er fredskov.

Området nord for Marienlystvej er i kommuneplanen udlagt som bynært landskab. Hovedparten af det vestlige areal er sårbart grundvandsområde, hvor planlægningen generelt søger at undgå byudvikling af hensyn til den fremtidige grundvandsdannelse. Området er derfor også udpeget som fremtidigt skovrejsningsområde.

Området indgår i visionen om et større sammenhængende skov- og naturområde omkring Tilst og Brabrand Nord.

Afgrænsningen

Området grænser mod sydvest op til boligområderne i den nordlige del af Tilst og erhvervsområdet ved Blomstervej. Mod nord afgrænses området af den grønne kile og mod øst af landsbyen Brendstrup og haveforeningen Marienlyst.



Afgrænsning af området

Fremtidig anvendelse

Der planlægges for en bydel med ca. 12.000 – 14.000 indbyggere. Til sammenligning har Lystrup-Elsted, Beder-Malling og Tranbjerg hver et indbyggertal på omkring 10.000 og Tilst-Brabrand Nord et indbyggertal på ca. 16.000 indbyggere. Den nye bydel vil dog få en større tæthed end de nævnte byer da de arealmæssigt er større.

En ny bydel af denne størrelse kan ikke i stort omfang trække på eksisterende faciliteter i de tilgrænsende byområder og derfor skal behovet for bycenter, offentlig og privat service, boliger og erhverv mv. indtænkes i forbindelse med planlægningen.

Byområdet skal have en blandet boligsammensætning og herunder også bidrage til udbygning med fritliggende boliger, hvor udbuddet aktuelt ikke matcher efterspørgslen. Der skal arbejdes med en andel almene boliger på 25 pct. som skal fordeles jævnt i bydelen.

Når der arbejdes med fritliggende boliger, skal der tages hensyn til tendensen med ønske om mindre grunde end de typiske 700 kvm, men stadig med en bolig på 4-5 værelser. De fritliggende boliger vil skulle blandes med andre boligtyper og ikke placeres adskilt som i de traditionelle parcelhusområder.

I planlægningen skal der sikres plads til erhverv med fokus på placering langs en ny bygade (Marienlystvej) og evt. langs den nye forbindelsesvej.

Der skal etableres et bydelscenter centralt i området, med en placering ved eller langs den ny bygade, og med et omfang på ca. 3.000 etagemeter butikker og ca. 3.000 etagemeter serviceerhverv.

Der skal sikres areal til og indarbejdes skoletilbud, dagtilbud og idrætstilbud. Ud fra ud fra en gennemsnitsbetragtning for de eksisterende forhold i Aarhus Kommune vil det svare til:

- 7 fodboldbaner
- 3 idrætshaller
- 35 dagtilbudsgrupper
- 1 firesporet skole

Det præcise behov skal nærmere fastlægges i forbindelse med den videre planlægning.

Tætheder og bebyggelsesprocenter

Der ønskes en tættere by end f.eks. Tilst. Samlet set arbejdes der ud fra en bydelsstørrelse på omkring 12.000 – 14.000 indbyggere. Det grønne integreres i byen som supplement til parker og større grønne områder.

Der regnes med et samlet bruttoetageareal på 738.000 etagemeter

I den nævnte udviklingsplan som Aarhus Kommune har udarbejdet i samarbejde med private udviklere, er der vist et eksempel på hvordan området kan disponeres med bebyggelse til boliger, erhverv, institutioner.

Der udlagt en konsekvenszone på 150 meter omkring erhvervsområdet ved Blomstervej, som det ses på kortet nedenfor. Formålet med konsekvenszonen er at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. I konsekvenszonen kan der derfor ikke opføres miljøfølsom anvendelse som boliger, daginstitutioner og lignende.

Der er udlagt et støjkonsekvensområde omkring de to heliports på Aarhus Universitetshospital. Indenfor støjkonsekvensområdet kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse.

Langs med den nye vej kan et område op til 80 m fra vejmidten være støjbelastet fra trafikstøj udover grænseværdien for støjfølsom anvendelse som boliger, opholdsarealer m.m. Anvendelse til støjfølsom anvendelse inden for dette område forudsætter støjafskærmning eller anden støjreduktion.



Miljøkonsekvenszoner

Trafikbetjening og kollektiv trafik

Vejbetjening af den nye bydel

Byudviklingsområdet ligger placeret omkring Marienlystvej og grænser op til Revelhøjvej. De to veje kan ikke i sig selv betjene et nyt byområde, og det er derfor en forudsætning for byudviklingen at vejbetjeningen i stor udstrækning sker via en ny vejforbindelse der skal forbinde Viborgvej med Paludan-Müllers Vej og Søftenvej.

Det eksisterende vejnet omkring Tilst og Skejby er i dag stærkt belastet. Der opstår lange kødannelser morgen og eftermiddag i myldretiderne, bl.a. ved koblingen Randersvej/Paludan Müllers Vej, på Marienlystvej og i Ringvejens kryds med Herredsvej. En ny vej mellem Viborgvej med Søftenvej vil aflaste vejnettet – herunder de lokale veje mellem Tilst og Skejby - og forbedre tilkørselsmulighederne til Skejbyområdet.

Den nye vej vil i syd blive koblet på Bredskiftevej og derfra forløbe mod nord igennem byudviklingsområdet til Søftenvej. Nord for byudviklingsområdet etableres en forbindelse til Paludan Müllers Vejs kryds med Agro Food Park/Tyge Søndergaards Vej således, at Marienlystvej kan afbrydes som forbindelsesvej mellem Tilst og Skejby.

Det er endnu ikke afklaret, hvor vejen tilsluttes Søftenvej. To alternative tilslutningspunkter – ved Nymøllevej eller over for Lisbjerg Parkvej - skal undersøges nøjere i en miljøvurdering af vejprojektet.

Igennem byudviklingsområdet er der næsten ingen forskel på de to alternative linjer.

Vejens udformning og præcise geografiske og terrænmæssige placering er ikke fastlagt, men følgende vil være forudsætninger for vejen, som skal indarbejdes i kommende planlægning af byudviklingsområdet.

Vejens funktion vil være som trafikvej med god og effektiv fremkommelighed for biler, og den anlægges derfor med hastighedsbegrænsning på 60 km/t igennem byudviklingsområdet og 70-80 km/t på strækninger uden for byudviklingsområdet. Desuden anlægges den med få sidevejtillutninger.

I byudviklingsområdet vil der kunne anlægges to firbenede kryds på vejen som adgangsbetjening af området samt en adgang mod øst, hvor Bredskiftevej i dag har forbindelse til Blomstervej.

Marienlystvej kan opretholdes i byudviklingsområdet som bygade. Denne bygade kan være tilsluttet den nye vej, men må ikke blive en gennemkørselsforbindelse mellem Paludan Müllers Vej i øst og Blomstervej i vest.

Byudviklingsområdet kan ikke adgangsbetjenes fra Revelhøjvej.

Til den nye vej skal der i byudviklingsområdet afsættes plads til et vejtrace på min. 35 m og udvidet til 42 m i en afstand af 250 m fra hvert af krydsene, hvor der skal være plads til svingbaner og helleanlæg.

Vejen tænkes anlagt som en tosporet vej med cykelsti og fortov i begge sider. Det brede vejtrace skal sikre mulighed for på sigt at udvide vejen til 4 spor.

Med op til 15.000 - 20.000 biler/døgn vil vejen støjbelaste omgivelserne. Støjbelastning vil i relativt stor afstand fra vejen overskride grænseværdierne for støjpåvirkning på boligfacader og facader på kontorbygninger og lign. støjfølsom anvendelse.

Afhjælpning af støjen kan f.eks. ske ved støjafskærmning (skærm eller jordvold), ved nedgravning af vejen eller ved placering af bygninger med ikke-støjfølsom anvendelse (virksomheder) i første række mod vejen. Det vil formentlig ikke være realistisk at afhjælpe støjen ved at rykke bebyggelsen ud i ikke-støjbelastet afstand fra vejen, fordi denne afstand vil være stor – for boliger muligvis op til 80 m.

Der vil som udgangspunkt ikke kunne opføres boliger med en facade, der har trafikstøjbelastning over kommuneplanens støjgrænseværdi på 58 dB (L_{den}).

En mulig første etape - inden den nye vej er anlagt

Den nye vej vil tidligst kunne være færdig til ibrugtagning i 2026. Da der er et ønske om at igangsætte byudviklingen tidligere, vil det forudsætte at de første delområder kan vejbetjenes fra det eksisterende vejnet.

De kritiske veje/kryds er især Marienlystvej, Blomstervej/Havkærvej, krydsene Viborgvej/Hasle Ringvej, Herredsvej/Hasle Ringvej, Paludan Müllers Vej/Hasle Ringvej og rundkørslen nord for Skejby, der forbinder Randersvej med Paludan Müller Vej. Desuden er de lokale veje i området mellem Tilst/ Søftenvej og Skejby trafikeret af uønsket gennemkørende trafik.

Den nye vej Forlænget Bredskiftevej vil aflaste disse kritiske trafikpunkter og give nem og hurtig adgang til Byudviklingsområdet fra det overordnede vejnet.

En meget begrænset udbygning i byudviklingsområdet vurderes dog at kunne iværksættes med adgang til det eksisterende vejnet uden store trafikale konsekvenser for trafikafviklingen. Der vil således kunne realiseres op til 150 boliger med adgang til den eksisterende Marienlystvej og ca. 200 boliger med adgang til den eksisterende Bredskiftevej, hvorfra der er forbindelse til hhv. Viborgvej og Blomstervej.

Mulighed for evt. yderligere udbygning af byudviklingsområdet før den nye vej er anlagt, udelukkes ikke, men det vil kun kunne ske på baggrund af nøjere trafikundersøgelser/redegørelser for trafikafviklingen på vejnettet – herunder afklaring af behov for evt. forbedringer af eksisterende vejnet.

Kollektiv Trafik

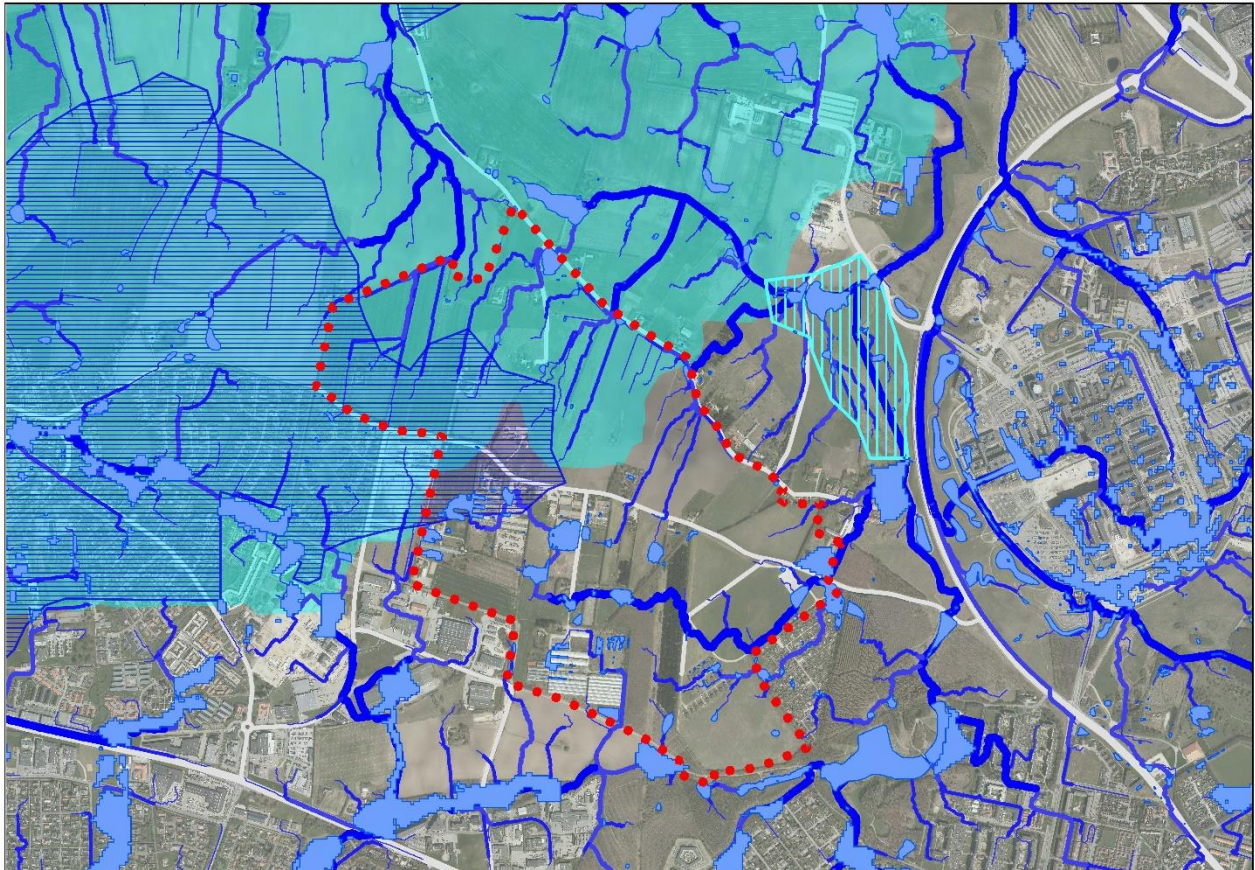
Byudviklingsområdet ligger tæt på supercykelsti mod Tilst og tæt på hospital og erhvervsområde i Skejby med mange arbejdspladser. Området skal udvikles sådan, at det i høj grad initierer benyttelsen af bæredygtig transport.

Dette indebærer, at der i byudviklingsområdets vejstruktur sikres mulighed for, at området kan få en god kollektiv trafikbetjening med busruter. Området skal indrettes med mulighed for etablering af busrute fra midtbyen og fra Skejby til og igennem området og videre f.eks. Tilst og/eller Lisbjerg. Som minimum skal den gennemgående bygade (Marienlystvej) indrettes sådan, at der gives mulighed for en gennemgående (A eller BRT) busforbindelse fra Paludan Müllers Vej frem til den nordlige del af Tilst. Dette kan ske i form af eksempelvis særlige bustraceer, bussluser eller lignende. Evt. kan der blive tale om andre busruter til betjening af området på andre stam- eller fordelingsveje.

Overfladevand – regnvand og skybrud

Byudviklingsområdet ligger på en bakke med væsentlige fald og strømningsveje igennem området mod nord. Afvanding sker via rørlagte vandløb og drænsystemer til Koldkær Bæk og Brendstrupgrøften, som begge er beskyttede vandløb efter naturbeskyttelseslovens § 3. Koldkær Bæk er desuden sårbar og afledning hertil er meget begrænset, hvilket betyder, at der stilles ekstra store krav til regnvandshåndtering.

Desuden findes der flere lavningsarealer. Det skal fremadrettet sikres, at lavningsarealet bevares indenfor området, således ekstremsituationen ikke forværres for lavt beliggende arealer.



Overfladevand – Regnvand og skybrud

Regnvand skal som udgangspunkt renses og forsinkes indenfor planområdet. Principielt set kan regnvandshåndtering også ske i regnvandsbassiner uden for planområdet, hvis dette kan give en bedre, samlet løsning og kan kombineres med rekreativ anvendelse med offentlig adgang samt at udviklere kan sikre sig adgang til de relevante arealer.

Størrelsen af arealudlæg til regnvandshåndtering afhænger af oplandets størrelse, befæstelsesgraden og vandløbets robusthed. Et foreløbigt skøn er, at der skal bruges et samlet areal til forsinkelse og rensning på ca. 9-10 ha.

I forbindelse med den videre planlægning skal der udarbejdes en regnvandsdispositionsplan for det samlede område, som beskriver, hvordan regnvandshåndteringen kan foregå og etapeinddeles således, at udviklingstakten kan tilrettelægges uden nødvendighed for regnvandsbassiner indenfor hvert enkelt lokalplanområde.

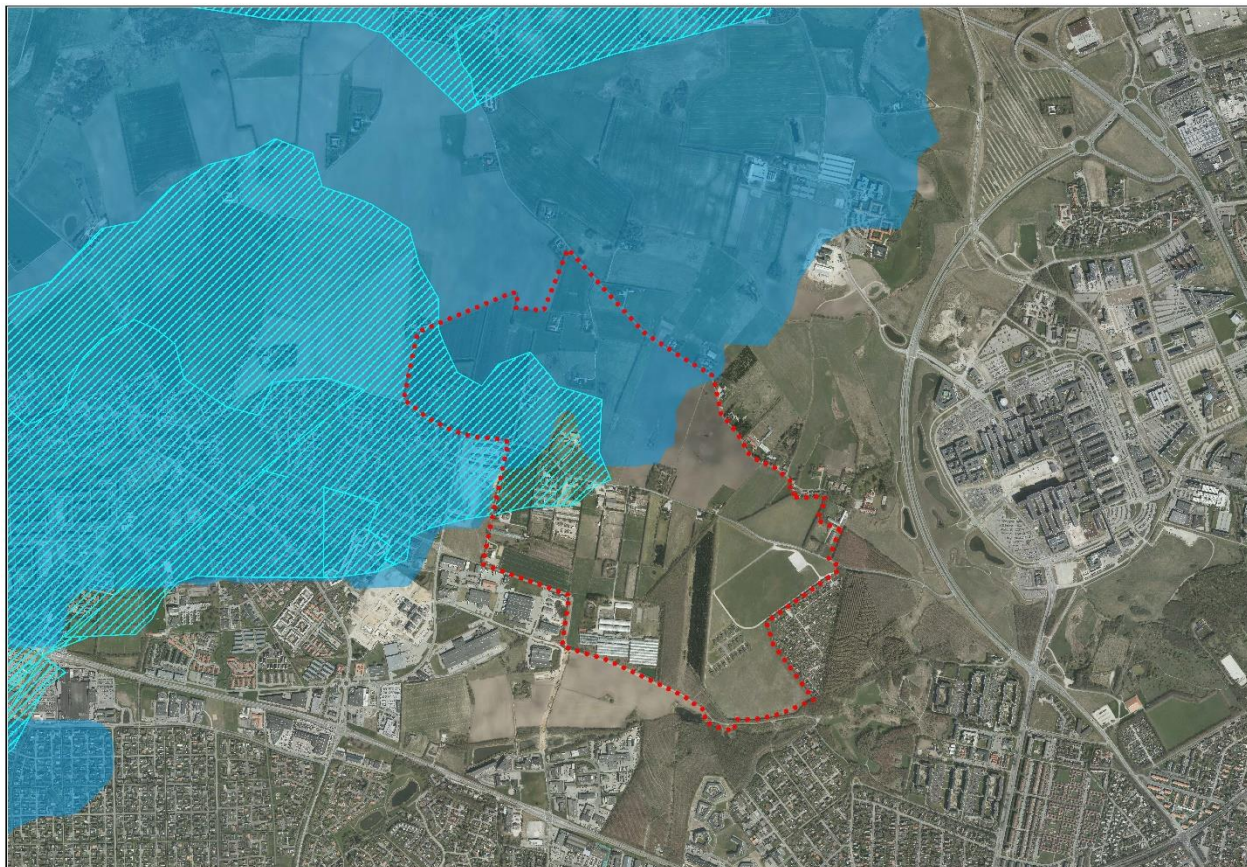
I regnvandsdispositionsplanen skal der tages højde for:

- At lavest liggende områder for et givet vandopland skal benyttes til regnvandsbassin.
- At der udlægges vandtracéer, som sikrer at et givet vandopland kan aflede til bassinet.
- At kommende delplanområder som udgangspunkt afgrænses, så de følger naturlige oplande til vandløb og leder regnvandet via planlagte regnvandstracéer.

Regnvandsdispositionsplanen skal desuden danne grundlag for et tillæg til spildevandsplanen.

Grundvand

Den nordvestlige del af helhedsplanen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindings- og grundvandsdannende opland til Kastedværket, se kortet herunder. En stor del af ovenstående område er samtidigt kortlagt som sårbart over for nedsivning af miljøfremmede stoffer.



Grundvand

Kastedværket, hvis grundvandsdannende opland bliver påvirket af planlægningen, har en samlet tilladelse til at indvinde 3,8 mio. m³ grundvand pr. år til drikkevandsforsyning af store dele af Aarhus By.

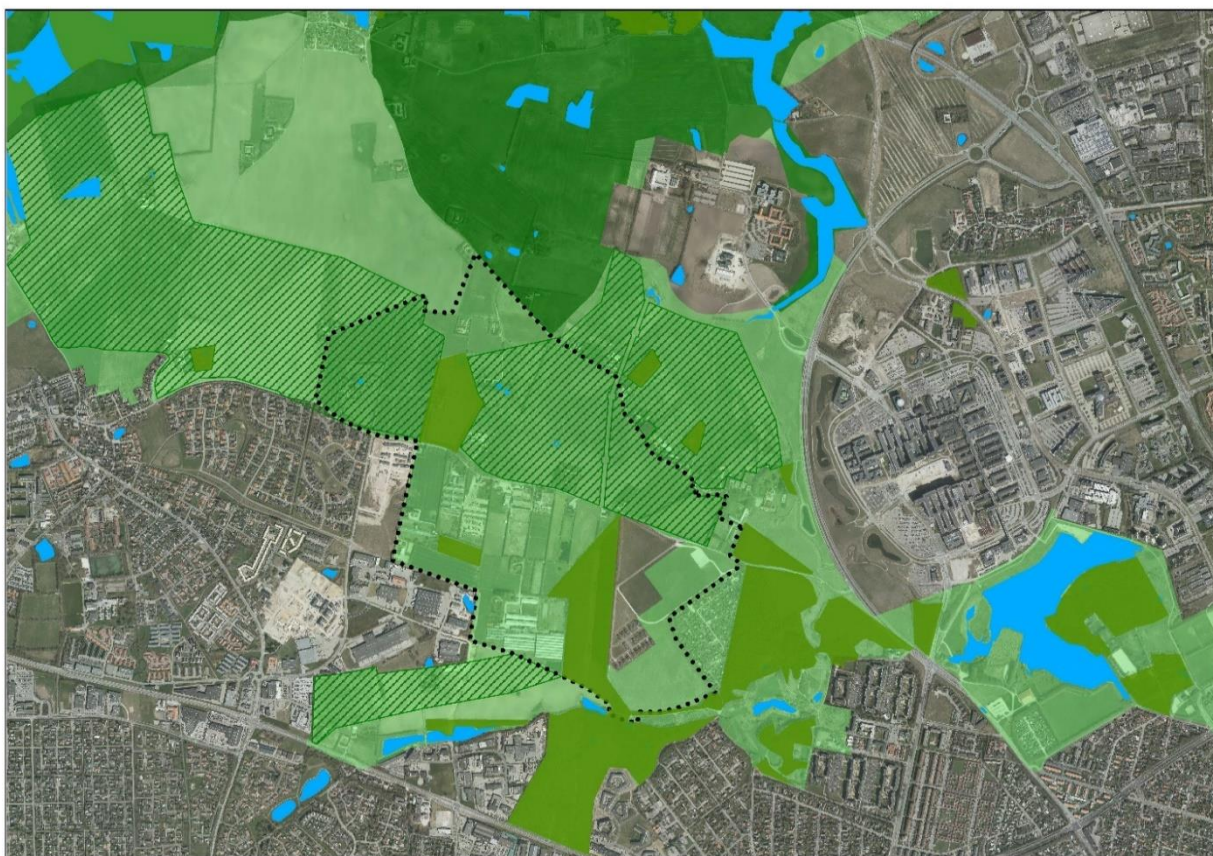
Jf. Kommuneplan2017 forventes det, at der i den nordlige del af Aarhus Kommune er en betydelig befolkningstilvækst. Dette betyder, at der er et yderligere behov for rent drikkevand i dette område og dermed et øget behov for beskyttelse. En forringelse af enten vandmængde og/eller kvalitet af grundvandsressourcen er derfor yderst u hensigtsmæssig. Det er derfor afgørende, at OSD-området, og i særdeleshed det sårbare område beskyttes, så der ikke sker forringelse af grundvandsressourcen.

Bebyggelse i de sårbare områder, skal ske i henhold til kommuneplanens retningslinjer, så grundvandets kvalitet og mængde sikres. Der skal således stilles krav om maksimal befæstelse på 30 % for boligområder og 50 % for erhvervsområder indenfor de beskyttede arealer.

Landskab, skov og natur samt rekreative stiforbindelser

Planområdet ligger i og i tilknytning til den grønne landskabskile, Brendstrupkilen, som strækker sig ind i byen mellem Tilst, Skejby og Hasle. Arealerne anvendes primært til jordbrugsformål og gartneriformål og syd for Marienlystvej er et mindre område bebygget med boliger (storbylandsbyen).

Brendstrupkilen er i kommuneplanen udpeget som et område med **god** landskabskarakter og er en del af de bynære landskaber, hvor udpegningsgrundlaget er potentialer i forhold til friluftsliv og naturoplevelser og bevaringsværdige landskabselementer – terrænformer, bevoksninger, bebyggelsesstrukturer eller lignende, som kendetegner det enkelte område. Disse elementer skal udnyttes og så vidt muligt bevares i forbindelse med planlægning af ændringer i landskabet.



Skov, natur og rekreative forbindelser

Landskabsmæssigt er planområdet beliggende på kanten af Egådalen med jævnt fald mod nord. Der er ingen åbne vandløb indenfor området, men et rørlagt vandløb samt flere dræn som afvander ned i Koldkær Bæk og Brendstrupgrøften. Der er enkelte §3 beskyttede vandhuller i området nord for Marienlystvej.

Der er et offentligt skovområde, Brendstrup Skov, syd for Marienlystvej. Den sydøstlige del af planområdet er omfattet af skovbyggelinje fra denne skov og fra skove udenfor planområdet. I det omfang fredskoven berøres – skal der ske genplantning i henhold til gældende regler og praksis.

I området er der flere læhegn i markskel og omkring drivhuse og gartneriarealer syd for Marienlystvej.

Planområdet, herunder Brendstrup Skov, gennemskæres i nord-sydgående retning af 150 kV og en 60 kV højspændingsledning, hvilket kan medføre begrænsninger for arealanvendelsen under og omkring anlægget.

Store dele af området nord for Marienlystvej er udpeget som muligt skovrejsningsområde i kommuneplanen. Skovrejsningen anvendes dels til at beskytte grundvands- og drikkevandsressourcer dels til at fremme den biologiske mangfoldighed og binde naturområder sammen.

Planområdet grænser mod øst op til landsbyen Brendstrup hvor der er kulturhistorisk interesse i at arbejde med hvordan landsbyen og det nye byområde møder hinanden, således, at landsbyens grønne karakter og afgrænsning mod det omgivende landskab bevares bedst muligt.

Den nye vejforbindelse fra Viborgvej til Søftenvej og Paludan-Müllers Vej vil ændre landskabet markant og i forbindelse med planlægningen af det nye byområde skal det sikres at vejen mindst muligt bliver en barriere og i stedet integreres i naturen og det nye byområde.

Med udlæg af det nye byudviklingsområde vil den grønne kile og de mulige skovrejsningsområder blive reduceret. Der er dog i forbindelse med afgrænsningen taget hensyn til, at der forsat vil være en forholdsvis bred grøn kile med muligheder for at etablere nye skovområder og sammenhænge med naturområder vest, nord og øst for planområdet.

Generelt skal områdets naturmæssige og rekreative potentialer udnyttes og understøttes i planlægningen, så den nye bydel bliver knyttet sammen med den grønne kile. Det kan f.eks. være i form af rekreative forbindelser igennem områder, skov, bypark, eller fælled der knytter den grønne kile sammen med byen.

Det rørlagte vandløb i området kan med fordel åbnes op og indgå som et blåt element i byen, sammen med de §3 beskyttede vandhuller. Vandhullerne må ikke blive påvirket og kan ikke indgå i regnvandshåndteringen.

Mellem landsbyen Brendstrup og den nye bydel skal der sikres en bufferzone så det er tydeligt visuelt hvornår landsbyen stopper og den nye bydel begynder. Det kan f.eks. være i form af en grøn fælled eller lignende som kan udnyttes rekreativt, fælles for begge områder.

Den videre proces

Udvikling og realisering af den nye bydel kommer til at ske over en længere årrække og i flere etaper.

Efter vedtagelsen af nærværende kommuneplantillæg skal der med udgangspunkt i en Strategisk udviklingsplan udarbejdes en mere detaljeret dispositionsplan med tilhørende kommuneplantillæg, som konkret fastlægger hvor skole, idrætsanlæg, bydelscenter m.m. skal placeres og hvordan byggemuligheder, bebyggelsestyper, større grønne områder fælles for bydelen og arealer til fælles regnvandshåndtering fordeles i området.

I forbindelse med den videre planlægning skal det desuden nærmere vurderes hvor stor mængde trafik, der kan tilføres det nuværende vejnet. Trafikmængderne kan derefter (med udgangspunkt i bebyggelsesprocent, boligtype m.v.) være bestemmende for en mere konkret geografiske størrelse og placering af de områder, der kan tages i brug før vejforbindelsen fra Viborgvej-Søftenvej er anlagt.

Et mere detaljeret kommuneplantillæg forventes at kunne fremsendes som forslag til byrådet sammen med den/de første lokalplaner om ca. halvandet år.

Redegørelse for behovet for at inddrage nye arealer til byvækst

Efter Aarhus Kommunes befolkningsprognose forventes en befolkningsvækst på knap 5.000 personer årligt. Det svarer til en tilvækst på 60.000 personer for de kommende 12 år.

Befolkningsvæksten vil generere et behov for 2.500 – 3.000 nye boliger årligt svarende til 30.000-36.000 boliger i en 12-årig planperiode. Udgangspunktet for dette behov er et gennemsnit på 2 personer pr bolig i Aarhus men med forventning om, at der fremover bliver efterspurgt lidt flere en-personers boliger.

Det afledte arealbehov kan beregnes med udgangspunkt i det gennemsnitlige arealforbrug for forskellige typer af boliger samt andelen af de forskellige boligtyper.

I beregningen af hvor mange boliger, der kan opføres på 1 ha, tages udgangspunkt i følgende nøgletal:

- 10 enfamiliehuse/ha
- 30 tæt-lave boliger/ha

Antallet af etageboliger/ha afhænger af boligstørrelser og antal etager, men en bebyggelsesprocent på 80 vil give plads til ca. 100 boliger/ha.

I vurderingen af arealbehovet tages udgangspunkt i følgende arealfordeling:

- 25% til åbent lavt byggeri
- 50% til tæt lavt byggeri
- 25% til etageboligbyggeri

Det samlede arealbehov til rene boliger kan med udgangspunkt i dette anslås til mellem 700 og 850 ha afhængig af om boligbehovet anslås til 30.000 eller 36.000. Det faktiske arealbehov er dog større, da arealerne også skal rumme plads til eksempelvis offentlig service og rekreative arealer. Omfanget heraf kan ikke fastslås, men i nye byudviklingsområder forventes der bl.a. at blive stillet krav om, at yderligere 5% af arealerne udnyttes til sammenhængende rekreative områder. Dette er et krav der ligger ud over de øvrige opholdsarealbestemmelser og på den måde kan evt. krav om sammenhængende rekreative områder medvirke til et større arealbehov end tidligere forudsat.

Hertil kommer, at balancen kan forskubbes mod mindre tættere boligformer, da der aktuelt er et fokus på at tilvejebringe boliger målrettet fritliggende grunde. Dette vil alt andet lige øge arealbehovet.

Aktuel rummelighed

Opgjort i juni 2020 er der 707 ha ubebyggede arealer til boligformål i kommuneplanen. Heraf er 607 kommuneplanlagte og 100 ha lokalplanlagte. Af disse arealer udgør de rammebelagte arealer i de nye byer i Lisbjerg og Nye ca. 330 ha.

De nye byer i Nye og navnlig Lisbjerg rummer imidlertid store arealer, der først vil blive udnyttet efter planperioden, hvorfor planperiodens reelle rummelighed er væsentlig mindre end angivet ovenfor.

Hertil kommer, at der vurderes at være plads til ca. 20.000 boliger i byomdannelsesområderne. Det er dog en rummelighed der først forventes fuldt udnyttet efter den 12-årige planlægningshorisont.

Med den aktuelle temaplan om arealer til alle boligtyper planlægges tilført ca. 400 ha. Disse arealer er dog målrettet fritliggende boliger og forventes at imødekomme en konkret efterspørgsel således, at en del af dem, der aktuelt fraflytter Aarhus Kommune for at købe et grund i en af omegnskommunerne, fremover vil kunne fastholdes. Denne arealtilførsel forventes derfor i det store og hele at være neutral i forhold til ovennævnte behov.

Vurdering af arealbehov

Med kommuneplantillægget tilføres 144 ha til byudvikling, så den samlede restrummelighed er ca. 850 ha. Dette skal holdes op mod et vurderet arealbehov på mellem 700 og 850 ha samt rummeligheden i omdannelsesområder.

Som nævnt vurderes arealbehovet reelt at være større, da der som en del af byudviklingen samtidig skal skaffes plads til rekreative arealer, offentlig service, boldbaner og lignende. Samtidig er restrummeligheden reelt mindre end angivet, da ret store arealer i de nye byer Lisbjerg og Nye først forventes udnyttet efter den 12-årige planperiode.

Der er samtidig betydelig usikkerhed om realiseringstakten for de arealer, der indgår i restrummeligheden, idet en stor del er privatejede og Aarhus Kommune derfor ikke har indflydelse på, hvornår de bringes i spil i byudviklingen. Dette betyder, at der er behov for en reserve for at sikre en tilstrækkelig boligudbygning i planperioden og byudviklingen omkring Marienlyst understøtter her den fortsatte vækst i Aarhus Kommune ved at muliggøre et øget boligudbud af forskellige boligtyper, herunder almene boliger og fritliggende boliger.

Byudviklingen er tæt koblet til etablering af vejforbindelse mellem Viborgvej og Søftenvej med kobling til Paludan Müllers Vej. Vejforbindelsen forbedrer trafikbetjeningen af erhvervsområdet i Skejby og Agro Food Park, og vil samtidig give aflastning af trængselsproblemer på Randersvej og i østlige Tilst. Der er betydelige synergier mellem byudviklingen og etableringen af vejforbindelsen og det ses derfor som afgørende, at byudvikling og vejforbindelse kobles sammen. Dette underbygger yderligere behovet for inddragelsen af arealerne i kommuneplantillægget.

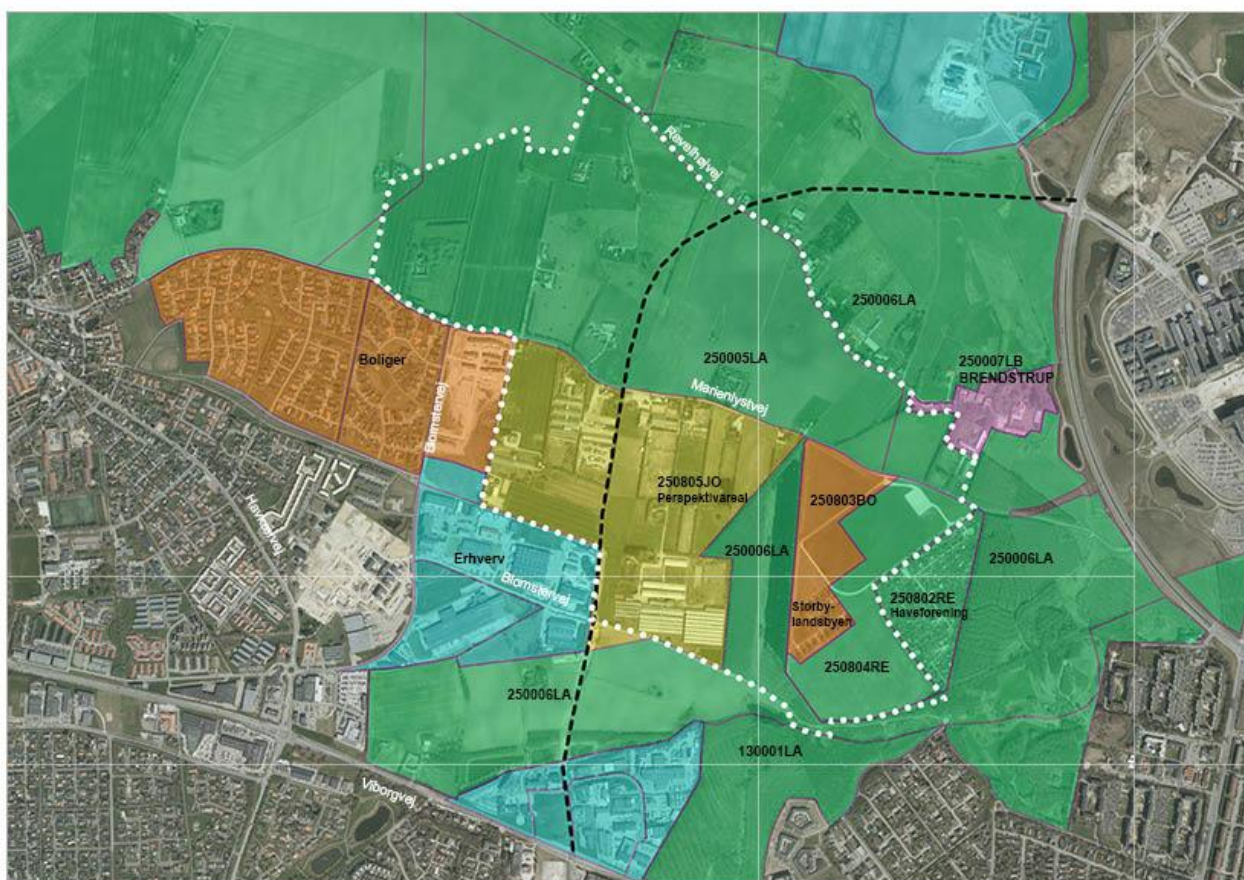
NYE RAMMER

Kommuneplantillægget omhandler et nyt rammeområde 250805BL

Det nye rammeområde består af 2500803BO og 250804RE samt en del af rammeområderne 250805JO, 250005LA, 250002LA, og 250006LA.

Som en konsekvens af dette reguleres afgrænsningen af rammeområde 250002LA, 250006LA og 130001LA samt der oprettes 2 nye rammeområder, 250012LA og 250013LA.

Rammeområderne 250005LA, 250805JO, 250803BO og 250804RE udgår af Kommuneplanen.



Rammekort – den prikkede streg viser det nye BL-område

250805BL

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

ANVENDELSE

Der kan centralt i området etableres et bydelscenter med et bruttoetageareal på 3.000 m² butiksareal og ca. 3.000 m² serviceerhverv. Boligbebyggelsen skal være en blanding af etageboliger, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og fritliggende boliger.

Mindst 25% af det samlede boligetageareal skal være almene boliger, som fordeles med mindre enheder jævnt i bydelen.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal højde: 5 etager.

Bebyggelse i op til 5 etager vil kun kunne opføres i dele af området. I størstedelen af området vil der dog kunne opføres bebyggelse i 1-3 etager.

Bestemmelser for dette skal fastlægges i et efterfølgende mere detaljeret kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplaner.

Det samlede bruttoetageareal indenfor området må ikke overstige 738.000 m² etageareal.

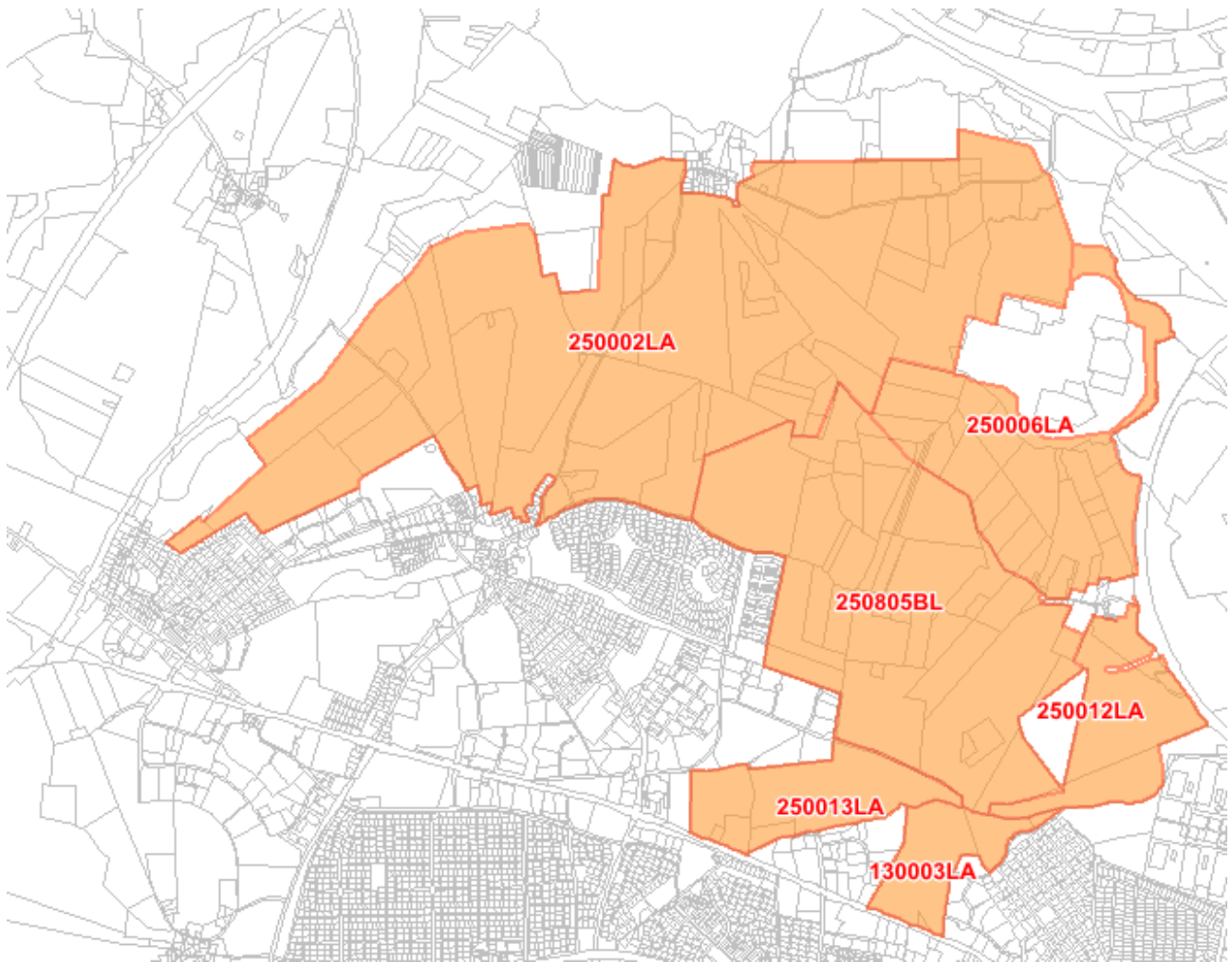
SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal inden for en årrække udvikles til en nye selvstændig bydel. Forinden der kan udarbejdes kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplaner for dele af området, skal der udarbejdes en dispositionsplan for området med tilhørende kommuneplantillæg som fastlægger en overordnet bystruktur og disponering af det samlede område, herunder en plan for håndtering af regnvand.

Dispositionsplanen skal fastlægge fordelingen af boliger, erhverv og offentlig service samt en plan for etapevis udbygning. Indtil da kan den nuværende lovlige anvendelse videreføres.

Regnvandsdispositionsplanen skal beskrive håndteringen af hverdagsregn og spildevandshåndteringen samt tage højde for ekstremregn og klimatilpasning i forhold til Koldkær Bæk. Planen skal indeholde en etapeinddeling således, at udviklingstakten kan tilrettelægges uden nødvendighed for regnvandsbassiner indenfor hvert enkelt lokalplanområde.

Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse. Mellem landsbyen Brendstrup og den nye bydel skal der sikres en bufferzone i form af en grøn kile så det er tydeligt visuelt hvornår landsbyen stopper og den nye bydel begynder. Vandhullerne må ikke blive påvirket og kan ikke indgå i regnvandshåndteringen. Der skal holdes en afstand på 10 meter bebyggelse til de §3 beskyttede vandhuller. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet er der krav om maksimal befæstelse af arealer på 30 % for bolig og 50 % for erhverv. Ud over det eksisterende skovområde og opholdsarealer til de enkelte bebyggelser skal mindst 5% af det samlede område udlægges til offentligt tilgængelige grønne områder. Indenfor støjkonsekvensområdet omkring de to heliports på Aarhus Universitetshospital kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse.



Rammekort med de nye afgrænsninger

250002LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

250006LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet. Der kan der inden for området etableres bassiner til håndtering af overfladevand i forbindelse med klimatilpasning eller regnvandshåndtering. Inden for flyvevejene til heliports på Aarhus Universitetshospital skal det sikres, at ny bebyggelse og høje anlæg som eksempelvis master, skorstene og lignende holdes under ind- og udflyvningsfladerne, som er defineret i BL 3-8 Bestemmelser om etablering og drift af helikopterflyvepladser (Trafik- og Byggestyrelsen, Luftfart).

SÆRLIGE BESTEMMELSER

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Forlægning af Herredsvej mod vest. For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Heliports og parkeringshus på Aarhus Universitetshospital i Skejby og tilhørende VVM-redegørelse.

250012LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet. Der kan der inden for området etableres bassiner til håndtering af overfladevand i forbindelse med klimatilpasning eller regnvandshåndtering. Inden for flyvevejene til heliports på Aarhus Universitetshospital skal det sikres, at ny bebyggelse og høje anlæg som eksempelvis master, skorstene og lignende holdes under ind- og udflyvningsfladerne, som er defineret i BL 3-8 Bestemmelser om etablering og drift af helikopterflyvepladser (Trafik- og Byggestyrelsen, Luftfart).

SÆRLIGE BESTEMMELSER

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Forlægning af Herredsvej mod vest. For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Heliports og parkeringshus på Aarhus Universitetshospital i Skejby og tilhørende VVM-redegørelse.

250013LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet. Der kan der inden for området etableres bassiner til håndtering af overfladevand i forbindelse med klimatilpasning eller regnvandshåndtering.

130003LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet.

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE – MILJØVURDERING

Baggrund

Forslag til Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017 samt tilhørende miljøvurdering var fremlagt i offentlig høring fra den 17. maj til den 9. august 2021.

I henhold til miljøvurderingsloven (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) §13 stk. 2 skal der i forbindelse med vedtagelse af en plan, hvor der gennemføres miljøvurdering, udarbejdes en sammenfattende redegørelse, hvori der redegøres for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Miljørapporten

For at belyse de miljømæssige konsekvenser af kommuneplantillægget og udviklingsplanen er der udarbejdet en miljørapport, hvori nedenstående emner er behandlet.

Arealforbrug, påvirkning af erhverv, grundvand, vandløb, skove og natur og kulturarv, støj, vejinfrastruktur, byens funktioner, energi og bæredygtighed og forholdet imellem.

Gennem planlægning hvor der lægges vægt på bæredygtighed og beskyttelse af de naturgivne ressourcer, kan der udvikles en by, hvor indvirkningen begrænses bl.a. ved at:

- Sikre mindre fodaftryk i område med sårbart grundvand og indrette byen, så forurening af grundvandet mindskes og der sikres en fortsat mulig grundvandsdannelse.
- Tage hensyn til vandløbenes sårbarhed og tilbageholde regnvand i planområdet, hvor det også kan indgå i den rekreative indretning.
- Tage hensyn til byens møde med det åbne land og mindske den landskabelige påvirkning.
- Tage hensyn til byens indretning ift. støj fra erhvervsområde, heliport og den kommende store trafikvej
- Finde løsninger på barriereeffekten fra den store trafikvej, så der kommer en sammenhængende by.
- Aarhus Kommune skal være CO₂ neutral i 2030. Der er derfor behov for, at der er ekstra fokus på disse emner i forbindelse med udviklingen af den nye by.
- Arbejde med bæredygtige tiltag, som en løsning ift. ovenstående udfordringer.

Afværgetiltag

Der er ikke behov for egentlige afværgetiltag, men for at de rejste emner indgår og håndteres i detaljeringen af planlægningen, herunder i forbindelse med helhedsplanen.

Opsamling

Samlet set konkluderes det i miljørapporten, at en vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 97 vil kunne medføre:

En ny bydel vil betyde en påvirkning af nærområdet ift. landskab, grundvand, vandløb, skovrejsning samt trafik og støj, som skal løses i den videre planlægning. Desuden skal der i planlægningen arbejdes med at sænke bydelens behov for energi og finde løsninger der sikrer en bæredygtig bydel.

Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning

Miljørapporten har sammen med forslag Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017 været offentlig fremlagt fra den 17. maj til den 9. august 2021.

Der er indsendt i alt 51 hørings svar fra:

- Fællesrådene i Tilst, Kasted, True og Skjoldhøj samt Hasle, Grundejerforeningen Østermarken, Beboere i Kasted, Haveforeningen Marienlyst
- Aarhus Stift og Miljøministeriet
- En række virksomheder her i blandt grundejere
- Mange privatpersoner, naboer i Tilst, mv.

Hørings svarene er samlet i temaerne:

Mobilitet

- Den nye vej
- Trafik i naboområderne
- Stier
- Kollektiv trafik
- Trafikstruktur i byudviklingsområdet
-

Natur, fredskov og skovrejsning

- Naturinteresser
- Skovrejsning
- Regnvand

Byudvikling

- Offentlig service
- Bystruktur, højder mm.
- Økonomi
- Afgrænsning af byudviklingsområdet

Mange af hørings svarene relaterer sig til miljørapportens emner, (jf. indstillingens Bilag 5 - Oversigt og resumé af hørings svar).

De emner der har relation til høringssvarene er:

- Arealforbrug og inddragelse af arealer til byvækst.
- Påvirkning af grundvand og overfladevand, herunder klimatilpasning
- Påvirkning af natur samt eksisterende skov og muligheden for ny skov, herunder eksisterende natur og skov i planområdet samt ny natur og mulige skovrejsningsområder i planområdet.
- Påvirkningen af vejinfrastrukturen, herunder detailhandel og offentlige funktioner.
- Energi og b redydgtighed, herunder klima

I indstillingens Bilag 6 - Teknik og Milj s gennemgang af og kommentarer til høringssvarene, er Teknik og Milj s stillingtagen til høringssvarene og konklusionen er at Teknik og Miljø anbefaler, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i planforslaget og i miljøvurderingen.

Vedtagelse af planen sammenholdt med vurderede alternativer

Forslag til Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017 sammenholdes alene med et såkaldt 0-alternativ - en situation, hvor planen ikke gennemføres, og den eksisterende anvendelse forsætter.

Ved udarbejdelse af planlægning er det vurderet, at det kun er relevant at forholde sig til 0-alternativet. Dels fordi den nye planlægning er en konkretisering af den eksisterende planlægning, og fordi bindingerne på arealet ikke g r det muligt at etablere boliger eller anden følsom arealanvendelse.

0-alternativet indebærer, at de gældende kommuneplanrammer fastholdes, der betyder at områdets nuværende anvendelse forsætter med spredt bebyggelse, landbrug og skov.

Integrering af miljøhensyn i planforslaget

Emnerne i miljørapporten er integreret i forslag til Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017, som har været sendt i høring.

Høring af berørte myndigheder og offentligheden har ikke givet anledning til ændringer af miljørapporten.

I den kommende planlægning kan der planlægges for byudvikling ved at lægge vægt på b redydgtighed og beskytte af de naturgivne ressourcer, og indvirkningen skal begrænses bl.a. ved at:

- Sikre mindre fodaftryk (befæstelsesgrad) i området med sårbart grundvand og indrette byen, så forurening af grundvandet mindskes og der sikres en fortsat mulig grundvandsdannelse.
- Tage hensyn til vandløbenes sårbarhed og i nødvendigt omfang tilbageholder regnvand i planområdet, hvor det også kan indgå i den rekreative indretning.
- Tage hensyn til byens m de med det åbne land og mindske den landskabelige påvirkning.
- Tage hensyn til byens indretning ift. støj fra erhvervsområde, heliport og den kommende store trafikvej
- Finde løsninger på barriereeffekten fra den store trafikvej, s  der kommer en sammenhængende by.
- Aarhus Kommune skal være CO2 neutral i 2030. Der er derfor behov for, at der er ekstra fokus på disse emner i forbindelse med udviklingen af den nye by.
- Arbejde med b redydgtige tiltag, som en l sning ift. ovenstående udfordringer.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger

Der er ikke behov for overvågning på det nuværende planniveau, men det skal bemærkes, at Aarhus Kommune løbende følger med i udviklingen i vandkvaliteten af grundvandet, påvirkningen af vandløb samt kapaciteten på vejene.



UDVIKLINGSPLAN FOR NATURBYDELEN MARIENLYST

JANUAR 2022

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune





FORORD

Vi skal ikke alle bo i bymidten. Selvom om udvikling af den tætte by er bæredygtigt, effektivt og tiltrækkende for mange, så skal fremtidens Aarhus kunne tilbyde meget mere til mange flere.

Fremtidens Aarhus skal også tilbyde, at man kan slå sig ned i en bæredygtig del af byen, hvor naturen er en hverdagsressource, hvor bæredygtighed er en grundforudsætning, og hvor man stadig har fornemmelsen af, at man bor lige her som en del af Danmarks næststørste by.

Marienlyst bliver en helt ny bydel i Aarhus, der lover både lys og luft og samhørighed og fællesskab. En bydel med naturen som omdrejningspunkt, hvor fællesskaber og byrum en central placering skal gøre forskellen mellem at flytte på landet og flytte til Marienlyst.

Marienlyst bliver et aktiv for hele den nordvestlige del af Aarhus. Bydelen vil bidrage med rekreativ natur, aktiviteter og faciliteter. Og Marienlyst til sikre en god infrastruktur, der binder en række adskilte bydele sammen.

Marienlyst kommer til at levere nogle af svarene på fremtidens bæredygtige byudvikling. Både i bygningerne og i landskabet.

Aarhus skal have det hele. Nu også Marienlyst.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek

Rådmand, Teknik og Miljø



KOLOFON

Udviklingsplan for Naturbydelen Marienlyst

Udgivet af:

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø



I samarbejde med:

C.F. Møller Architects

STADT A/S + rådgivere

Tækker Group A/S og Omnia Invest A/S + rådgivere

ELF Development A/S + rådgivere

Kontakt:

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger

arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Illustrationer og foto er, hvor andet ikke er oplyst, udarbejdet af Aarhus Kommune eller bidragsydere i fællesskab.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.0 Introduktion

Baggrund, proces og forudsætninger..... 10

2.0 Stedet og visionen

Stedetspotentialer..... 14

Vision og strategiske mål..... 18

3.0 Planen

Planen og De seks hovedgreb..... 24

Struktur- og illustrationsplan..... 28

Udviklingsprincipper, fire strategier..... 32

4.0 Udbygningstakt og økonomi

Udbygningstakt og åbningstræk..... 84

Økonomi..... 85

1. INTRODUKTION



Udviklingsområdet set mod vest



EN UDVIKLINGSPLAN FOR MARIENLYST

Udviklingsplanen beskriver samlet set byrådets vision for udvikling af områderne nord og syd for Marienlystvej og mellem Tilst i vest og Brendstrup landsby i øst. Udviklingsplanen beskriver de elementer som Aarhus Kommune anser for helt centrale for en kommende byudvikling af området.

Udviklingsplanen beskriver den overordnede ramme om udviklingen i området samt stedets nuværende kvaliteter og de muligheder og udfordringer, der tilsammen danner rammen for visionen om Naturbyden Marienlyst.

I udviklingsplanen beskrives også de hovedgreb og udviklingsprincipper, der skal gennemføres og arbejdes med fremadrettet for at sikre, at Marienlyst udvikles til en attraktiv bydel på naturens præmisser. Hvor hovedgrebene beskriver konkrete elementer, som skal gennemføres for at sikre visionen, beskriver udviklingsprincipperne en række fysiske og strategiske fokusområder, der skal arbejdes med i forbindelse med den kommende byudvikling. Udviklingsprincipperne er knyttet op på fire forskellige kvalitetstemaer som alle afspejler byrådets kvalitetsønsker for en attraktiv bydel i Marienlyst.

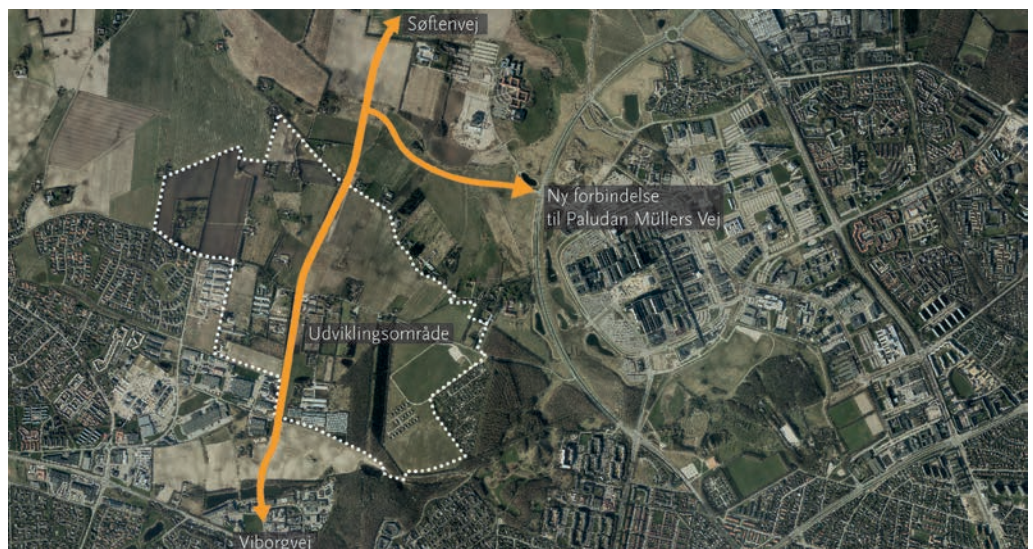
BAGGRUND

Aarhus Byråd besluttede i efteråret 2019 at lave en plan for vejforsyningen i området ved Brendstrup mellem Skejby og Tilst. Det inkluderede bl.a. en ny vejforbindelse mellem Viborgvej, Paludan-Müllers Vej og Søftenvej, som skal aflaste en række belastede veje i området og sikre bedre tilkørselsforhold til erhvervsområderne i Skejby. Vejforbindelsen skaber samtidig grundlag for byudvikling af et større område ved Tilst og Brendstrup.

Den samlede udviklingsplan for området skal indeholde både hensyn til byudvikling, trafik og natur.

På kortet nedenfor ses en markering af området ved Brendstrup udpeget til byudvikling samt placeringen af den nye vejforbindelse.

Processen for arbejdet med udviklingsplanen har været opdelt i 3 spor, der tilsammen udgør udviklingsplanens hovedelementer. Processen har været tilrettelagt, så borgere og grundejere har kunne bidrage med idéer og forslag i processens indledende faser.



Udbud af kommunale køberetter

Som et led af finansieringen af den nye vejforbindelse besluttede Aarhus Byråd i 2019 at udbyde en køberet af de kommunale jorder i området. Arealer som i dag er udlagt til bl.a. land-brugsjord og som reservation til rekreative formål, grænsende op til fredskovsarealer, Brend-strup, Haveforeningen Marienlyst og Storbylandsbyen.

Tilbudsgiver skulle på lige fod med øvrige grundejere i udviklingsområdet indgå i dialog med Aarhus Kommune om tilrettelæggelsen af en udviklingsplan for det nye byudviklingsområde. Den vundne køberet bliver udløst, når der for de kommunale jorder forelægges en godkendt lokalplan.

Inddragelsesproces

Forud for og parallelt med udarbejdelsen af udviklingsplanen har Teknik og Miljø afholdt en række borger- og interessentmøder for at informere om den kommende proces og for at få forslag og ideer til udviklingsplanen. Ligesom at der har været afviklet offentlig høring i forbindelse med udarbejdelsen af det tilhørende kommuneplantillæg. Arbejdet med udviklingsplanen har taget udgangspunkt i en dialogbaseret arbejdsform, hvor de primære udviklere med rådgivere har bidraget til at definere rammerne for den kommende bydel i Marienlyst i tæt samarbejde med Aarhus Kommune. Processen har været faciliteret af Aarhus Kommune, og der har undervejs været afholdt en række interessentmøder, workshops og rådgivermøder.

Forudsætninger

Det er en forudsætning for byudvikling i området, at der etableres en ny vejforbindelse gennem området. Vejforbindelsen skal forbinde Viborgvej, Paludan-Müllers Vej og Søftenvej, mens byudviklingen skal ske på arealer nord og syd for Marienlystvej.

Kommuneplantillæg

Udviklingsplanen er reguleret af planrammerne i 'Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017' som er udarbejdet parallelt med udviklingsplanen for Marienlyst.

2. STEDET OG VISIONEN

2.0 - STEDET OG VISIONEN

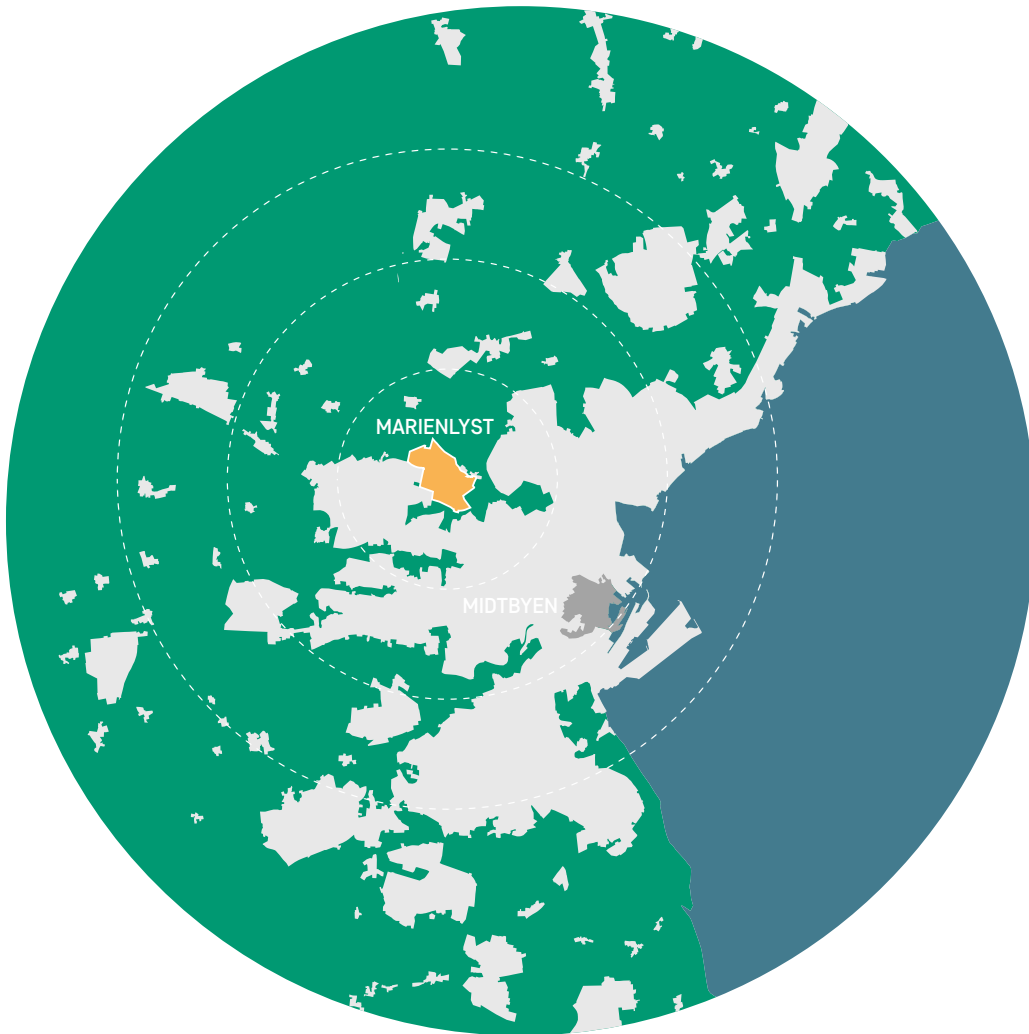
AFGRÆNSNING OG PLACERING I BYEN

Marienlyst ligger som en naturlig forlængelse af Aarhus. Området ligger placeret mellem Skejby, Aarhus V og Tilst og på kanten mellem by og natur. Marienlyst ligger attraktivt i land-skabet med adgang til bynære naturarealer, nærhed til E45, nærhed til letbanen og blot 6 km til centrum af Aarhus.

Marienlyst ligger i dag attraktivt placeret med nærhed til Agro Food Park, erhvervsområdet i Skejby, AUH og eksisterende boligområder ved Tilst. Området har store iboende landskabelige kvaliteter med Brendstrupkilen som det naturmæssige omdrejningspunkt. Brendstrupkilen skaber en grøn sammenhæng mellem Vestereng mod øst, Brendstrup Skov, Egåen mod nord og Kasted Mose og det åbne land mod vest.

Den nye bydel er mod syd delvist afgrænset af erhvervsområdet ved Blomstervej, Brendstrup landsby mod øst, Revelhøjvej mod nord og Blomstervej mod vest. Det resterende landbrugsområde er udpeget til skovrejsning. I alt udgør byudviklingsområdet knap 184 hektar, hvoraf knap 13 hektar fredskov.

Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen at styrke de landskabelige kvaliteter gennem et øget samspil mellem Brendstrupkilen og de kommende byudviklingsarealer. Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen i området at drage nytte af nærheden til erhvervsområdet i Skejby og Agro Food Park, samt at skabe en kvalitativ sammenhæng med Tilst, Storbylandsbyen, Brendstrup landsby og de tilstødende eksisterende bebyggelser.



Marienlyst ligger som en naturlig forlængelse af Aarhus - kun 4-5 km fra centrum.
Udviklingsområdet udgør ca. 185 ha og vil blive et bindeled mellem Tilst, Skejby og Aarhus V

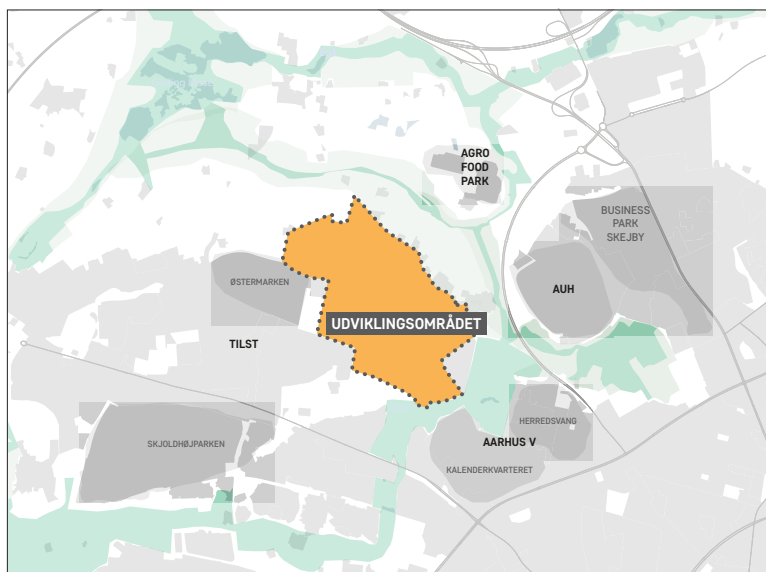
STEDETS POTENTIALER

Den kommende bydel Marienlyst skriver sig ind i en sammenhæng af større nye byudviklingsområder i det nordlige og vestlige Aarhus. Byudviklingen i NYE, Lisbjerg og Marienlyst har alle et slægtskab i form af en betonet nærhed til landskabet. Det er et ønske, at Marienlyst udvikles som et supplement til NYE og Lisbjerg. Den kommende byudvikling af Marienlyst skal både differentiere sig fra de to andre områder og samtidig underbygge og videreudvikle et igangværende træk i den aarhusianske byudvikling, hvor byen udvikles på kanten af by og landskabet, der omkranser Aarhus.

Bydelen skal have sin egen stærke identitet, der understøtter fællesskaber og beboerengagement og som tager udgangspunkt i stedets særlige egenart og fortælling.

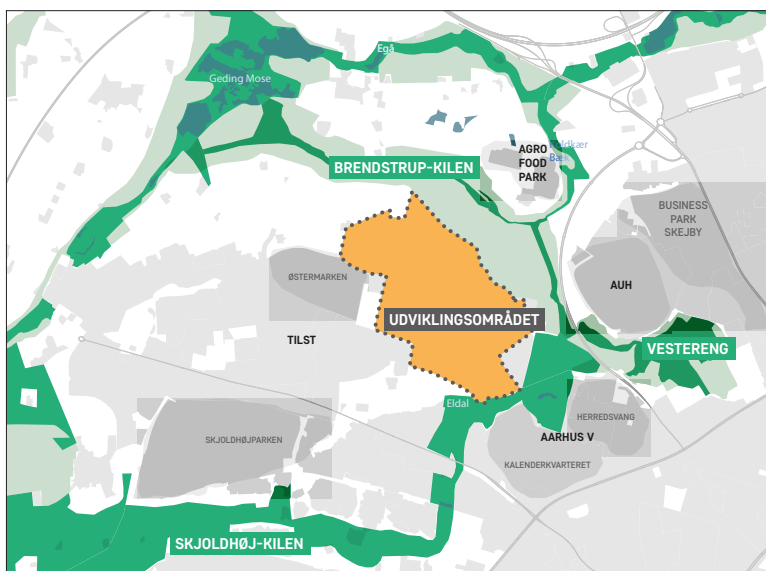
Marienlysts særlige byudviklingspotentiale er derfor knyttet til at styrke sammenhængen mellem Skejby, Tilst og resten af Aarhus og samtidig være et springbræt for en styrket sammenhæng mellem byudvikling og de bynære landskaber og naturområder.





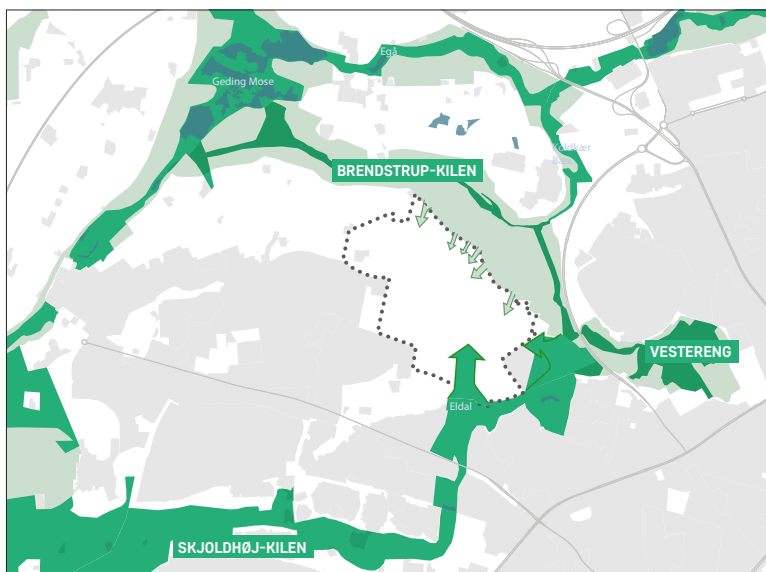
DEN MANGFOLDIGE BY

Marienlyst indgår i en bymæssig sammenhæng med kvarterer og bydele, som hver for sig har en stærk identitet. Marienlyst skal også være helt sin egen. Med en egen identitet forankret i stedet, i historien, i landskabet og naturen og ikke mindst i visionen om at udvikle en bydel, som er værd at besøge og opholde sig i.



DET STORE LANDSKAB

Afsættet for Marienlyst er landskabet. Den store landskabelige sammenhæng og de naturmæssige kvaliteter omkring Marienlyst udgør de kvaliteter, som byen skal bygges på.



ET GRØNT NETVÆRK

Visionen er at udvikle en bydel, hvor naturen og landskabet er til stede som kvaliteter overalt. Hvor det gode liv i attraktive omgivelser kan ses og mærkes. Vi tænker naturen sammen og ind i bydelen. Med udgangspunkt i kvaliteterne i omgivelserne skabes nye naturmæssige og landskabelige sammenhænge og strukturer.



VISION – NATURBYDELEN MARIENLYST

Fortællingen om bydelen Marienlyst er fortællingen om jord. Det er fortællingen om en landsby, som voksede sig til og blev ét af Aarhus' vigtige gartneriområder og lokale spisekamre. Det er fortællingen om det daglige, møjsommelige slid med at holde mulden sund, frugtbar og givende. I sidste ende er det fortællingen om naturens og livets kredsløb, som afhæng af samarbejde og respekt samt kloge og langsigtede investeringer.

Det tager omtrent et årtusinde at skabe en sund muldjord. Derfor skal et af fremtidens virkelig visionære byområder som en selvfølge plejes, udvikles og beriges som et levende landskab nøjagtigt som fortidens allerbedste landbrugsjord.

Det er ambitionen at skabe en bæredygtig og sammenhængende bydel, der tager ved lære af stedets historie og naturens kredsløb, og som bliver stærkere år for år. Derfor skal udviklingen af Marienlyst tage afsæt i landskabet, naturen og topografien. Derfor skal udviklingen af Marienlyst skabe nye og stærke sammenhænge – landskabeligt og bymæssigt.



Skovsø i udviklingsområdet. Fotograf: Stadt

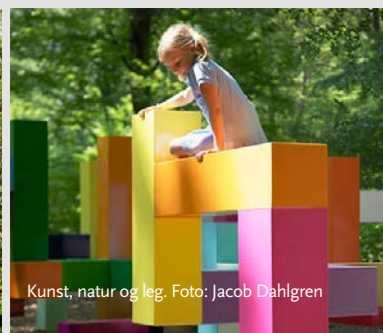
VISION – STRATEGISKE MÅL

Planen skal tage afsæt i områdets eksisterende kvaliteter og rekreative værdier og skal sikre helhedsbetragtninger i forhold til landskab, natur, miljø, infrastruktur, grundvands-sikring, klimatilpasning og tilgrænsende byområder, herunder landsbyen Brendstrup som byudviklingsområdet grænser op til og samspillet med storbylandsbyen Marienlystvangen.

Udviklingsplanens strategiske mål knyttes derfor op på følgende kvalitetstemaer:

- **Naturen som hverdagsressource** - Bydelen skal understøtte mere og styrket natur. Naturværdien i eksisterende natur- og landskabsområder skal styrkes. Der skal skabes mere tilgængelig natur til Aarhus. Naturby og Sund by. Klimatilpasning som ressource. Plads til alle.
- **En sammenhængende by** - Kompakt og blandet by. Sammenhængskraft og offentlige funktioner. Plads til natur. Bæredygtig mobilitet. Integreret ny bydel. Samspil mellem byen og naturen.
- **En mangfoldig og holdbar by** - Bylivsdynamoer på tværs af generationer. Holdbare arkitektoniske løsninger. Fællesskaber og naboskaber. Kvalitet i byens miljø. Social bæredygtighed. Mangfoldigt byliv. Plads til alle. Der skal arbejdes med en robust planlægning, hvor byen planlæg-ges og tilpasses over tid.
- **Bæredygtig bydel** - Klimaindsats. FN's verdensmål. Sundhed, natur og biodiversitet. Bæredygtig mobilitet. Helhedstænkning og økonomisk kvalitet. Ressourceudnyttelse.

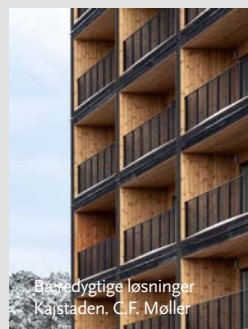
1. Strategi for naturen som hverdagsresource



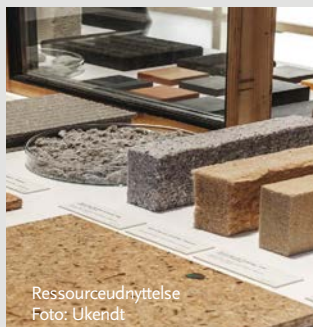
2. Strategi for en sammenhængende by



3. Strategi for mangfoldig og holdbar by



4. Strategi for en bæredygtig bydel



3. PLANEN

Planen

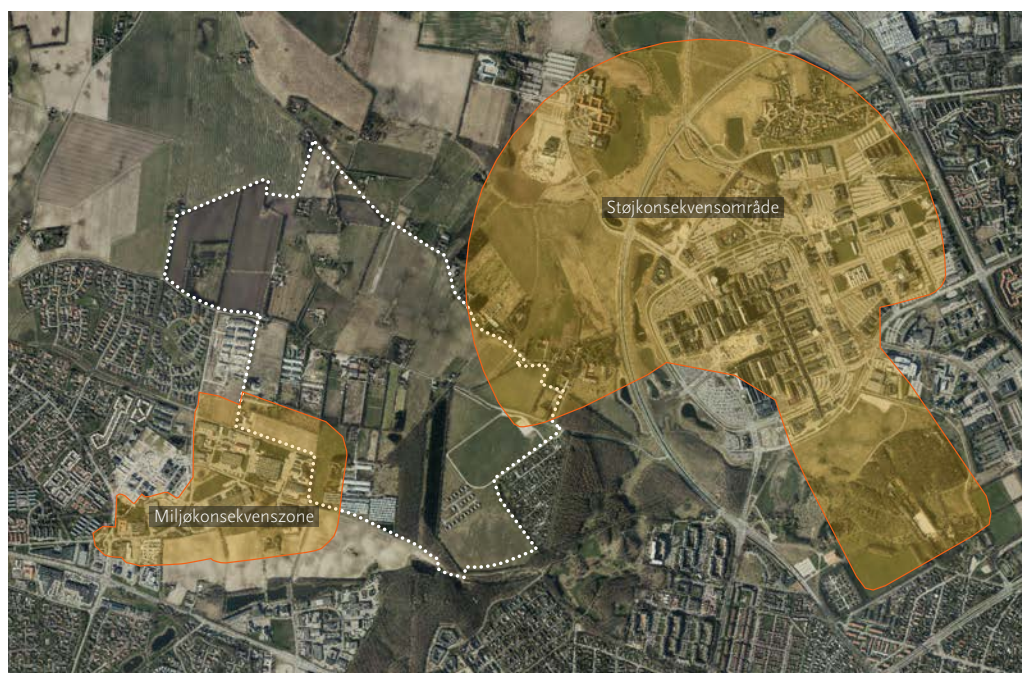
Visionen for Marienlyst prioriterer en langsigtet og helhedsorienteret udvikling, der både fokuserer på en bæredygtig byudvikling inden for projektafgrænsningen, og skaber bevidste fysiske og mentale koblinger til den omkringliggende by. Det er Aarhus Byråds ambition, at Udviklingsplanen på én gang skal være både styrende og retningsstyrende, og samtidig tilpas robust og fleksibel til at modstå fremtidige konjunkturer, teknologier samt arkitektoniske og bosætningsmæssige udviklingstendenser.

For at styre denne udvikling bygger visionen for Naturbydelen Marienlyst på seks bærende hovedgreb, der gør det muligt at tilrettelægge udviklingen af Marienlyst både på kort og lang sigt.

Planforudsætninger

Højspændingsledninger - Centralt i området løber i dag en række højspændingsledninger i et samlet maste-tracé, der bl.a. passerer igennem et større skovområde. Det er ambitionen, at denne jordlægges for at sikre bedre natur- og bymæssige kvaliteter til bydelen. Udviklingsplanen afspejler denne ambition.

Såfremt det ikke lykkedes at jordlægge højspændingsledningerne, skal gældende regler for planlægning i nærhed af sådanne overholdes.

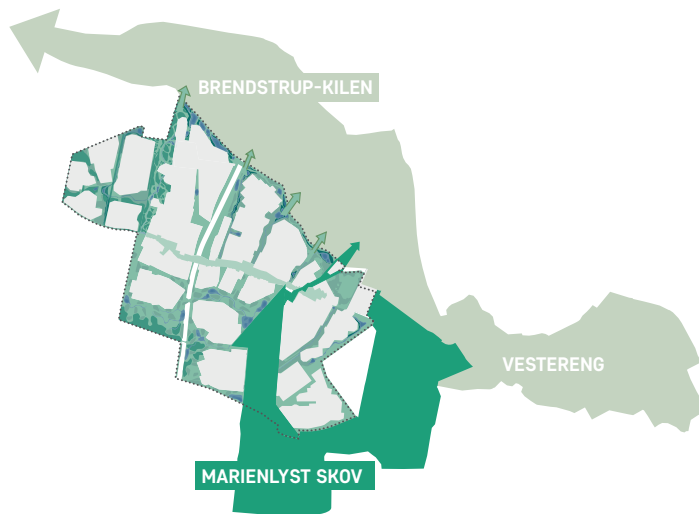


Miljøkonsekvenszoner

Miljøkonsekvenszoner – I byudviklingsområdets sydvestlige hjørne støder området op til et større erhvervsområde hvorfra der er fastlagt en konsekvenszone som skal sikre virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. I den fastlagte konsekvenszone kan der ikke placeres boliger og andre følsomme funktioner som fx daginstitutioner.

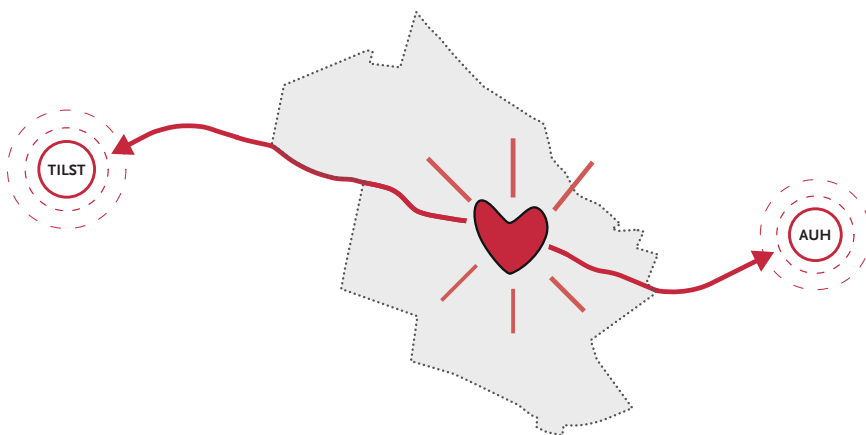
Trafikstøj - Langs med den nye vej – Forlænget Bredskiftevej - kan et område være støjbelastet fra trafikstøj udover grænseværdien for støjfølsom anvendelse som boliger, opholdsarealer m.m. Anvendelse til støjfølsom anvendelse inden for dette område forudsætter støjafskærmning eller anden støjreduktion.

De seks hovedgreb



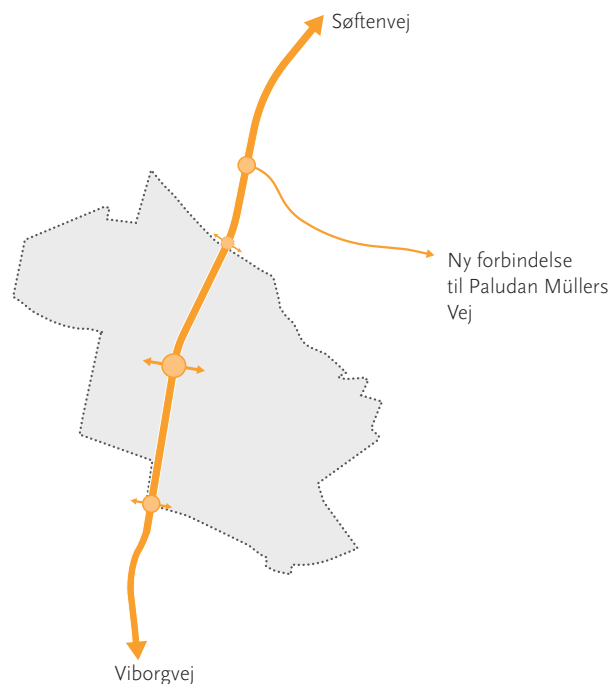
1. Landskabet først - Gør plads til naturen

Et landskabeligt hovedgreb, som anvender topografi, naturværdi, regnvandshåndtering og tæthed i det byggede til at give overskud og frihed til at udvide naturens råderum. Et robust og sammenbindende blå-grønt naturnetværk, der styrker biodiversiteten, skaber varierede forudsætninger for bykvarterer, håndterer ekstremregnsituationer, sikrer adgang for alle til naturen og bringer naturen helt ind i hverdagslivet.



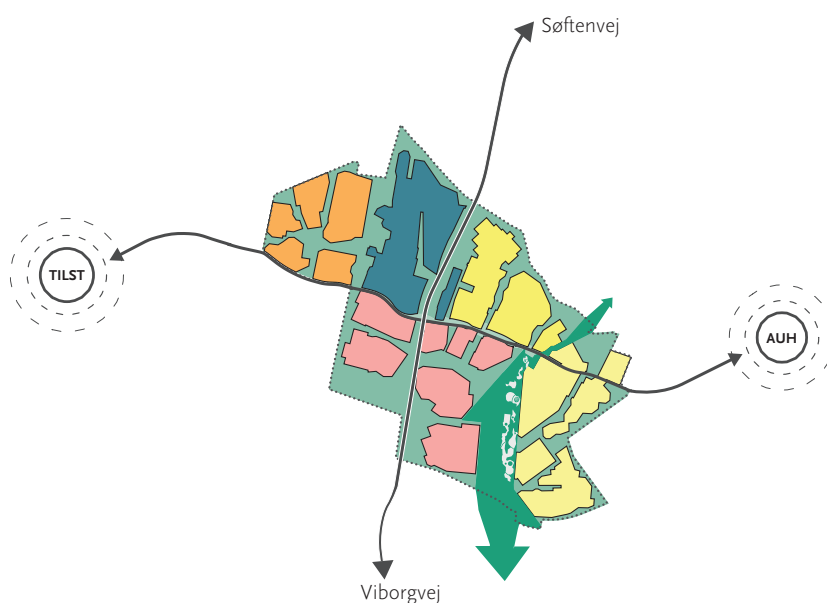
2. Den nye bygade - Marienlystvej

Et bystrategisk hovedgreb der udvikler Marienlystvej som bydelens nye hovedgade. Et greb der styrker bydelens sammenhængskraft med Tilst, Skejby og resten af Aarhus og skaber en ny samlende hovedgade med integrerede byfunktioner. En bygade på de bløde trafikanters præmisser, der med en tydelig karakter af bynatur understøtter Marienlyst som en bydel der samler og har naturen helt tæt på.



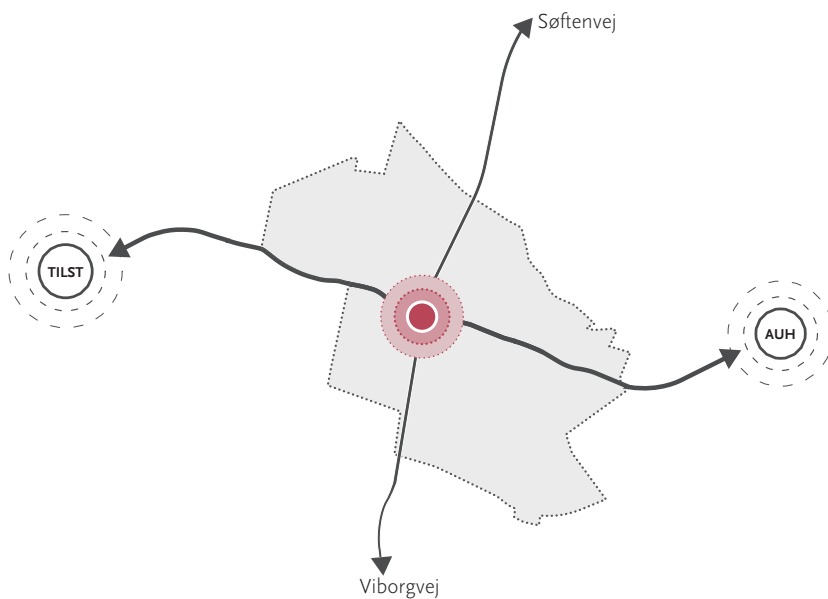
3. Ny forlængelse af Bredskiftevej

Den kommende omfartsvej skaber grundlag for en øget byudvikling i området. Med to nye koblingspunkter til udviklingsområderne øst og vest for omfartsvejen sikres både adgang til Marienlyst og omfartsvejens primære funktion som aflastning for Paludan Müllers Vej.



4. Forskellige bykvarterer med afsæt i landskabet

Hovedgrebet udvikler nye bykvarterer med tydelig arkitektonisk karakter og kvalitet. Bykvarterer der tager af farve af kvarterets placering i det blå-grønne naturnetværk. Bykvarterne udvikles med afsæt i de lokale landskabelige og kontekstuelle situationer. Forskellige kvarters- og klyngedannelser skabes varierede tætheder, bebyggelsestypologier og arkitektoniske muligheder for at bygge med naturen – grønt såvel som blåt.



5. Koblingen

Et hovedgreb der sikrer en sammenhængende byudvikling på tværs af den nye Brendstrupvej. Koblingen er et bystrategisk hovedgreb der skal sikre at forbindelsen mellem øst og vest ikke blot bliver et infrastrukturelt kryds, men derimod skaber et landskabsarkitektoniske pejlemærke der sikrer uhindrede og trygge fysiske tværforbindelser for bløde trafikanter samtidig med at det er Naturbydelens primære adgangsvej. Et fysisk krydsningspunkt, der viderefører Marienlystvejs karakter over Brendstrupvejen, skaber trygge tværforbindelser og markerer bydelens tydelige identitet som naturby.



6. Steder vi deler – dyrk fællesskaberne

Et bystrategisk og socialt hovedgreb af en fortættet byudvikling omkring Marienlystvej med to primære byrumsankre strategisk placeret på hver side af Brendstrupvejen. Omkring disse forankres byens primære byfunktioner og bygadens urbane karakter møder det blå-grønne naturnetværk. Hovedgrebet styrkes med en strategi for det blå-grønne netværk, som indpasser nye bylivs- og naturdestinationer i bydelen. Steder der skal sikre at Marienlysts blå og grønne ressourcer i hverdagen er noget vi deler og er fælles om at udvikle.

Strukturplanen

Udviklingsplanen for Marienlyst er bygget op omkring en fysisk udviklingsstruktur, der prioriterer plads til natur. De seks hovedgreb er således indlejret i en enkel, fysisk strukturplan, der danner spillepladen for den fremtidige udvikling af Marienlyst.

Normalt starter man med det byggede miljø og indpasser så natur-, landskabs- og byrum i forhold til bebyggelsen. I Marienlyst er spillepladen vendt om. Visionen for Marienlyst lader det byggede følge det groede. Derfor er grundstrukturen for byudviklingsområdet i Marienlyst bygget op omkring et sammenhængende blå-grønt natur- og landskabsnetværk. Som lommer i denne struktur, indpasses den fremtidige bebyggelse på landskabets præmisser.

Illustrationsplan

Ovenstående plan er en illustration af, hvordan Udviklingsplanens vision potentielt kan komme til at se ud. Illustrationsplanen viser eksempler på, hvordan Udviklingsplanens hovedgreb og strategiske indsatser kan udvikles, så de underbygger visionen om Marienlyst som naturby. Illustrationen viser mulige bebyggelsesstrukturer og klyngedannelser, eksempler på hvordan den landskabelige og naturmæssige løsninger kan tage sig ud, indpasning af potentielle trafikale løsninger og placering af mulige byfunktioner.

Gennemgående for illustrationsplanen er ønsket om at illustrere udviklingsområdets bevidste sammenhæng mellem bebyggelse og natur- og landskabsarealer. Planen viser overordnet, hvordan bebyggelserne indpasses som fortættede klynger i landskabet. De enkelte klynger og delkvarterer i planen tager farve af, hvor de ligger placeret i det store blå-grønne naturnetværk og derved får tilført individuel identitet som grundlag for lokale fællesskaber.

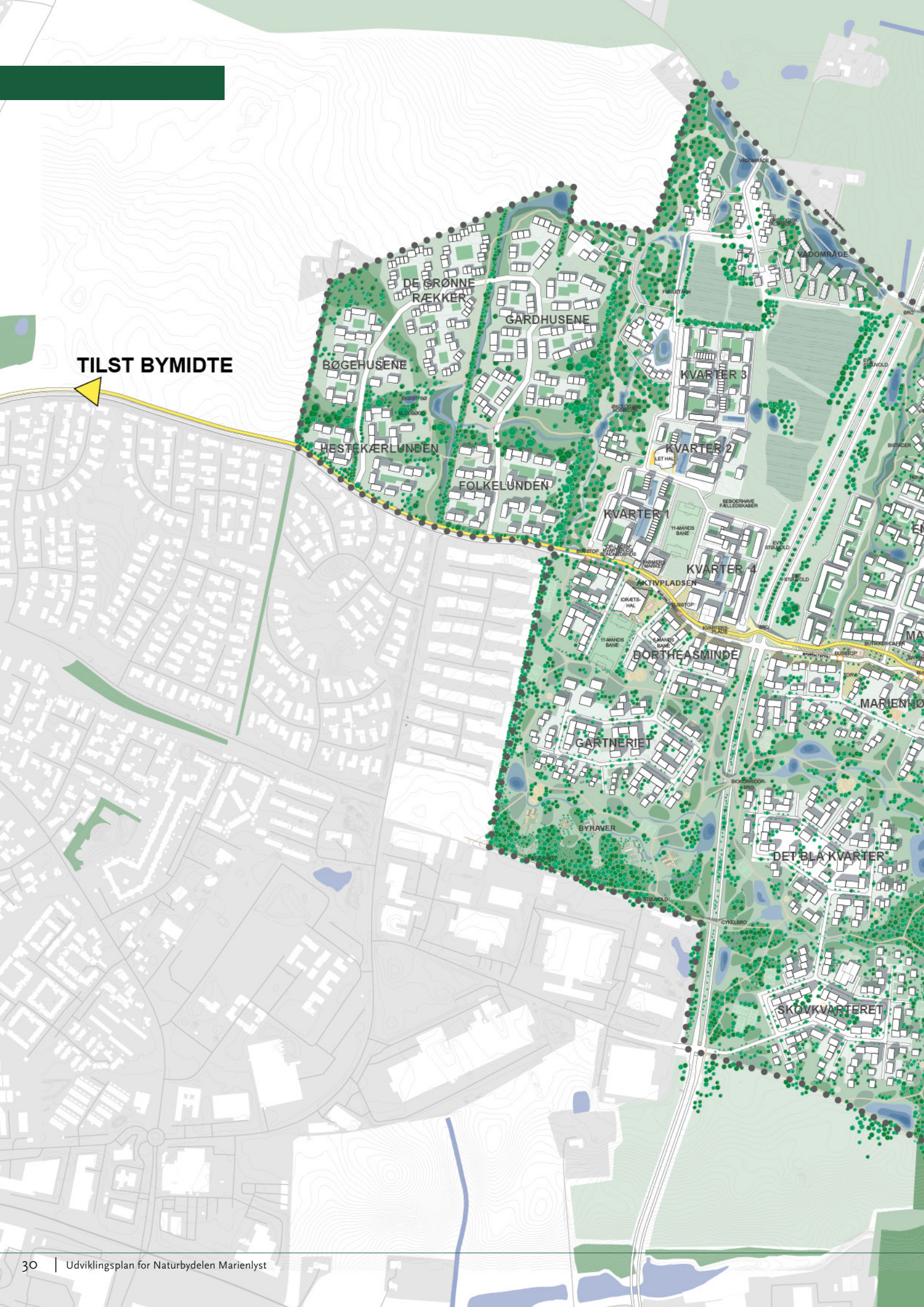
Illustrationsplanen viser også, hvordan byudviklingsområdet organiseres omkring en fortætning langs Marienlystvej, som også tegner en ny sammenhængende forbindelsesrute for gående og cyklende og kollektiv trafik fra Tilst til Skejby. To markante bymæssige ankerpunkter i øst og vest, markerer bydelens fokus på at skabe et fremtidigt byliv i Marienlyst, hvor naturen spiller en synlig og central rolle. Omkring ankerpunkterne indpasses centrale by- og fritidsfunktioner.

Den kommende forbindelsesvej fra Viborgvej til Søftenvej indpasses landskabeligt i planen med et centralt adgangsgivende punkt ved Marienlystvej og et sekundært punkt ved Blomstervej. Udviklingsområdets fysiske og mentale sammenhæng på tværs af den nye vejforbindelse, understøttes af en serie af landskabelige og bevægelsesmæssige tværforbindelser.

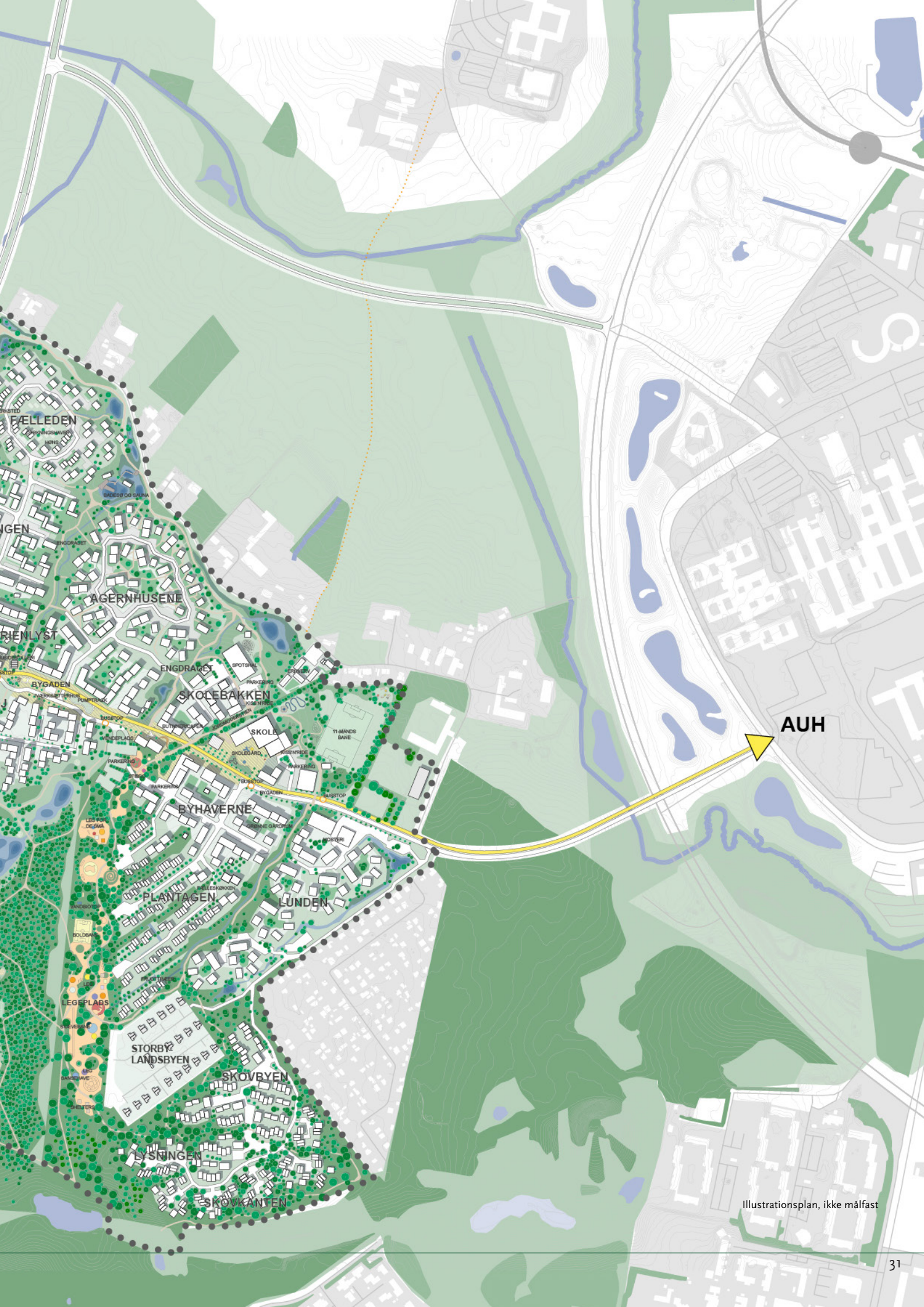
Langs Revelhøjvej skal overgangen til landskabet og naturen i Brendstrupkilen styrkes via den nye bebyggelse. Landsbyen Brendstrup bevares som et selvstændigt landsbysamfund men integreres i den kommende byudvikling med en rekreativ landskabelig, bufferzone sydvest for landsbyen.



Strukturplan, ikke målfast



TILST BYMIDTE



AUH

Illustrationsplan, ikke målfast

UDVIKLINGSPRINCIPPER – STRATEGI FOR NATUREN SOM HVERDAGSRESSOURCE

Strategi 1 handler om at gøre Marienlyst til en Natur- og sund bydel.

Med dette tema skal Marienlyst bidrage til ønsket om mere natur og en styrket natur - blå såvel som grøn. Med sin placering, iboende landskabelige kvaliteter samt topografiske og klimamæssige potentialer spiller naturen en afgørende fremtidig rolle for udviklingen af området.

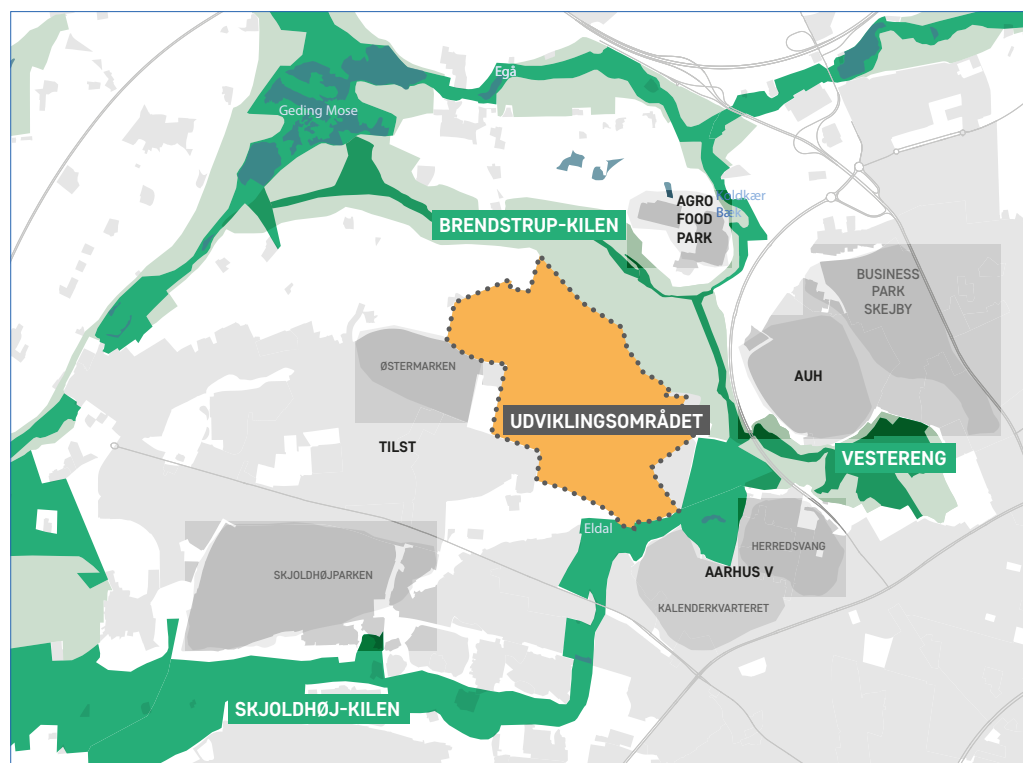
Både klimatilpasning og naturetablering kan potentielt være med til at styrke bosætningskvaliteterne i et fremtidigt Marienlyst. Naturen skal være med til at understøtte Marienlyst som Naturbydel og Sund bydel, hvor naturen både bliver et rekreativt og nærværende omdrejningspunkt i hverdagen, og samtidig styrkes ud fra en naturmæssig kvalitet.

Indsatser

- **Sundhedsfremmende indsatser** – At være i naturen har betydning for menneskers velvære både fysisk, psykisk og socialt. Brug naturens sundhedsfremmende og forebyggende potentialer. Flere skal få øje på mulighederne så flere kan bruge naturen - på tværs af alder, køn og aktivitets- og ambitionsniveau.
- **Naturformidlingsindsatser** – Indsatser der styrker formidlingen af og om den lokale natur og dens værdi. Indsatser kan knyttes til leg, læring, drift af lokale naturarealer. Målet er at synliggøre naturens kredsløb og dens bæredygtige værdi. I Marienlyst skal natur ikke være noget vi blot ser på, men noget vi bruger – på naturens betingelser.
- **Organisatorisk indsats** – Organisatorisk indsats, der samler, formidler og synliggør de forskellige natur- og sundhedsfremmende indsatser. Kan med fordel forankres i relation til de lokale fællesskaber og foreningsliv.

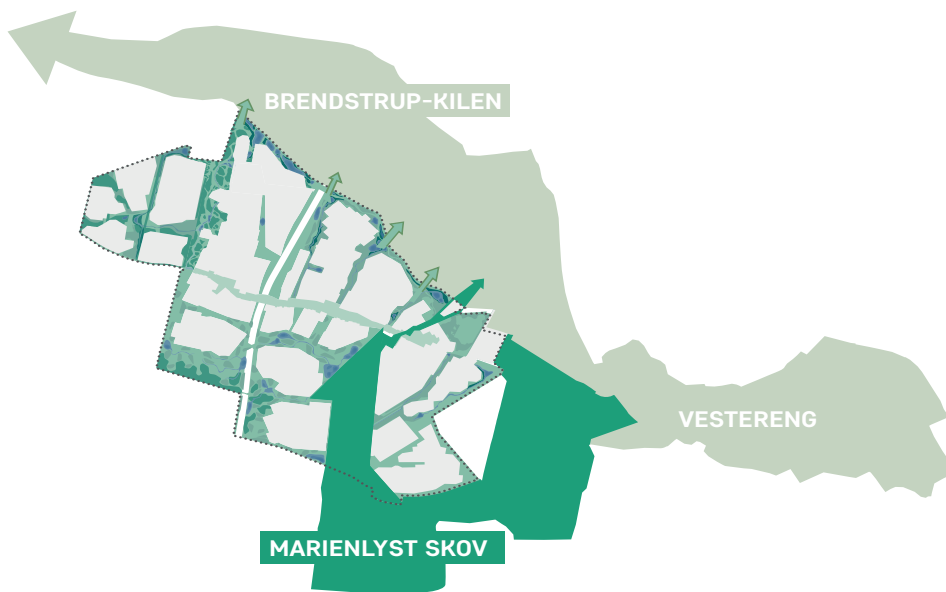


Landskabet udviklingsområdet. Fotograf: Stach



Vi starter med landskabet - Det store naturnetværk rundt om Aarhus

Naturen og landskabet i og omkring Marienlyst er markant. Der skal med udviklingen af Marienlyst skabes plads til mere natur. Landskabsnetværket skal udvikles til gavn for naturen, og de to overordnede naturtyper Engen og Skoven skal styrkes som de bærende træk for ny natur. Udviklingsplanen bygger således på et strukturelt træk der starter med at sikre, at det blågrønne netværk får en større, kvalitet og sammenhæng med det omkringliggende naturnetværk der styrker bydelens natur dna. Herved ønsker Aarhus Kommune dels at bidrage til at sikre den samlede naturværdi i bydelen og en styrkelse af det samlede naturnetværk rundt om Aarhus. Naturen skal være det bærende træk i udviklingsområdet og en nærværende ressource i hverdagen.



Ny bydel med afsæt i de landskabelige kvaliteter og rammer

Giv plads til naturen – styrk naturværdien

Marienlyst skal udvikles som en bydel og et sted, som er rammen om en hverdag, hvor man har lyst til at gå ud ad døren. Hele bydelen vil være et oplevelsesrigt hverdagslandskab med fælles aktiviteter i naturen og med anledninger til det gode liv overalt.

De unikke landskabelige rammer og naturkvaliteter er vores afsæt og virkemidler.

Naturen skal bruges – den skal have værdi for borgerne og være en aktiv del af hverdagen: En grøn by at bo i. Men barren skal sættes endnu højere med en målsætning om, at udviklingen af bydelen også skal efterlade naturen i endnu bedre form end nu - med mere mang-foldigt grønt med kvalitet og med bedre forudsætninger for biodiversiteten i området. Et landskab med levesteder for både mennesker, dyr og planter.

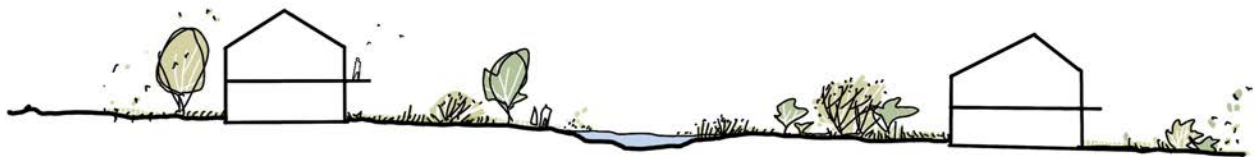
Vi starter med udviklingen af bydelens grønne og blå landskaber med en entydig målsætning om at højne kvaliteten mærkbart og målbart - både den oplevede kvalitet og biodiversiteten - gennem det, vi gør.

Overalt skal de grønne arealer sikre biologisk sammenhæng, variation og kvalitet samtidigt med, at de skal udgøre hverdagslandskabet for beboerne i hele bydelen. Rammer for de store og små fællesskaber.

Det skal være med til at flytte folk mentalt ud i deres omgivelser, og skabe rammer om stærke fællesskaber og gode oplevelser i naturen. Vi vil fremme en livsstil, hvor man forholder sig aktivt til og bruger naturen.



Grøn byggemodning - natur før bygninger



Naturstrategi – princip for grøn byggemodning og eksisterende elementer

For at skabe variation i skov og eng etableres forskellige naturtyper på baggrund af områdets eksisterende naturkvaliteter i den økologiske forbindelse. Eksisterende og ny skov udvikles med løvskov, nåleskov, elle- og aske-skov samt skovbryn. Engområderne etableres som græsland og fugtig eng afhængigt af topografi og hydraulik.

De eksisterende fredskovarealer er hovedsageligt yngre bevoksninger af ensaldrende monokulturer med et homogent udtryk. Introduktionen af variation i skovens opbygning og indhold med hensyn til bevoksningsstruktur, træarter og vand i skovbunden vil øge den biologiske værdi og vil samtidig skabe et visuelt udtryk af vekslen mellem åbne og lukkede rum, som er vigtigt for skovoplevelsen.

Nye lysninger i skov kan både udvikles som ny natur og anvendes til rekreative anlæg, herunder den centrale legeplads samt stier, cykelruter mv. Åbningerne vil i alle tilfælde berige de eksisterende skovområder. I den forbindelse kan eksisterende fredskov nedlægges i det omfang der plantes ny skov andre steder inden for planområdet.

De eksisterende skovarealer er udgangspunktet. Centralt udvikles en stor sammenhængende legeplads i hele strækket, der væves sammen med de eksisterende skovarealer. Samlet set vil området i fremtiden rumme langt mere skov og meningsfuld, sammenhængende natur end i dag.

De grønne kiler syd for Marienlystvej etableres med en overvejende skovagtig karakter. Kilerne indeholder områder med skovagtig karakter baseret på grundtypologier, der primært tager udgangspunkt i lokale skovtyper i den 'biologiske korridor' fra True Skov og Skjoldhøjkilen til Brendstrupkilen.

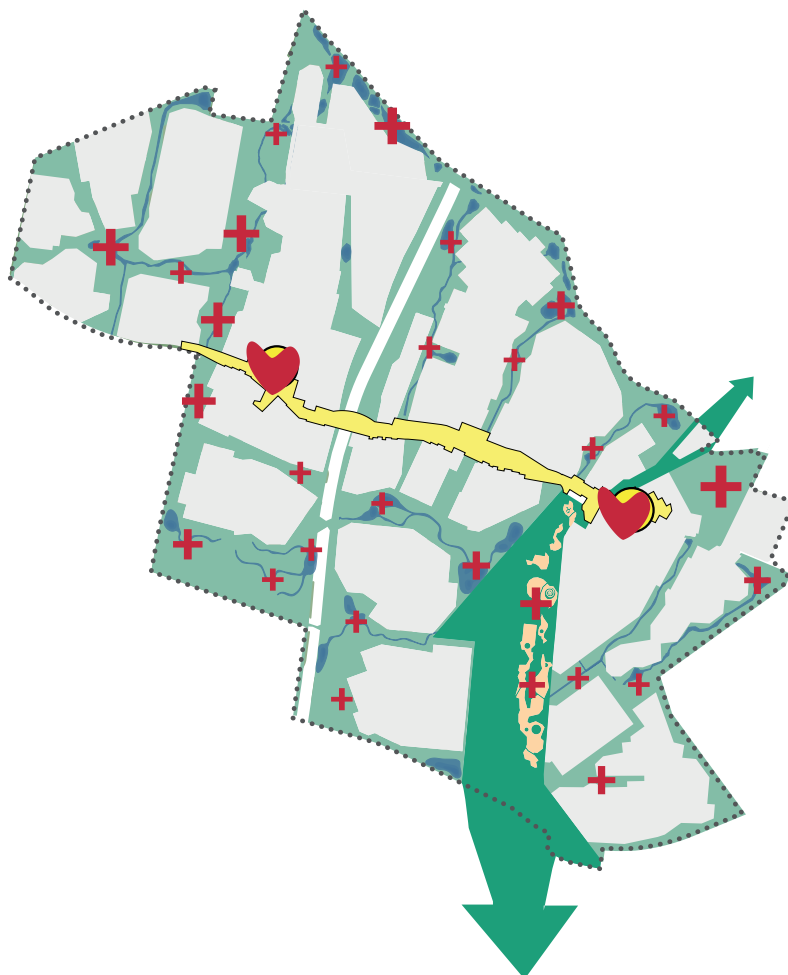
Nord for Marienlystvej etableres de grønne kiler med en engkarakter nærmest Revelhøjvej og med en græslandskarakter på terrænfaldet fra Marienlystvej til Revelhøjvej. Beplantningen vil bestå af fritstående træer af karakteristiske arter, som kendetegner området ved Vestereng.



Naturstrategi, engkarakter



Naturstrategi, skovagtig karakter



Brug naturen som ramme for hverdagen - Principper for anvendelser og sammenhæng

Naturen er rammen for den nye bydel Marienlyst. Her skal man have naturen tæt på, og den skal samtidig være en naturlig del af folks hverdag. I den kommende udvikling skal der arbejdes med en balanceret disposition, der både indpasser hverdagsaktiviteter og funktioner i naturen og som samtidig respekterer, at natur kræver plads. Udgangspunktet er altid landskabet og naturen først.



Drageflyvning, Friluftsrådet. Fotograf: Ukendt



Samle naturråvarer. Fotograf: Carrotstix



Dyreliv. Fotograf: Rolf Stiefelhagen



Naturliv. Fotograf: Adam Grønne



Kirkkojärvi Flood Park FI. Fotograf: Pyy-Pekka Kantonen



Kirkkojärvi Flood Park FI. Fotograf: Pyy-Pekka Kantonen



Biojagt Arnager Fælled. Fotograf: Sille Veilmark

Referencer på naturen som hverdagsressource

Principper for vandhåndtering

Det overordnede mål er at sikre en klimatilpasset bydel hvor

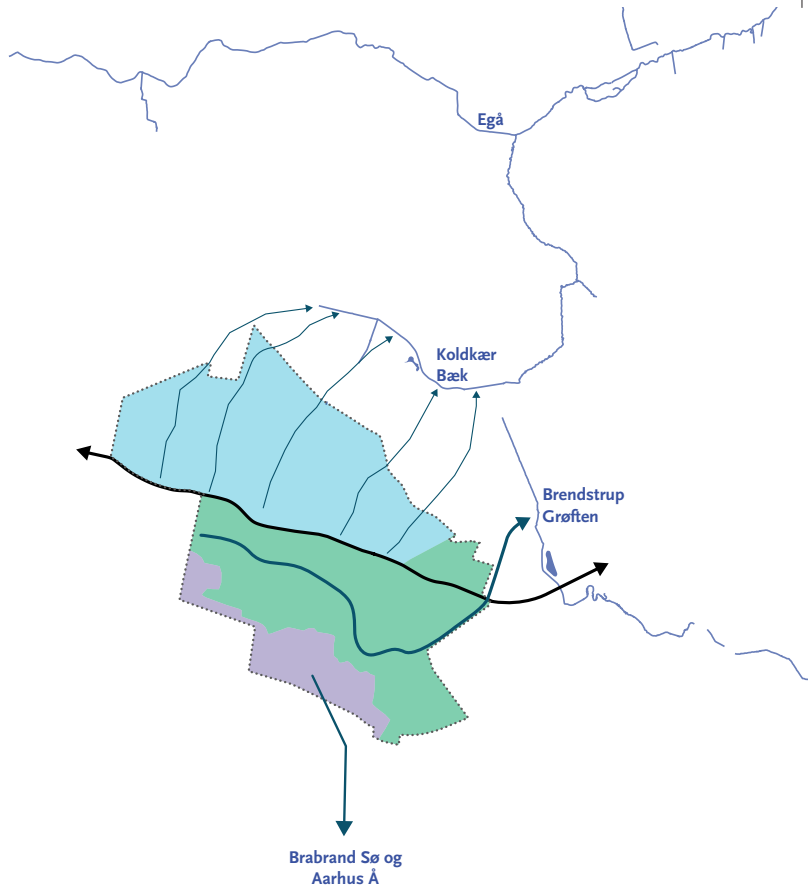
- regnvand så vidt muligt følger landskabet på terræn
- ekstremregn ikke giver skadevoldende oversvømmelser
- hverdagsregn ikke giver gener og udnyttes rekreativt
- de naturlige nedsivningsmuligheder udnyttes
- terrænnært grundvand ikke giver gener

Terrænet og strømningsvejene viser vandets veje gennem byudviklingsområdet. I dag danner Marienlystvej det primære vandskel. På nordsiden af vejen leder det stejle terræn det afstrømmende vand til recipienten Koldkær bæk. Syd for Marienlystvej leder en større strømningsvej vandet fra størstedelen af området mod øst til Brendstrupgrøften. Mod syd ledes en lille del af projektområdet mod Brabrand Sø og Aarhus Å.

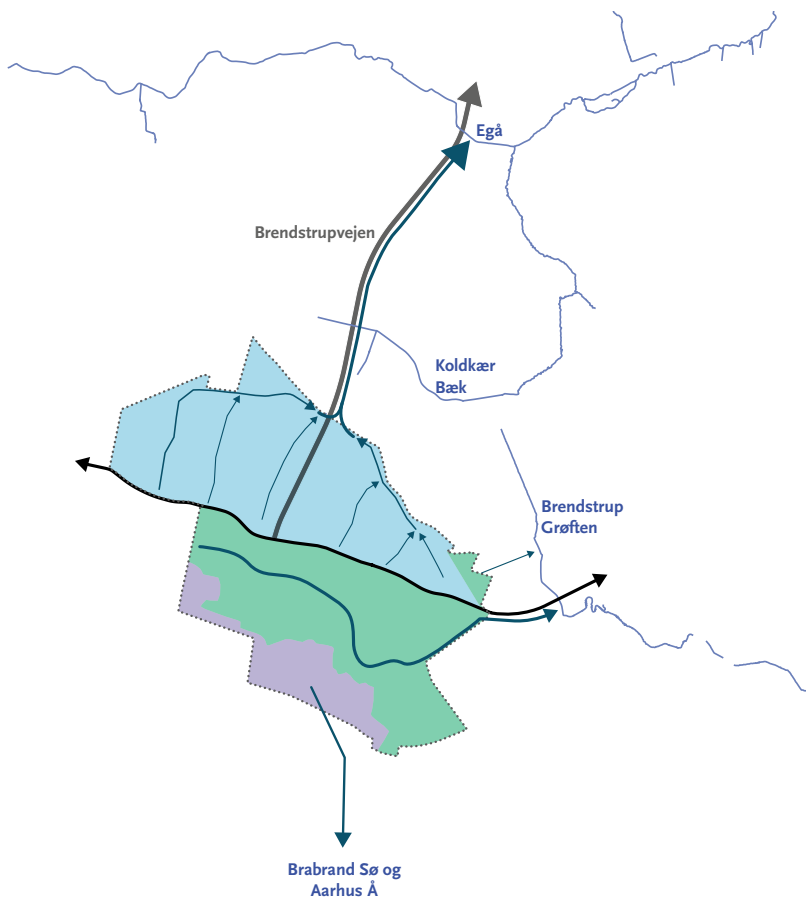
En sammenhængende vandhåndteringsstrategi for bydelen er en afgørende del af bydelens fremtidige fysik. I det videre arbejde med visionen i udviklingsplanen skal der således arbejdes helhedsorienteret med både nedsivnings- og afledningspotentiler, lokal håndtering af hverdags- og ekstremregn som værdiskabende for bebyggelserne og i sammenhæng med terræn og naturlige strømningsveje.

Hertil skal der arbejdes med at løsninger i de blågrønne korridorer udnyttes til både vand, natur, forbindelser og naturaktiviteter.

Vandet skal som grundlæggende princip tilbageholdes og håndteres så langt oppe i systemet som muligt. Eventuelle yderligere tiltag til opsamling og tilbageholdelse af vand kan ske som større vandarealer i den blågrønne struktur. I det omfang det ikke er muligt at begrænse udledningen til de nærmeste vandløb fra drænene tilstrækkeligt, etableres fra den nordlige og vestlige del af området en afskærende ledning mod nord til Egåen via den nye Forlænget Bredskiftevej.



Princip for vandhåndtering



Princip for vandhåndtering



Illustrationseksempel af landskabskorridor, nord for Marienlystvej.

Illustration af STADT





Illustrationseksempel af landskabskorridorer ved den blå kant mod Revelhøjvej.

Illustration af ELF Development



Principper for sunde og meningsfulde fællesskaber

Marienlyst skal udvikles som en levende, bæredygtig, aktiv og sammenhængende bydel man elsker at bo i og besøge. En bydel baseret på meningsfulde fællesskaber og fritidsinteresser, der favner mange.

Naturen er rammen for den nye bydel Marienlyst. Her skal man have naturen tæt på og den skal samtidig være en naturlig del af folks hverdag. I det fremadrettede arbejde med udviklingsområdet skal der arbejdes med en balanceret disposition der både indpasser hverdagsaktiviteter og funktioner i naturen, og samtidig respekterer at natur kræver plads. Udgangspunktet er altid landskabet og naturen først.

Udvikling af landskab, byrum og bygninger skal ske med et fokus på at skabe sammenhæng mellem befolkningsgrupper på tværs af generationer og interesser. Vi vil skabe forskellighed og stedsidentitet gennem veldefinerede boligklynger, som hver især har en overskuelig størrelse, og ved at udvikle hvert nabolag med hvert sit særkende – og gerne i partnerskab med dem, der skal bo der. På den måde kan vi sikre arkitektonisk og bymæssig kvalitet og identitet med forskellighed i typer og tæthed, samtidigt med at vi skaber rammerne om de fællesskaber, som giver mening for borgerne. Samtidigt vil vi i det grønne og blå netværk skabe rammerne for fællesskaber omkring interesser.

Attraktive mødesteder og bevægelsesrum rundt om de grundlæggende faciliteter vil invitere til ophold og til aktivitet. På den måde vil rum og faciliteter tiltrække flere brugergrupper. Ophold- og mødesteder placeres i sammenhæng med bydelens blågrønne hovedstruktur og den centrale Marienlystvej.

Bydelens to primære byrumsankre danner sammen med Marienlystvej naturbydelens primære samlingspunkt. Nye fællesskabsdestinationer knyttes på bygaden og styrker herved bydelens fokus på at danne meningsfulde fællesskaber. Som en stor levende naturpark bliver legepladsen syd for det østlige byrumsanker et centralt samlingspunkt med kobling til fredskov, skolen og boliger. Let tilgængelig med supercykelstien og mindre stier som direkte forbindelser, der kommer til at føre mennesker til og igennem Marienlyst.

Marienlyst vil være et attraktivt, tilgængeligt og socialt bæredygtigt område med høj tilgængelighed, som indbyder til aktiv udvikling af og deltagelse i sociale fællesskaber fysisk aktivitet omkring åbne faciliteter og de indbydende udearealer – med plads til nye former for organiserede og uorganiserede aktiviteter

Principper

- **Tilgængelighed** - Marienlyst skal udvikles som en grøn bydel med naturen som arena for fællesskab og fritidsliv. Mulighederne for et aktivt hverdags- og fritidsliv skal være tæt på, fleksibelt og tilgængeligt.
- **Dynamisk udvikling** - Visionen er at udvikle den levende by med beboere og besøgende, der i fællesskab skal være med til at skabe de rette rammer. De to ankerpunkter er her et centralt omdrejningspunkt for denne udvikling. Som en helt ny bydel vil udviklingen være dynamisk og følge det levede liv. Der arbejdes med en midlertidighed, som giver mulighed for løbende tilpasning efter behov og efterspørgsel.
- **Sammenhæng til resten af byen** - Marienlysts aktiviteter og funktioner skal ikke kun henvende sig til beboere i bydelen, men også til resten af byen. Den nære relation til Tilst og Skejby styrkes gennem attraktive forbindelser, der særligt øger tilgængeligheden uden bil. Koblinger til supercykelsti, central busrute, gang- og cykelstier, MTB-spor og gå/løberuter åbner området op. Marienlyst bliver et nyt aktivitets- og samlingssted for foreninger, selvorganiserede brugere, familier og brugere i alle aldre, og med en lettilgængelig bygade er her gode muligheder for ankomst med forskellige transportmidler.
- **Forbindelser i det grønne netværk** - Bydelen danner ikke alene koblinger til resten af byen, men danner interne forbindelser, der skaber koblinger i lokalområdet. Koblinger, der giver mulighed for forskelligartede aktiviteter for fællesskaber, familien og individet. Disse forbindelser er med til at danne forskellige aktivitetszoner, der skaber forbindelse mellem mange mennesker og aktiviteter. Nye former for idræt, leg og bevægelse bliver forbundet med mange af de klassiske idrætter på møder, der skaber nye mødesteder og sammenhænge blandt brugerne.
- **Faciliteter til fremtiden** - Marienlyst vil blive udviklet som en friluftsbymed udgangspunkt i et sammenhængende, grønt, blåt rekreativt netværk med aktivitetsmuligheder for alle aldersgrupper. Det betyder, at mange af de rekreative aktiviteter og faciliteter, der skal etableres i Marienlyst, skal kunne fungere i symbiose med og respekt for naturen og de landskabskvaliteter, som er det vigtigste udgangspunkt for den nye naturby. Til gengæld vil bydelen også med sikkerhed komme til at tilbyde beboerne i Marienlyst og de tilstødende byområder nogle helt nye og attraktive rekreative tilbud, som det ikke vil være muligt at skabe i de allerede etablerede byområder. Ambitionen er derfor at Marienlyst, som bydel, bliver et supplement til de eksisterende byområder, og at der derfor kommer en positiv og styrkende udveksling mellem dem.





UDVIKLINGSPRINCIPPER – STRATEGI FOR SAMMENHÆNGENDE BY

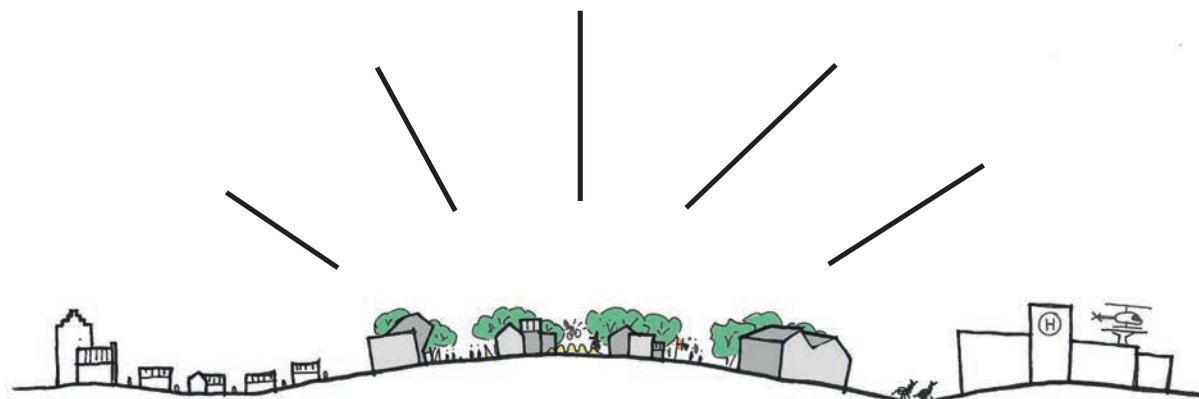
Strategi 2 handler om at skabe en ny bydel der hænger sammen med den omkringliggende by og natur. Med sin placering på kanten af byen og landskabet vil der være et naturligt fokus på samspillet mellem by og natur. Det er et ønske at arbejde med en kompakt og blandet by med henblik på at give plads til naturen omkring og til at bruge naturen aktivt i bydelen.

Marienlyst skal være en bydel, der hænger sammen med resten af byen. Offentlige funktioner skal placeres strategisk som naturlige knudepunkter, der både aktiverer bydelen selv og inviterer byen omkring "indenfor". Marienlyst skal give noget tilbage til resten af Aarhus.

Marienlyst skal bindes fysisk sammen med byen omkring. Plads til bæredygtige mobilitetsløsninger, skal sikre en naturlig og fuldt integreret fysisk sammenhæng.

Indsatser

- **Bæredygtig mobilitet** - Mobilitet er én af udfordringerne i Aarhus Kommunes ambitioner om at være CO₂-neutral kommune i 2030, og mobilitet er et vigtigt emne, her-under også hvordan Marienlyst udformes robust ift. fremtidens mobilitet. Et helt overordnet mål med udviklingen af Marienlyst er derfor at skabe rammerne for grøn mobilitet. Det indebærer også, at der skal skabes optimal tilgængelighed til ny og eksisterende, kollektiv trafik. Det kan fx handle om at sikre ladeinfrastruktur til elbiler og om at forbinde området effektivt til letbanen med nyskabende fremtidige transportformer som fx førerløse elbusser – lokale og fleksible, kollektive trafikløsninger, som kan understøtte de store investeringer i kollektiv trafik, som allerede er gjort og som er i støbeskeen.
- **Attraktive og trygge forbindelser** - Infrastrukturen skal i første omgang designes for cyklister, fodgængere og den kollektive trafik. Området må ikke være domineret af bilerne. Det vigtigste er, at det skal være muligt at gå og cykle trygt og sikkert rundt i hele området, til og fra nabobydelene og ud i det åbne land: Trygge og inviterende stier for både bydelen og for besøgende. Samtlige nabolag skal have adgang via cykel- og gangsystemer til naturen og de rekreative faciliteter i Marienlyst.
- **Styrke bymæssige forbindelser** – Forbindelserne mellem de enkelte omkringliggende byområder og kvarterer skal styrkes, så sammenhængen mellem boligområder, kollektiv trafik, tilstødende naturområder, AUH, Agro Food Park samt de omkringliggende fritidstilbud øges. Herved skal udviklingsplanen bidrage til at skabe en mere sammenhængende by.



En styrket sammenhængende by og nye destinationer

En bedre integreret bydel – ny destination i Aarhus

Med sit rekreative blågrønne netværk og nye sammenhængende stiforbindelser i bydelen og ind i det eksisterende Aarhus og nabobydelene skal Marienlyst bidrage til at skabe øget tilgængelighed til naturen i og omkring Marienlyst og en styrket sammenhæng med den omkringliggende by. Udover en øget fysisk tilgængelighed skal det kommende byudviklingsområde også bidrage med nye rekreative natur- og friluftdestinationer for hele Aarhus. Marienlyst skal ikke være en bydel der lukker sig om sig selv men en bydel, der inviterer indenfor. Derfor er der en afgørende sammenhæng mellem Udviklingsplanens infrastrukturelle greb og de natur- og bylivsaktiviteter og fællesskaber, som planen arbejder med.

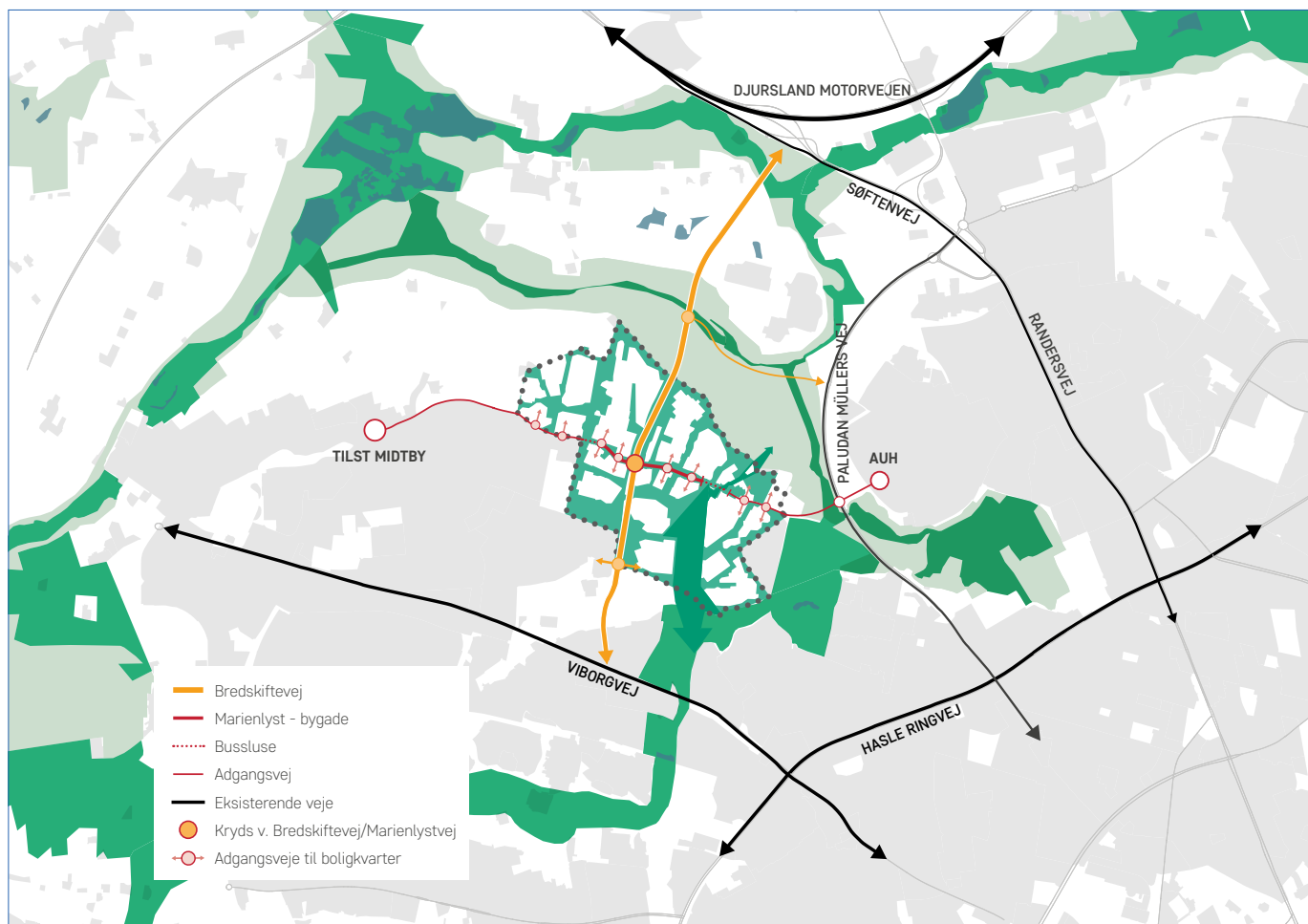


Udsigter over udviklingsområdet. Fotograf: Stadt



Illustration af mulig fortættet boliggade
Illustration af Tækker Group og Omnia Invest

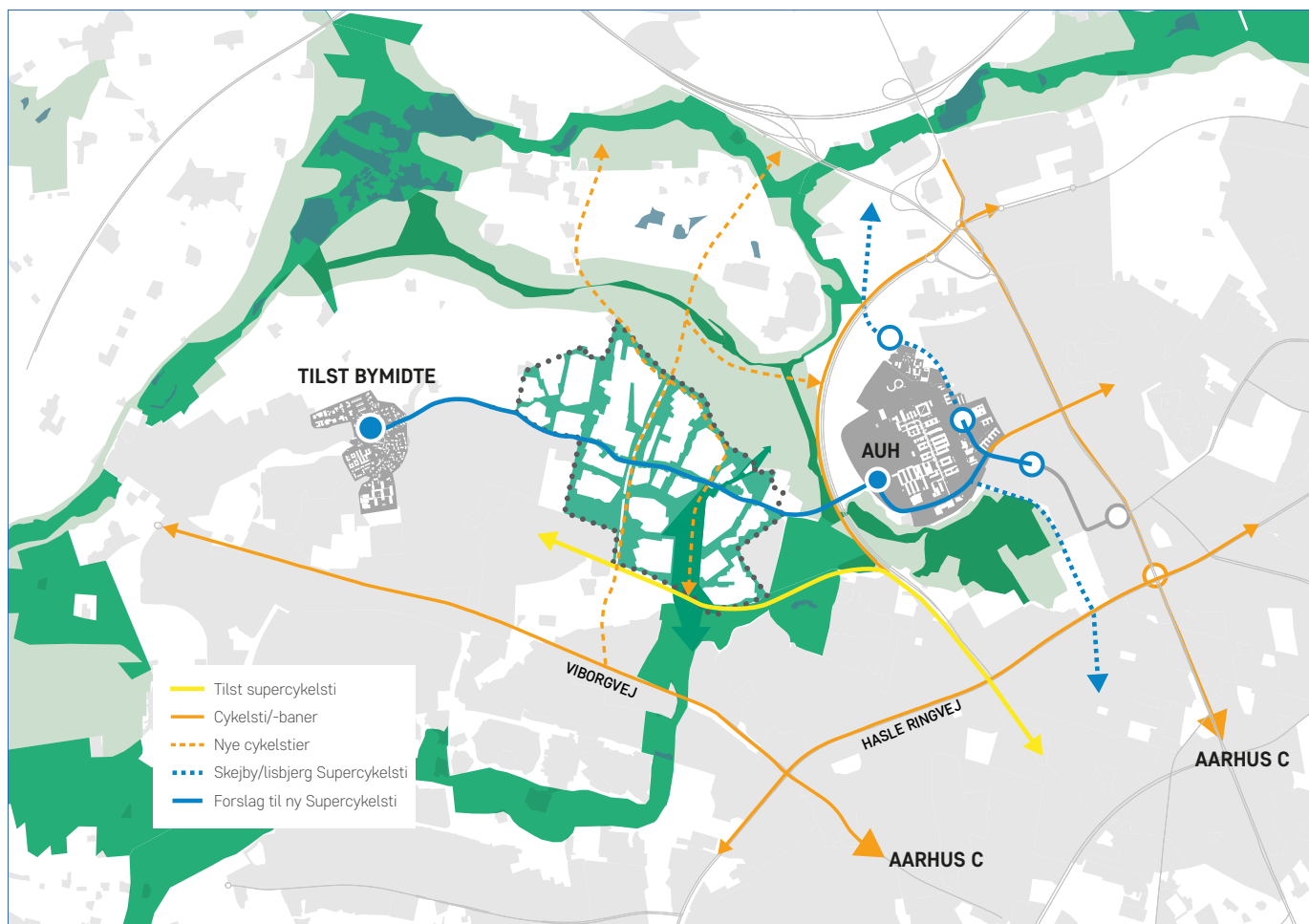




Princip for infrastruktur

Princip for infrastruktur

Den nye vejforbindelse vil forbinde Viborgvej med Søftenvej og skal afhjælpe de trafikale problemer i Aarhus Nord. Der etableres et vejkrøds ved Marienlystvej som skal servicere boligkvartererne vest for fredskoven. De østlige boligkvarterer i området bliver adgangsbe-
 tjent fra Paludan Müllers Vej.



Princip for gang- og cykelnetværk

Princip for gang- og cykelnetværk – Den grønne ring

Marienlyst er forbundet med byens overordnede netværk af stier. Området kobler sig på supercykelstien mellem Tilst og Aarhus C, og der skal etableres nye cykelstier, som forbinder området både mod nord – mod Agro Food Park og Lisbjerg – og mod vest og øst langs den nye Marienlystvej mod Tilst og AUH samt langs den eksisterende Revelhøjvej.

Interne stiforbindelser mellem øst og vest etableres som niveaufrie kryds over Forlænget Bredskiftevej hvor det grønne netværk og Marienlystvej krydser Forlænget Bredskiftevej.

Der etableres et sammenhængende og bilfrit netværk af stier i hele området – med tryk og sikker tilgængelighed overalt i bydelen.



Princip for gang- og cykelnetværk

Princip for kollektiv trafik

Der lægges op til at etablere et vejtracé i bygaden. I vejtracéet skal der sikres mulighed for at der kan etableres en forbindelse til kollektiv trafik mellem Tilst midtby, AUH/Skejby og letbanen – og som eventuelt på længere sigt kan betjenes med førerløse busser. Marienlyst bliver dermed et bindeled for Aarhus og bliver en del af den sammenhængende by. Området kan desuden evt. blive betjent af lokale ruter ind i området, og af A-bus ruter, der via den Forlænget Bredskiftevej knytter videre an til Lisbjerg, eller regionale ruter ud af kommunen.



Princip for vejstruktur

Princip for vejstruktur

Bydelens vejstruktur er bygget op omkring Marienlystvej og den nye vej - Forlænget Bredskiftevej. Forlænget Bredskiftevej er en vigtig forudsætning for en kommende byudvikling af området.

Marienlystvej bliver som bygade den centrale adgangsvej til størstedelen af Marienlyst. Ved ankerpunkterne vil biler ikke kunne køre igennem. Til gengæld vil der være fri passage for busser, cykler og gående, så den kollektive og bæredygtige transportformer prioriteres i forbindelse mellem Tilst og Skejby.

I byudviklingsområdet vil der være mulighed for 3 vejryds på Forlænget Bredskiftevej, herunder ét ved Marienlystvej, ét ved Blomstervej og ét mellem Revelhøjvej og Marienlystvej. Marienlystvej bliver hovedadgangsvejen til den nye bydel, og bydelens hovedgade og hjerte.

Det er afgørende for alle vejryds, at kommende koblinger til Forlænget Bredskiftevej ikke må blive alternative veje ("smutveje") for den trafik, der er tiltænkt at skulle ledes ad Forlænget Bredskiftevej.

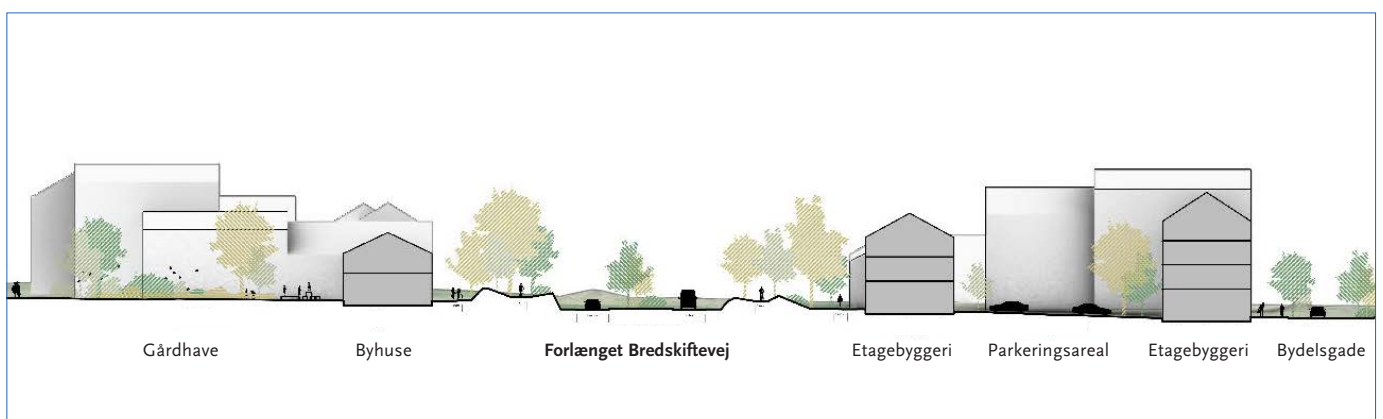


Illustrationseksempel af Forlænget Bredskiftevej

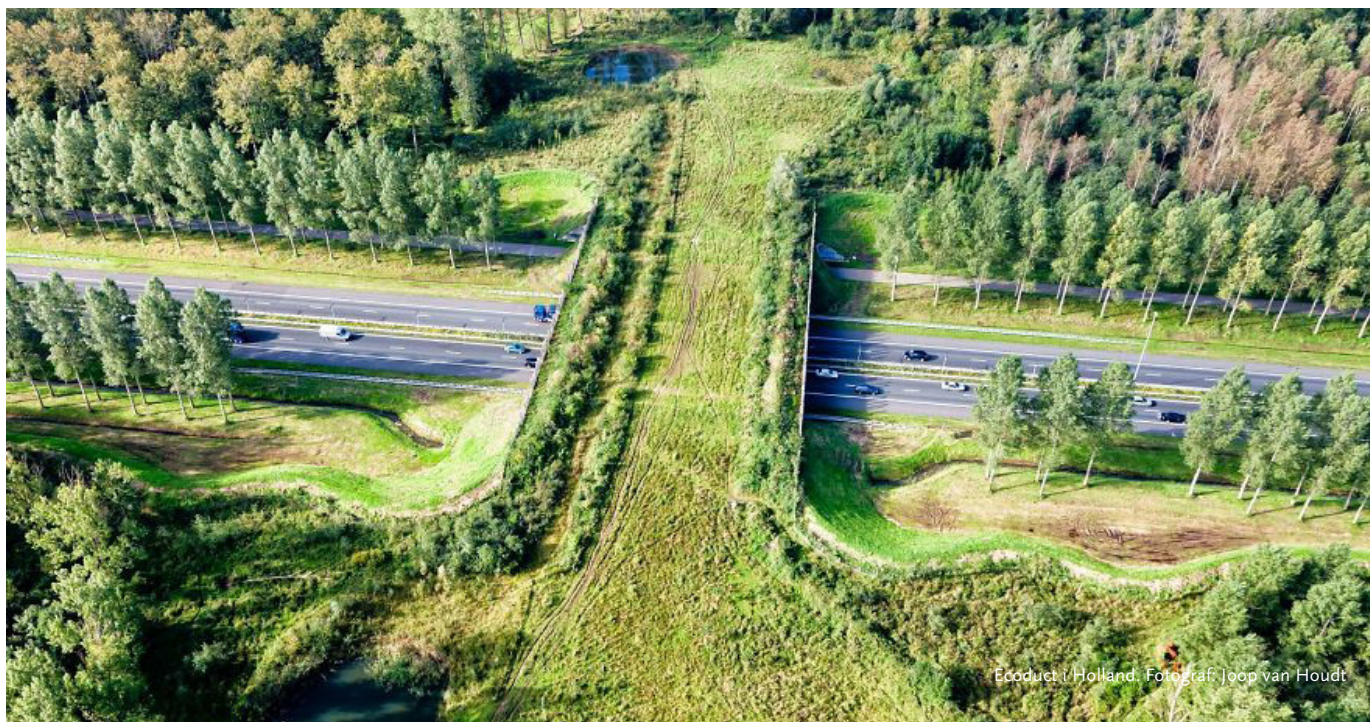
Illustration af Tækker Group og Omnia Invest

Princip for Forlænget Bredskiftevej

Forlænget Bredskiftevej etableres som en gennemgående vej igennem Marienlyst, mens passagerne over Forlænget Bredskiftevej ved Marienlystvej, Revelhøjvej og ved Blomstervej iscenesættes som noget særligt, der markerer byen tydeligt over for trafikanterne på vejen. Vejen har ingen facadefunktioner men har – med undtagelse af de krydsende forbindelser – en grøn/landskabelig karakter.



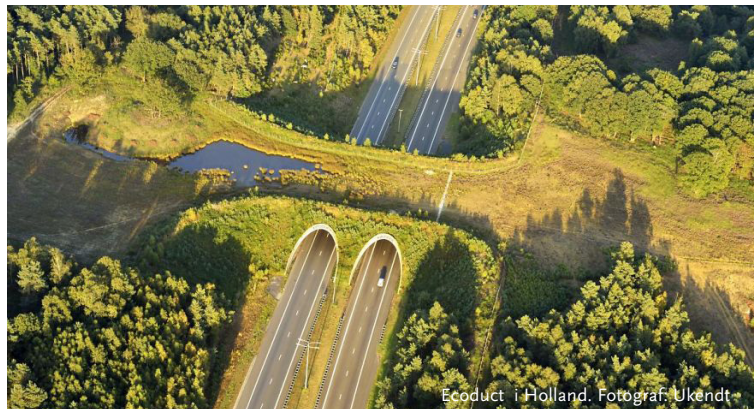
Principsnit for Forlænget Bredskiftevej



Ecoduct i Holland. Fotograf: Joop van Houdt



Ecoduct i Böblingen Tyskland. Fotograf: Klaus Foehl



Ecoduct i Holland. Fotograf: Ukendt



Vejforløb med landskabeligt indpassede stier. Fotograf: Ukendt

Referencer på Forlænget Bredskiftevej og krydsninger



Eksempel på planudsnit for Marienlystvej.

Princip for Bygaden Marienlystvej

Marienlystvej forbinder bydelen Marienlyst med Tilst mod vest og Skejby og Universitetshospitalet mod øst. Det naturlige bindeled, som sikrer en sammenhængende by.

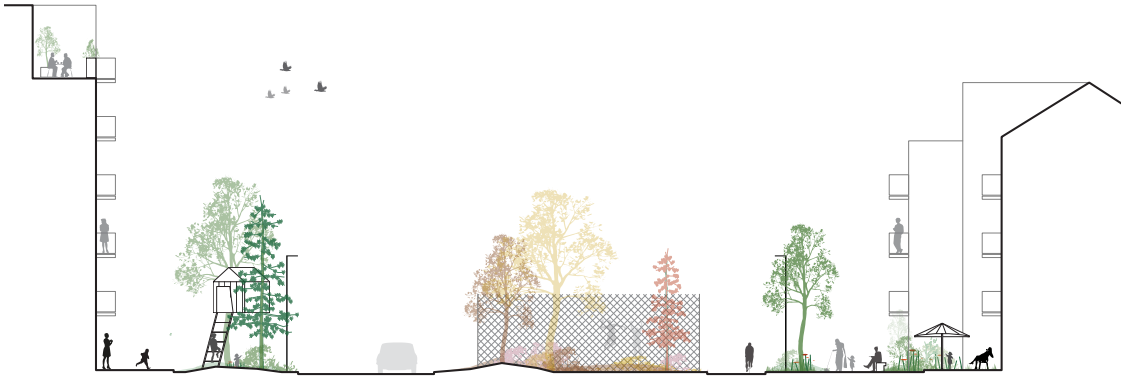
Marienlyst er en adgangsvej – men den er frem for alt det centrale, grønne og belagte bystrøg, som forbinder bydelen mellem øst og vest. En fortættet del af byen med markante koblinger til det store landskab mod nord og syd.

Marienlystvej er omdrejningspunktet for byfunktioner i Marienlyst – og for er den langsomme opkobling på naboområderne – på letbanen ved AUH mod øst og på Tilst mod vest. På den måde skaber Marienlyst en helt ny, bymæssig sammenhæng med og mellem naboområderne. En levende og aktiv gade med anledning til aktiviteter og muligheder for ophold for alle aldersgrupper. En grøn og bymæssig ramme om bydelens store fællesskaber.

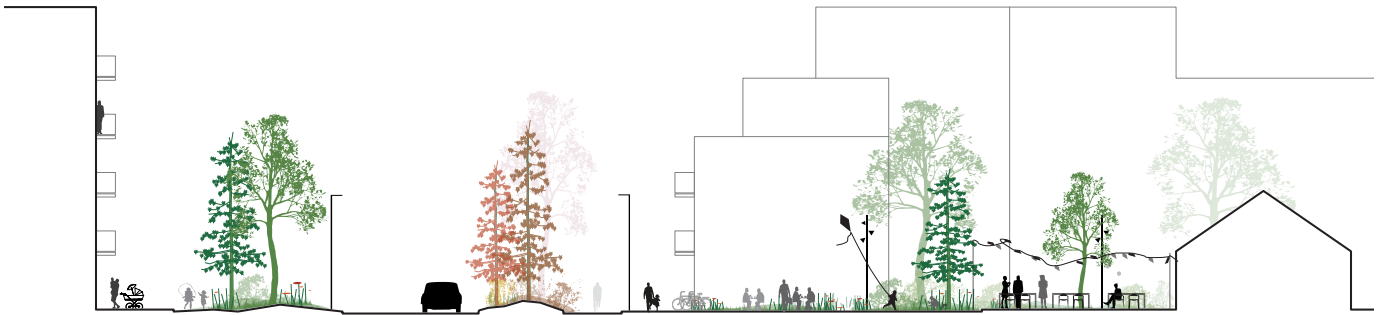
Marienlystvejs byrumsudlæg varierer. Det grønne strøg er gennemgående og kan på delstrækninger være flankeret af vejen. På andre strækninger vil bilerne og det grønne være skilt ad. Trafikken skal afvikles på de bløde trafikanters præmisser.

Langs den centrale del af Marienlystvej er byen fortættet – med boliger og med offentlige funktioner orienteret ud mod det grønne strøg samt i et forventeligt begrænset omfang kommercielle funktioner som liberale erhverv, mindre butikker og evt. spisesteder. Og med et væld af aktivitetsmuligheder for folk i alle aldre.

Marienlystvej
Snit A



Snit B



Principtværsnit af bygaden Marienlystvej.

Referencer på bygaden Marienlystvej

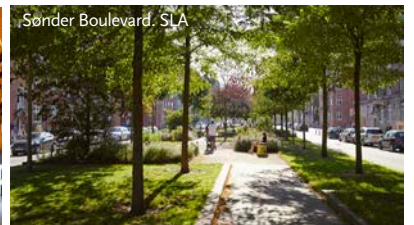
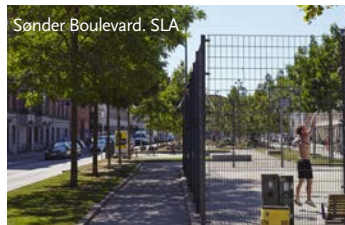
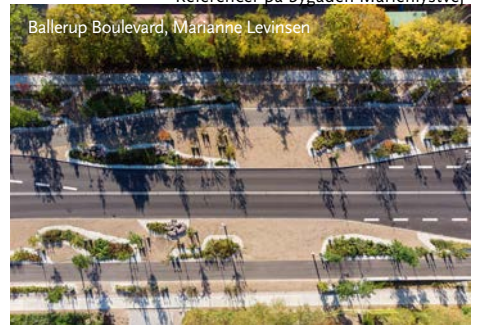
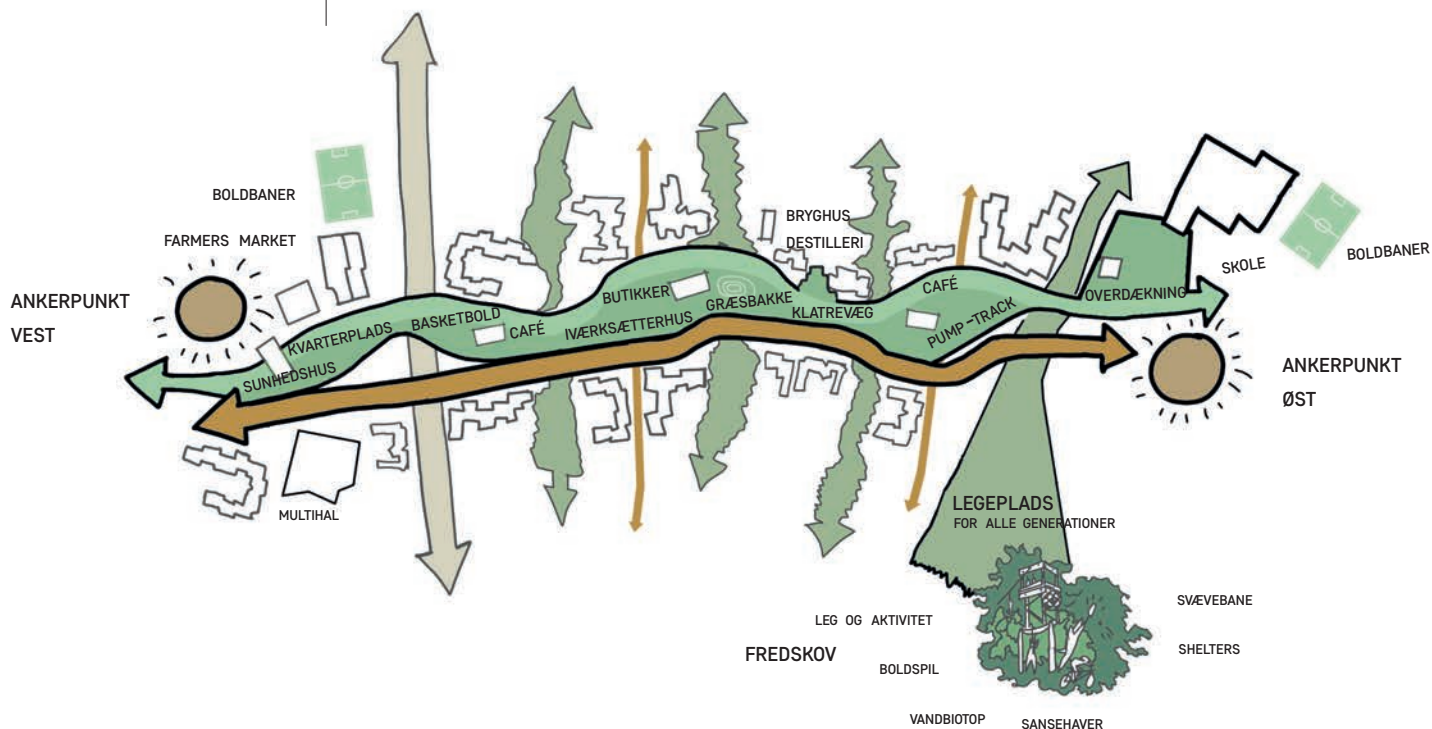






Illustration af hvordan Bygaden Marienlystvej kan komme til at se ud.

Illustration af STADT

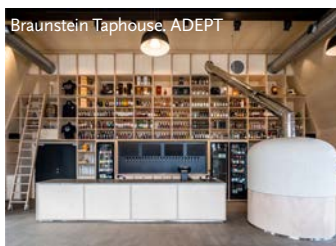


Konceptdiagram for Bygaden Marienlystvej

Princip for by- og fællesfunktioner

Omkring de to ankerpunkter på Marienlystvej placeres bydelens primære by- og fællesfunktioner. Mod øst skal områdets nye skole være omdrejningspunktet for fællesskaber knyttet til leg, læring og naturliv. Her indpasses også daginstitution og den nye store legeplads.

Mod vest skal der etableres et bymæssigt ankerpunkt med fritids- og foreningsliv som omdrejningspunktet - fællesskaber, der underbygger Marienlyst som Sund by. Her skal indpasses multihal, boldbaner, markedsplads og faciliteter til også mere uorganiseret fritidsliv, og ankerpunktet kan også fungere som potentiel fritidsdestination for hele Aarhus.



Eksempel på hvor Naturparken og legepladsen kan komme til at se ud

Illustration af STADT





Udsnit af Illustrationsplan, Koblingen

Princip for Koblingen

Marienlystvej er koblet på den nye Forlænget Bredskiftevej. Det grønne strøg krydser Forlænget Bredskiftevej ude af niveau. Det vil sige at forbindelsen på tværs for de bløde trafikanter er prioriteret, og landskabet/topografien bruges til at skabe en terrænmæssig forskel mellem Forlænget Bredskiftevej og Marienlystvej, som muliggør et naturligt kryds. Således vil biler og andre køretøjer som fx busser krydse Forlænget Bredskiftevej i et vej-kryds nede, mens gående og cyklende primært vil krydse over Forlænget Bredskiftevej ad en universel tilgængelig brostruktur.

Krydset med den nye Forlænget Bredskiftevej er en markant, bymæssig manifestation langs den nye vej – stedet, hvor Marienlyst bliver synlig som by for de passerende på vejen. Men også et sted hvor bydelens identitet som naturbydel vil være synlig.

Referencer på Koblingen



Principper for Parkering

Udviklingsplanen rummer en robusthed, der tager højde for at mange nu og i en overskuelig fremtid fortsat er afhængige af at have egen bil. Og derfor skal der også i den nye bydel tages udgangspunkt i Aarhus Kommunes nuværende principper for parkering. Men den teknologiske udvikling går dog hurtigt med fx udvikling af selvkørende biler eller smarte, digitale deleordninger. Dette kan ændre vores adfærd fundamentalt, når det gælder mobilitet.

Derfor skal det i den nye bydel sikres, at dele af vej- og parkeringsarealerne kan ændre anvendelse over tid, ligesom det skal være muligt at skabe mere centraliserede parkeringsområder eller konstruktioner til fælles parkeringsløsninger hvor det giver mening.

Samtidig betyder det forhold, at bydelen fra start er tænkt og tiltænkt bæredygtig mobilitet, at parkeringsløsninger og mængde, skal tilpasses det oplevede behov for biler og andelen af bilejerskab som vil vise sig i takt med at bydelen tager form.

Derfor skal der i Marienlyst arbejdes med en række delstrategier vedr. parkering, som sikrer det nødvendige antal parkeringspladser, men som er tilstrækkeligt fleksibel til, at udbuddet af parkeringspladser kan tilpasses over tid:

- Parkeringspladser i Marienlyst skal i relevante områder kunne etableres som fælles parkeringspladser eller mindre parkeringshuse/-konstruktioner, hvor fx boligklynger og delkvarterer kan deles om en fælles pulje af parkeringspladser.
- Etablering af delebilordninger og andre smarte løsninger, som potentielt vil kunne reducere antallet af biler.
- I områder med en blanding af flere funktioner som fx bolig, erhverv og offentlige funktioner, skal der om muligt arbejdes med dobbeltudnyttelse.
- Med fælles parkeringsarealer vil arealerne kunne skifte funktion, hvis behovet ændrer sig. Det er ikke muligt på samme måde med individuelle parkeringspladser.

På den baggrund lægger udviklingsplanen fast, at der i Marienlyst generelt skal arbejdes med steds- og situationsbestemte parkeringsløsninger, som tager højde for det konkrete behov i de enkelte delområder med iagttagelse af ovennævnte hensyn.

Referencer på Koblingen



UDVIKLINGSPRINCIPPER – STRATEGI FOR MANGFOLDIG OG HOLDBAR BY

Strategi 3 handler om at skabe en hverdagsby der lever og har plads til alle.

Med Marienlyst vil Aarhus Kommune gerne sikre en social diversitet på tværs af generationer og målgrupper. Med udgangspunkt i meningsfulde fællesskaber, diversitet i boligtilbud og målrettede bylivstilbud, vil vi gerne sikre en levende og inviterende naturbydel.

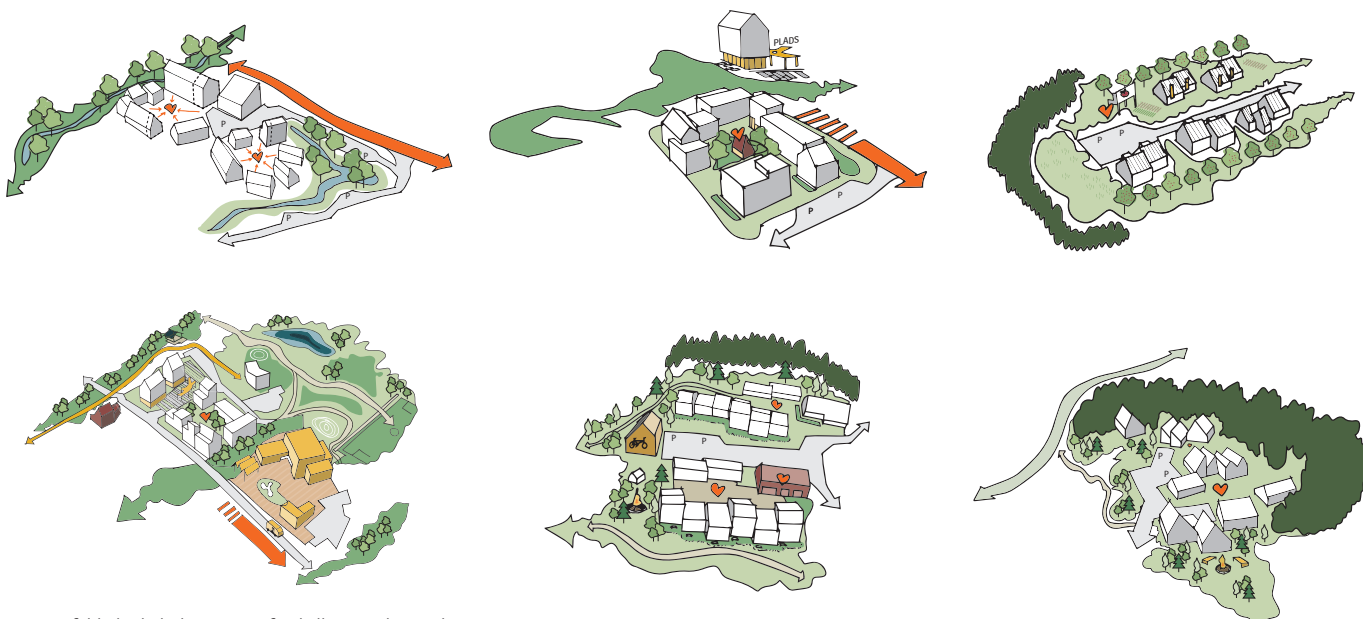
Bylivsdynamoer skal sikre et aktivt og mangfoldigt byliv. Samtidig med dette skal kvaliteten i byens miljø og i de arkitektoniske løsninger sikres så Marienlyst opfylder krav til holdbare bæredygtige løsninger på bydels- og bygningsniveau.

Indsatser

- **Diversitet i boligtyper** – Der skal fremadrettet arbejdes for en differentieret sammensætning af boligtyper, der sikrer en varieret og bred beboersammensætning i bydelen og som understøtter bydelens gennemgående natur- og fællesskabstematik. Bydelen skal udvikles over lang tid, og der skal arbejdes for en varieret og mangfoldig bydel, der i sin boligsammensætning og arkitektoniske kvalitet er robust over for fremtidige ændringer i boligmarkedet.
- **Differentiering af byrum, landskabsrum og bylivsdynamoer** – Indsatsen for by- og naturlivet i Marienlyst skal prioriteres gennem en strategisk og helhedsorienteret indsats for hele bydelen. Der skal arbejdes for at skabe tydelige byrums- og destinationshierakier der koncentrerer og prioriterer bylivsindsatserne i forhold til bydelens enkelt kvarterer og bydelens overordnede hovedgreb.

Udviklingsprincipperne for Mangfoldig og holdbar by knytter sig til 2 hovedelementer:

- Principper for bebyggelse
- Principper for fællesskaber



Mangfoldighed i boligtyper og forskellige møder med naturen

Boligtypologier – boliger til alle

Byen skal bygges med hjertet og med afsæt i konkrete ønsker og behov hos dem, der skal bo i Marienlyst og bruge bydelen. Det indebærer at boliger skal udvikles til alle behov, sammen med dem, som skal bo i Marienlyst og sammen med virksomheder, uddannelsesinstitutioner, foreninger, institutionelle investorer, den almene boligsektor og fonde, som har en interesse i at sikre et relevant udbud af boliger til fx medarbejdere, gæsteforskere, patienter og pårørende eller andre med særlige interesser og behov.

Der skal være plads til forskellige boligtyper i mange størrelser og i forskellige tætheder i Marienlyst – men overalt med plads til de små og store fællesskaber mellem husene. Det skaber en mangfoldig by med en bred befolkningssammensætning og stor sammenhængskraft.

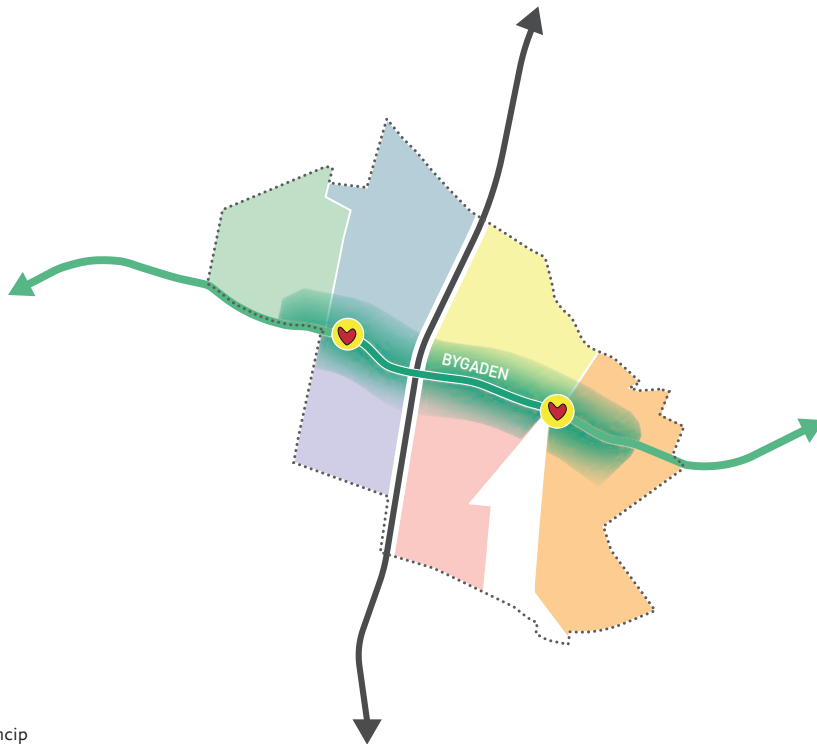
Udover en bred variation af byhuse, rækkehuse, punkthuse og etageboliger i alle størrelser rummer udviklingsplanen mulighed for:

- **Små boliger** og fleksible, bæredygtige boligformer, der kan adressere de abstrakte, globale problemer med klimaforandringer og ressourceforbrug gennem konkrete, lokale tiltag. Små boliger er ét af redskaberne, som både kan imødekomme boligbehov og skabe nye muligheder hos dem, som ikke nødvendigvis tildales af traditionelle, store parcelhuse, rækkehuse eller etageboliger. Små boliger, der kombineres med udendørsliv og faciliteter i en landskabelig bydel og som kan tiltrække nye borgere til Marienlyst og dermed til Aarhus, og der er en konkret mulighed for, at beboerne med deres boligvalg kan bidrage aktiv til grøn omstilling. Udviklingsplanen giver derfor plads til at udvikle nye, fleksible boligformer – bl.a. små basisboliger, som kan sammensættes og udvikles fleksibelt, og som kan danne ramme om en hel boligkarriere og for det simple liv med fokus på miljø, forbrug og bæredygtighed – og med rammerne for de lokale fællesskaber i fokus. Derfor skal der i den kommende lokalplanlægning sikres mulighed for små boliger (på i gennemsnit under 75 m²), herunder bl.a. små, kompakte familieboliger.

- **Fritliggende boliger** i kompakte udstykninger. I Aarhus Kommunes temaplan om area-ler til alle boligtyper, er der fokus på, at de nye større byområder får en blandet boligsammensætning, men at de også bidrager til udbygning med fritliggende boliger. I udviklingsområdet vil der derfor være plads til op til 300 fritliggende boliger. Antallet af fritliggende boliger er ikke et konkret krav, men et pejlemærke for den videre planlægning. De fritliggende boliger vil kunne blandes med andre boligtyper i de enkelte boligklynger. Integrationen af fritliggende boliger i områdets boligklynger i øvrigt og tilgængeligheden til områdets friarealer betyder også, at grundstørrelserne kan være ned til ca. 400 m². Placering og fordeling fastlægges endeligt i den efterfølgende lokalplanlægning.
- **Fleksibelt erhverv**, hvor udviklingsplanen sikrer mulighed for at erhvervsarealer kan etableres som fleksible arealer, som kan benyttes som boliger og sidenhen omdannes til erhverv, og omvendt for at imødekomme samfundsmæssige forandringer.
- **Kombinationsløsninger**, for at give mulighed for flere nye og spændende fællesskaber og partnerskaber, samt at skabe mere liv omkring mere erhvervstunge områder, er kombinationsløsninger hvor forskellige funktioner blandes i samme byggeri en mulighed i udviklingsområdet. Det kan fx være boliger der etableres i kombination med en hal eller en dagligvarebutik.



Mødet med naturen syd for Marienlystvej

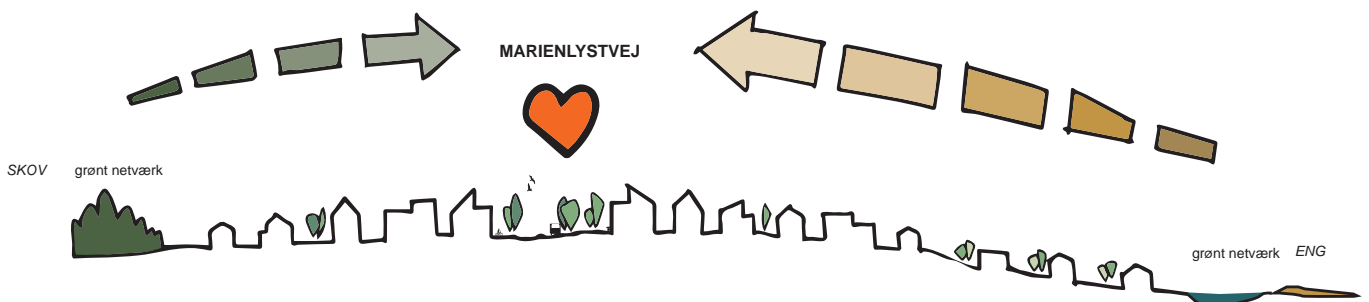


Tæthedsprincip

Højder og tætheder

Udviklingsplanen muliggør en stor variation af bebyggelsestyper og -tætheder. For at understøtte topografien og bygadens funktion, fortættes bebyggelsen mest omkring Marienlystvej, hvor der omkring Marienlystvej kan bygges højere. Det betyder at bebyggelsen i bydelen vil være meget blandet og bestå af etageboliger, åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Generelt vil bebyggeshøjderne være fra 1-3 etager, mens der i områder kan bygges op til 5 etager.

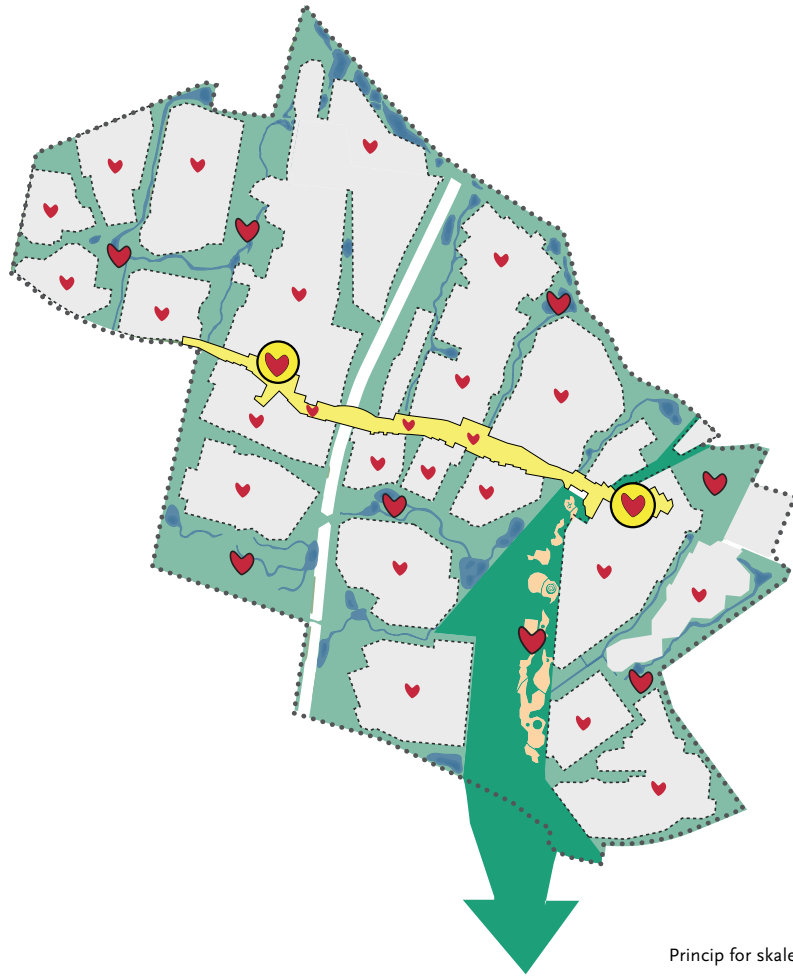
Udviklingsplanen muliggør en bebyggelse på op 738.000 etage-m² for området som helhed.



Bygningshøjde og tæthed forøges lokalt og mod højderyggen ved bygaden Marienlystvej.







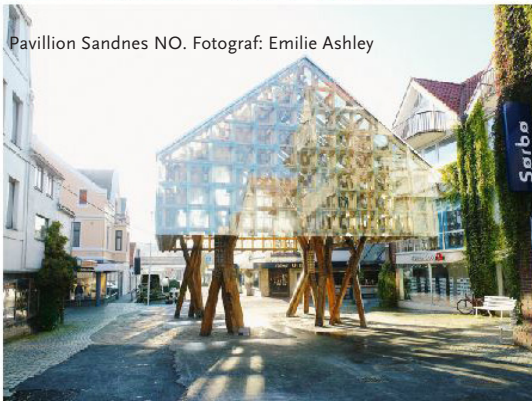
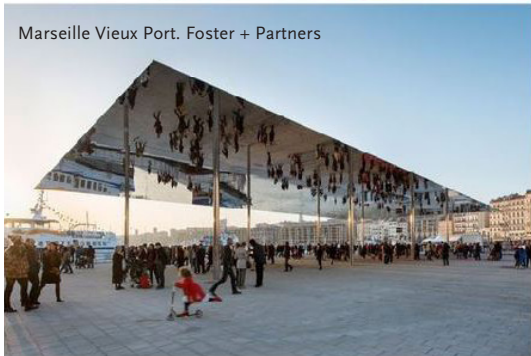
Princip for skalering af fællesskaber

Fra de store til de små fællesskaber

De nære fællesskaber er et centralt omdrejningspunkt i den nye bydel Marienlyst. Med introduktionen af boligklynger i varierende størrelse er der skabt grobund for en fleksibel og realistisk etablering og udvikling af området. Med klyngestørrelser på omkring 20-60 boliger, er udviklingen af Marienlyst forankret omkring de nære sociale fællesskaber i hver klynge. Det sikrer samtidig, at udviklingen af en boligklynge kan ske over en relativt kort tidsperiode. Herved er der mulighed for at der hurtigt kan skabes gode naboskaber og lokale miljøer.

De lokale fællesskaber gradueres samtidig i bydelen fra klyngeniveau til delområdeniveau til bydelsniveau med forskellige samlingssteder og varierende aktivitetsmuligheder. Der skal derfor som en del af det videre realiseringsarbejde arbejdes med at sikre disse niveauer gennem et målrettet arbejde med eksempelvis fysisk placering af byfunktioner, by- og hverdagsfunktioner der kan fungere som bylivs- og fællesskabsdynamoer samt en sammenhængende plan for overordnede natur- og bylivsfunktioner, så disse komplementerer hinanden.

Referencer på fællesskabsdynamoer





Kvarterene

- Fællesfunktioner
- Egen identitet
- Kvartersplad
- Overdækket spiseplads
- El-bil/delebil ladestationer



Klyngerne

- Nabofællesskab
- Nyttehave/væksthus
- Grillplads
- Sport/spil/leg til børn

Klyngeprincip – meningsfulde naboskaber

Meningsfulde, lokale fællesskaber og en overskuelig skala er en del af nøglen til den oplevede livskvalitet og tryghed. Vi kender hinanden og derfor tager vi os af hinanden.

Udviklingen af boligklynger vil være et bærende princip. Klyngerne bliver Marienlysts meningsfulde naboskaber og kommer til at skabe tryghed, sikkerhed, nærvær og sammenhæng, og dermed stærke, lokale identiteter.

Der skal skabes forskellighed og stedsidentitet gennem veldefinerede boligklynger, som hver især har en overskuelig størrelse, og ved at udvikle hver boligklynge med hvert sit særkende – og gerne i partnerskab med dem, der skal bo der. På den måde kan vi sikre arkitektonisk og bymæssig kvalitet og identitet med forskellighed i typer og tæthed, samtidigt med at vi skaber rammerne om de fællesskaber, som giver mening for borgerne.

For hver enkelt klynge skal det være tydeligt, hvad de bidrager med til resten af bydelen og til byen som helhed. Klyngerne skal bidrage til fællesskabet og der skal være noget at være fælles om.

Det kan fx være mellem generationer i form af klynger og bygninger, som knytter generationerne sammen i et aktivt dagligliv. Fx ældreboliger/seniorbofællesskaber kombineret med en skovbørnehave. Men det vil også være i form af boliger for målgrupper med særlige boligbehov, fx små boliger, midlertidige boliger, bofællesskaber, og boliger, som kan ændres og kombineres, så de kan tilpasses familiers behov over tid og kan huse flere generationer.

En tryk og mangfoldig bydel

Tryghed handler om at føle sig sikker i hjemmet, i boligomgivelserne og når man er på vej. Noget af den tryghed skal sikres i den overordnede planlægning af Marienlyst.

Udviklingen af boligklynger med en overskuelig størrelse vil være et bærende princip. Klyngerne bliver Marienlysts meningsfulde naboskaber og kommer til at skabe stærke, lokale identiteter som grundlag for tryghed, sikkerhed, nærvær og sammenhæng.

De principper for tryghed i byudviklingen, som er afspejlet i udviklingsplanen, og som skal lægges til grund for den videre planlægning, er:

Balance i boliger og en blandet beboersammensætning. Boligklynger af en overskuelig størrelse og med et miks af ejerformer og boligtyper skal sikre en blandet beboersammensætning både i hele bydelen og i dens kvarterer. I den forbindelse skal det konkret undgås, at almene boliger koncentrerer sig i enkelte områder, og der skal sikres en blanding af ejer- og lejeboliger. I Marienlyst vil der komme boliger til alle aldersgrupper. Når vi møder mennesker i forskellige aldre, sætter det vores eget liv i perspektiv. Når unge og ældre bor sammen, lærer de af og om hinanden, og det skaber muligheden for at der knyttes bånd på tværs af generationer. Og det skaber fundamentet for social robusthed i bydelen.

Øjne på gaden. Boligklyngerne og blandingen af funktioner langs Marienlystvej giver mulighed for naturlig overvågning af gader, friarealer, parkeringspladser mv. Herudover bidrager integrerede trafikmiljøer som på Marienlystvej til trygheden i byområdet.

Se og bliv set. Der skal være god synlighed og mulighed for at have et overblik, uanset hvor man færdes i bydelen. Bygningerne skal åbne sig mod omverdenen, og der skal være godt udsyn mod parkerings- og fællesområder. Blinde, inaktive og visuelt tillukkede facader, fx ifm. erhverv og offentlige funktioner, skal undgås, og der skal sikres aktive stueetaager eller attraktive kantzoner omkring de vigtigste opholdsrum i bydelen.

Sikker transport og bevægelse. Trygge og trafiksikre stier skal sikre tilgængelighed for alle – også for de små trafikanter – overalt i Marienlyst. Stier og færdselslinjer skal etableres med gode muligheder for at orientere sig og skifte retning, hvis man føler sig utryk. Krydsende færdsel skal være tydelig og varslet, og der skal være klart definerede ruter for forskellige trafikformer samt god belysning langs veje og stier.

Psykologisk ejerskab og ansvarlighed. Det skaber tryghed, hvis der er en klar markering af forskellige områdetyper i forhold til, om de er offentlige, halvoffentlige, halvprivate eller private. Det har betydning for beboernes ansvarsfølelse, og det giver personer ude fra en fornemmelse af, hvornår de træder ind på mere privat område. Princippet med boligklynger skal bidrage til at skabe lokal identitet og tilhørsforhold.

Opholds- og udfoldelsesmuligheder. Der skal være gode muligheder for at bruge området for alle aldersgrupper. Det er vigtigt for fællesskabet og muligheden for at møde andre beboere, at de udendørs arealer er designet, så alle aldersgrupper er interesserede i at færdes og opholde sig der. Teenagere bør have aktivitetsmuligheder i nærheden af deres boligområde.

UDVIKLINGSPRINCIPPER - BÆREDYGTIG BYDEL

Strategi 4 handler om at skabe en prioriteret bæredygtig bydel i Aarhus.

Aarhus Kommune skal udvikle sig som en bæredygtig og attraktiv by. I målsætningen om at mindske klimaforandringer og bidrage aktivt til en bæredygtig omstilling ønsker Aarhus Kommune at bruge FN's verdensmål til at sætte en retning for en bæredygtig udvikling af området.

Udviklingsplanen for Marienlyst skal sikre en samlet strategi for de bæredygtige indsatser i bydelen. Naturen, sundhed, klima og mobilitet er naturlige udgangspunkter for en sådan strategi. Bæredygtighedsindsatsen skal gøres til et synligt aktiv i Marienlyst. Dette skal gøres ud fra en helhedstænkning til gavn for hele Aarhus.



Afsæt i verdensmålene

Bæredygtighed er et fundamentalt udgangspunkt for byudvikling. Aarhus Kommunes ambition om en netto reduktion af CO₂-udledninger i 2030 er ét af de overordnede afsæt for arbejdet med udvikling af Marienlyst.

Vi vil tage bredt afsæt i FN's verdensmål som et styringsinstrument, og vi vil bruge dem aktivt til at fokusere indsatsen dér, hvor det giver mening - både i planlægningen af bydelen og realiseringen og driften af den.

Tilgangen til bæredygtighed i Marienlyst skal være båret af ambitioner og ikke af dogmer. Det er fx ikke ønsket at fastlåse et billede af, hvad der er bæredygtigt byggeri. Men gennem partnerskaber med bygherrer, eksperter, de kommende brugere og beboere, faciliteres udviklingen og brugen af de løsninger, som i hvert enkelt tilfælde giver mest effekt.

Relevante verdensmål i relation til udviklingsplanen for Marienlyst. De enkelte delmål tager afsæt i FN's 17 Verdensmål med delmål samt henter inspiration i 2030-panelets rapport 'Gør Verdensmål Til Vores Mål' og Aarhus Kommunes 'Forslag til Planstrategi 2019'. Tekst med *kursiv* er fra sidstnævnte.



3 – Sundhed og trivsel

- Sikker trafik for alle.
- *Fremme af miljørigtig og bæredygtig transport.*
- Tilgængelig og effektiv offentlig trafik.
- Nem og lige adgang til naturen.



4 – Kvalitetsuddannelse

- Skole- og fritidstilbud for alle med fokus på naturen og bæredygtighed.
- Muligheder for og anledninger til bevægelse i løbet af skoledagen.



6 – Rent vand og sanitet

- Kvalitet af drikkevand og grundvand.
- Hensyn til vådområder beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.



7 – Bæredygtig energi

- Udbredt ladekapacitet til el- og hybridbiler.
- Høj andel af klimavenlige køretøjer og offentlig trafik.
- Implementering af delebilsordninger.

9 – Industri, innovation og infrastruktur

- Oplevet kvalitet og effektivitet af infrastruktur.
- Reduktion af oplevet støj fra infrastruktur.
- Udbredt infrastruktur til cykeltrafik og fodgængere.



10 – Mindre ulighed

- Boligtyper og byrum til alle for understøtning af social diversitet.
- *Planlægning for almene boliger.*
- Bredt foreningstilbud til alle.



11 – Bæredygtige byer og lokalsamfund

- Oplevet tryghed i det offentlige rum.
- Boliger til en overkommelig pris.
- Bæredygtige transportsystemer.
- Gør byerne inkluderende og bæredygtige.
- Reducér byernes miljøbelastning.
- Giv alle adgang til grønne offentlige rum.
- Styrk sammenhængen mellem land og by.



12 – Ansvarligt forbrug og produktion

- Brug og håndtér naturressourcer bæredygtigt
- Giv alle mennesker viden og forståelse for at kunne leve bæredygtigt
- Mindre boliger med mindre ressourceforbrug



13 – Klimaindsats

- Planlægning under hensyntagen til bluespot-områder og eksisterende topografi.
- Mangfoldig anvendelse af arealer, der kan opsamle vandmængder.
- *Indtænke klimaløsninger i byrum og bynære landskaber og samtænke disse med aktivitetsskabende funktioner.*



15 – Livet på land

- Styrkelse af grønne og blå elementers sundhedsfremmende kvaliteter.
- Implementering af arealer med naturlige vådområder.
- Udvikling og fasthold af skovarealer.
- Beskyttelse af biodiversitet og mikroklima gennem udvikling af sammenhængende eksisterende og nye biokorridorer og naturpassager.



17 – Partnerskaber for handling

- Partnerskaber om udvikling af en sund by i naturen med civilsamfundet, foreninger, universiteter og organisationer.
- Partnerskaber om etablering af meningsfulde fællesskaber



Principper for partnerskaber som driver for byudvikling

Verdensmål nummer 17: Partnerskaber for handling, beskrives af FN som nøglen til de øvrige verdensmål, og målet er derfor også særligt vigtig for udviklingen af Marienlyst, som bliver en bydel baseret på partnerskaber.

Den vigtigste investering ligger i de mennesker, som vælger at udvikle et hjem i Marienlyst. Derfor skal mennesker og livet i byen tages hånd om først, for at udvikle en nye bydel med afsæt i stærke partnerskaber:

Med og mellem bydelens kommende beboere på tværs af generationer og livsvilkår og i meningsfulde fællesskaber om bl.a.:

- fritidsinteresser og hverdagsliv.
- naboskaber og nærhed.

Udviklingen af området blå-grønne netværk som et samlet forløb med destinationer med plads til alle generationer, herunder naturpark og legeplads.

- drift og dyrkning af fællesarealer.
- aktiv deltagelse i ejerskabet til boliger og grønne områder.
- Med og mellem virksomheder, uddannelser og forskningsinstitutioner om:
- boliger og faciliteter til medarbejdere, forskere, expats m.fl.
- eksperimenter med nye typer af fællesskaber og nye boligformer.

Med leverandører og selskaber mv. i forhold til at skabe rammerne for hverdagen om fx:

- mobilitet og deleservice.
- udvikling af bæredygtig, lokal energiforsyning og ressourcekredsløb.
- en digital infrastruktur til smarte løsninger fra første dag.

Mellem grundejere og Aarhus Kommune

- om at skabe rammerne for en naturskole med faciliteter, der rummer forskellige aktiviteter for bydelens kommende beboere med et højt ambitionsniveau.
- om etableringen af offentlige og fælles faciliteter i takt med bydelens udvikling. om etableringen af offentlige og fælles faciliteter i takt med bydelens udvikling.

PARTNERSKABER OM RESSOURCER

Det er et mål at udvikle en bydel, hvor partnerskaber om bæredygtigt ressourceforbrug udgør ét af de bærende elementer.

Derfor skal der fx arbejdes for at etablere et effektivt, lokalt kredsløb, hvor grøn omstilling kan gå hånd i hånd med smarte løsninger og en økonomisk attraktiv energiforsyning - gennem partnerskaber med både producenter, aftagere og leverandører.

Den handler bl.a. om:

- at give mulighed for at producere og dele energi lokalt – også gerne i samarbejde med leverandører og energiproduktion i oplandet til byen.
- at sikre, at anlæg til energiforsyning ikke bare bliver tekniske anlæg, men at de i sig selv kan bidrage til udviklingen af en attraktiv bydel.
- partnerskaber ifm. ressourceudnyttelse generelt omkring bl.a. energi, materialer og affald – herunder fx gennem energifællesskaber samt, hvor det er muligt, at sikre og muliggøre lokal affaldshåndtering. Og helt praktisk ved fx at undgå jordflytning ind og ud af området.

Boliger og virksomheders energiforbrug er en nøgle til realiseringen af Aarhus Kommunes ambition om CO₂-neutralitet i 2030. Af den resterende opgave med realisering af målet ligger størstedelen hos borgere og bygherrer. Transport og fremkommelighed er en vigtig del af løsningen, og elbiler og elcykler - når vi er så tæt på city - indgår i ligningen. El-infrastrukturen skal derfor sikres, og det er ét af argumenterne for at tænke i lokale kredsløb ift. lokal energiforsyning.

4. UDBYGNINGSTAKT OG ØKONOMI

UDBYGNINGSTAKT

Udviklingen af Marienlyst forudsætter beslutningen om at anlægge Forlænget Bredskiftevej - den nye forbindelsesvej mellem Viborgvej, Søftenvej og Paludan Müllers Vej. Som beskrevet i tidligere afsnit er vejforsyningen af den fuldt udviklede bydel baseret på denne vej.

Afgørende for den vellykkede udvikling af bydelen er bl.a., at Marienlystvej udvikles som en aktiv bygade, herunder at de planlagte, funktionelle ankerpunkter bliver etableret samt at der hurtigst muligt tilflytter beboere og andre brugere, som kan skabe grundlaget for livet i bydelen og specifikt omkring Marienlystvej.

Den mulige udbygningstakt af Marienlyst er i høj grad defineret af mulighederne for sikring af nødvendig trafikal infrastruktur, herunder hensigtsmæssige koblinger til det eksisterende vejnet og primære koblinger til Forlænget Bredskiftevej.

Princip for udbygningen:

- Med den eksisterende infrastruktur er det vurderet, at byudviklingen umiddelbart vil kunne igangsættes med et begrænset antal boliger.
- I forbindelse med den mere detaljerede planlægning af enkeltområder kan der på baggrund af en nærmere belysning af de trafikale konsekvenser samt etablering af tiltag på det eksisterende vejnet overvejes, om der er mulighed for et større antal boliger.
- Ved Forlænget Bredskiftevejs etablering (forventet 2026) kan man igangsætte den fulde udbygning af bydelen.



Åbningstræk

For at sikre det bedste afsæt for den lokale forankring i bydelen skal der arbejdes for at etablere en række åbningstræk som både kan være midlertidige attraktioner og mere permanente funktioner i bydelen. Der skal være anledning til at komme i bydelen fra starten - stærke åbningstræk, som kan være med til at skabe tilknytningen til bydelen, og som kan udvikle sig til blivende værdier for bydelens beboere og besøgende, vil bidrage hertil.

Konkrete åbningstræk:

- Etablering af central naturpark og -legeplads. Det skal ske med udgangspunkt i det grønne netværk, som allerede er i området og som vil binde det sammen - koblet med naturkvaliteter og -formidling, adgang til natur og landskab for alle generationer.
- Iværksætte midlertidige aktiviteter og byfunktioner i området omkring Marienlystvej, som kan skabe liv i bydelen og gøre den relevant og inviterende for resten af byen – både for at sikre liv fra dag ét og for at sikre en stærk og holdbar bydel på den lange bane.
- Igangsætte de første etaper af en 'grøn byggemodning' i form af en samlet landskabsudvikling, der skal fungere som grundlag for den etapevise udvikling af bydelen. Træerne skal plantes først som en blivende kvalitet, og der skal sikres rekreativ og økologisk kvalitet af det grønne og blå netværk, som skal bære bydelens fysiske struktur.
- Der skabes en blå struktur, som understøtter leg og den grønne byggemodning.
- Afklaring og iværksættelse af jordlægning af højspændingsledningerne gennem byområdet.
- Etablering af et nyt kryds mellem Marienlystvej og Paludan-Müllers Vej, så der fra starten skabes sammenhæng på tværs af bydelene Tilst, Marienlyst og Skejby samt at der fra starten tages de første, skridt frem mod en fremtidssikret vejadgang til området, også i årene indtil Forlænget Bredskiftevej er etableret.

ØKONOMI

Der skal i forbindelse med grundsalg af de kommunale arealer sikres indtægter til finansiering af den nye vej – Forlænget Bredskiftevej.

Der skal i forbindelse med udviklingen af delområder inden for Udviklingsplanens afgrænsning udarbejdes særskilte udbygningsaftaler i forbindelse med lokalplanproces.







UDVIKLINGSPLAN FOR NATURBYDELEN MARIENLYST

JANUAR 2022

Udgivet af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Kontakt:

Teknik og Miljø

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger

arealogalmene@mtm.aarhus.dk

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

