



NYT BOLIGOMRÅDE

TIL PARCELHUSOMRÅDE OG TÆT-LAV
BOLIGBYGGERI

Elev

- Naturlig udvidelse
- Moderne landsby
- Stor efterspørgsel
- Aktivere flyttekæder

Høringssvar til planstrategi 2023 (august 2023)

1. INDLEDNING

Nærværende høringssvar til planstrategi 2023 i Aarhus Kommune vedrører en naturlig udvidelse af boligområdet i Elev med inddragelse af ca. 40.000 m² landbrugsjord fra matr. nr. 3a, Elev By, Elev, beliggende Koldkilde 2, Elev, 8520 Lystrup.

Planområdet er disponeret med tanke for etablering af familievenlige boliger i form af parcelhuse, dobbelthuse og større rækkehuse og seniorvenlige boliger, og med bevarelse af den eksisterende sø som en flot naturskøn afrunding af bebyggelsen.

Området vil danne en naturlig udvidelse af Elev og opfylde den store efterspørgsel efter familievenlige og ældrevenlige boliger, som opleves i Elev.

Der forventes opført i alt ca. 70-80 boliger på grunden, fordelt med ca. halvdelen som parcelhuse og dobbelthuse og ca. halvdelen rækkehuse.

Planområdet grænser op til eksisterende parcelhusområde og vil således være en naturlig udvidelse af boligområdet i Elev og give familierne i Elev en mulighed for at blive boende i byen, selvom de har brug for en større bolig end deres nuværende og give seniorerne mulighed for at flytte fra deres parcelhus og ind i ældrevenlig rækkehusbebyggelse i 1 plan uden at skulle flytte fra Elev. Denne type boliger er ikke tilgængelige i den nye bydel mod syd "Nye".

2. PROJEKTOMRÅDE

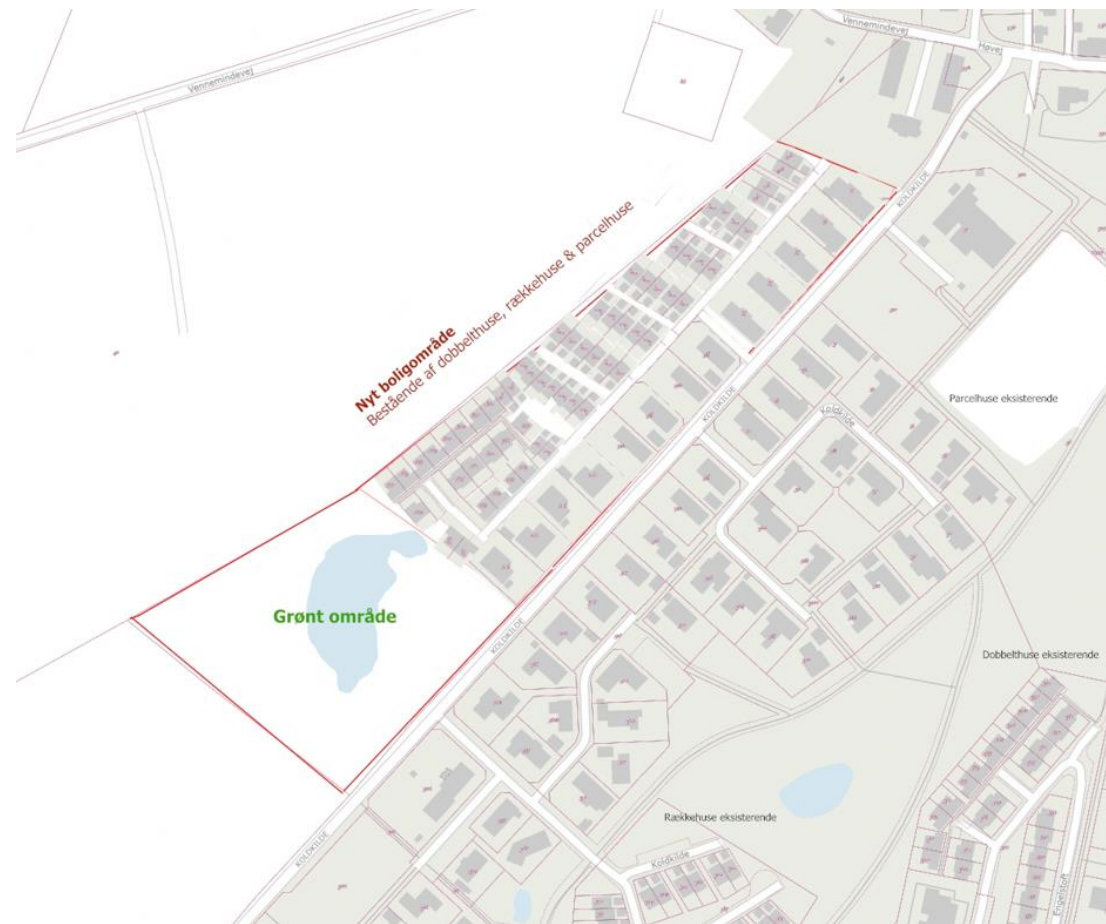


3. FORSLAG TIL BEBYGGELSE

Området mod sydvest ønskes bevaret som et grønt naturområde i planen og den resterende del af planområdet foreslås opdelt i et parcelhusområde, et område til dobbelthuse og andre former for familieboliger med egen grund samt et område udlagt til seniorvenlige rækkehusboliger.

Området forventes primært at indeholde familievenlige og seniorvenlige 1 plans boliger.

I alt forventes området at indeholder 70-80 boliger.



4. OMRÅDET EFTERSPØRGER FLERE BOLIGER

I forlængelse af research og dialog med lokale mæglere, er konklusionen følgende:

Det er min opfattelse at jorden til ejendommen Koldkilde 2, 8520 Lystrup ligger særdeles godt til udvidelse af Elev-by. Det falder helt naturligt ind i eksisterende omgivelser – natur og bebyggelse.

Det lokale marked:

Mæglerne oplever lokalt, en særlig stor efterspørgsel efter hhv. byggegrunde og rækkehuse.

Seniorerne, der gerne vil have noget mindre, kan ikke finde et brugbart alternativ. Der findes ikke 1 plans rækkehuse, som eksempel. Derfor frigives "de gamle boliger" ikke, så de unge børnefamilier kan veksle bolig. Generelt trænger byen til at få sat gang i flyttekæderne, så borgerne bedre kan få opfyldt deres boligbehov i deres nærområde.

Alle de unge tilflyttere, etablerede sig for 8-10 år siden i Elev. Dvs. de købte en parcelhusgrund på Koldkilde/Engelstoft, og byggede efter den økonomi og behov, som de havde på daværende tidspunkt. Som bekendt ønsker den moderne familie at skifte bolig efter deres behov, men der er ingen muligheder lokalt.

Byen Elev udvides mod syd under navnet "Nye", men dette er desværre ikke et alternativ til denne målgruppe. Hele "Nye" by opføres som lejligheder og enkelte sokkelgrunde, hovedsagligt op i højden, dvs. farvel til parcelhuset, haven, carport og bil holdende ved fordøren – den traditionelle børnefamilie. Det søger den generelle borger i Elev ikke.

De er således låst i deres rammer, trods de i dag er bedre økonomisk stillet, og har fået helt andre behov med både 2 & 3 børn mv.

Elev by er en lille landsby, hvor der i store træk kun er udstykket omkring 1980+/-, også først igen omkring 2010+/- . Derfor er boligudbudet meget lille kontra andre byer, som fx Lystrup, hvor der løbende er bygget boliger til forskellige behov.

De lokale mæglere kontaktes jævnligt af begge målgrupper, for at få hjælp til at finde et brugbart alternativ.

Elev er en diametral modpol til Nye:

"Nye" indeholder ikke noget som helst boligudbud, der matcher det lokale behov i Elev. "Nye" sigter udelukkende efter det moderne bymenneske, der vil flytte ud af byen for at få mere for pengene, fordi letbanen fastholder forholdet til byen.

Eksisterende Elev borgere ønsker ikke en lejlighed. – og de ønsker slet ikke at rykke deres base, og børn et andet sted hen. Jeg har endnu ikke mødt en Elev-borger, der ønsker at flytte til "Nye". "Nye" har en helt anden målgruppe. Elev-borgeren vil gerne have en lukket have, egen carport mm.

Ønskescenariet/fremtid

Det vil derfor blive taget usædvanlig godt imod i lokalsamfundet, hvis man på Koldkilde 2/jorden kunne tilbyde nye muligheder til hhv. seniorer og børnefamilier. Det vil være interessant at skabe en udvidelse, hvor man holder fast i trådene i det gamle landsbymiljø, men skaber det i moderne form, hvor det også er grønt og bæredygtigt. Men bevare den gode Elev ånd.

Jeg (ejereren af Koldkilde 2) bliver jævnligt spurgt om der kommer nogle bolig-muligheder på jorden.

Jeg håber, at Aarhus Kommune vil se positivt på min forespørgsel om udvidelse af Elev.

5. FORSLAG TIL FREMTIDIG PLANLÆGNING

Med høringsvaret vil vi foreslå, at der fastsættes nyt rammeområde for arealet omfattet af høringsvaret. Jeg foreslår, at rammen bliver fastsat til:

Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med:

- Max. etageantal: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 meter
- Max. bebyggelsesprocent: 40
- Fremtidig zonestatus: Byzone

Jeg står naturligvis til disposition for en nærmere uddybning af høringsvaret og dets tanker og ideer.

Grundejer:

Jakob Brandstrup

Tlf. 20 65 55 54

Mail: jb@elanor.dk