

MÅRSLET BAKKER

En nordøstlig afrunding af Mårslet

BRUUNSBO
Byudvikling



CSO

CARLSEN'S ENVIRONMENTAL OFFICE



VISIONER OG INTENTIONER

Projektet på Mårslet Bakker er udviklet og bearbejdet gennem et flerårigt samarbejde mellem *Trim Development* og *BRUUNSBO Byudvikling*.

Vi har med *Carlsen Skeldal Office* opdateret materialet og tilpasset arealdisponeringen i denne mappe, hvor hovedgreb og visioner fastholdes som tænkt fra start, i tidligere fremsendte bidrag/forslag til planstrategiarbejdet med udviklingen af Aarhus.

En udvikling der kræver omtanke og helhedstænkning ved inddragelse af nye arealer, hvilket vi alle der ønsker at være med til disse processer, nødvendigvis skal og bør tænke ind fra start. Netop fordi, at det vi plejer, ikke længere er godt nok. Vi er nødt til at understøtte helt nødvendige krav til både klodens ressourcer og sociale aspekter i vores samfund, når vi udvikler vores by. Vi bør ikke fortsætte vores traditionelle arealudviklinger som

løgringevækst om oplandsbyerne, med det ene formål for øje, at bygge boliger. Derfor har vi i denne vision fra start arbejdet på at samtænke behov for flere boliger, også mindre boliger – herunder almene, der også giver bedre muligheder for både enlige og unge familier at blive eller etablere sig i Mårslet, uanset ændrede livsbaner. Både ved skilsmisse eller i alderdommen.

Desuden har vi disponeret arealudlæg til nødvendig social infrastruktur i form af dagtilbud, et muligt plejehjem/center med tilstødende senior bofællesskaber og boliger der også kan tilpasses øvrige velfærdsbehov som f.eks. bosteder for unge med behov for støtte, eller handicap venlige boliger i forskellige former.

INDHOLDSFORTEGNELSE

VISIONER OG INTENTIONER

Indholdsfortegnelse

STEDET

Ressourcer

SITUATIONSPLAN

Arealer og overblik

HELHEDSORIENTERET PLANLÆGNING

Landskabssnit

MERE NATUR SYD FOR AARHUS

Boligtyper og typologi

SOCIAL INFRASTRUKTUR

2

3

4

5

6

7

8

10

12

14

16



STEDET

På disse arealer er der en unik mulighed for at omdanne både kommunale og privatejede arealer i en helhedsplanlægning, der samtidig tapper ind i den øvrige udvikling af Mårslet (og Aarhus), og som kan skabe en attraktiv sammenhængskraft mellem allerede nyligt udlagte områder til skovrejsning syd for Langballevej og nye boligområder vest for Hørretvej og Jelshøjvej. Her kan tiltænkte stisystemer fortsætte fra syd og afrunde et nyt område der dermed bliver tilgængeligt, helt ned til bækken mod nord og ud til Hørretvej.

Området giver mulighed for en blød og inddragende udvikling af det nordøstlige Mårslet, særligt med fokus på social infrastruktur, i respekt for naturen og dens ressourcer. En hensynsfuld demokratisering af et naturskønt område hvor fællesskaber og de stedsspecifikke værdier er de bærende greb. Både i tiltænkte nye bebyggelser, boformer og velfærdsbyggeri, men også ved at skabe adgang for alle i Mårslet, til dette smukke sted, der inviterer til både fordybelse og fysisk aktivitet. Derfor er en stor del af området udlagt til grønne, åbne områder hvor koter og stedsspecifikke værdier har spillet en naturlig og afgørende rolle.

Det fysiske miljø er afgørende for os mennesker, for vores klima, for vores klodes ressourcer og vores sociale relationer. For vores trivsel. Også i fremtiden. Ikke kun her og nu behov.

Her har vi muligheden for at udvikle et sted der lidt er som en Maggi terning. Hensynsfuldt sammensat af udvalgte ingredienser, der samler vores behov for både boliger, dagtilbud, adgang til naturen, seniorliv og familieliv og en delvis inddragelse af yderligere landbrugsjord til vild natur.



RESSOURCER

Sociale, miljømæssige - og nødvendig økonomi

Kombinationen af ovennævnte giver ved udvikling af nye bygninger og boliger en økonomisk mulighed for også at åbne nuværende konventionelt drevet landbrug til mere vild natur rundt om Mårslet. Til glæde og gavn for store og små og for vores jord.

Vi lever i en tid hvor vi heldigvis er blevet bevidste om nødvendigheden af at passe på vores klode, samtidig med at vi by udvikler, for at skabe plads til at leve i en kommune i vækst.

Vores grundvand, vores ældre, vores børn og de stedsspecifikke værdier i lokalområderne har heldigvis fået en hel anden og påkrævet opmærksomhed end tidligere og er også i denne vision omdrejningspunktet for arealudlægget.

Vores vision er en blå/grøn, men også rød bydel. Rød for hjerte, for det sociale og mennesket.





1:2000

AREALER

GRUND A : Mårslet By, Mårslet 8cb
(KOMMUNALT EJET):

Plejehjem	
Børnehave	
Kompaktgrunde (400 m ² grund / hus 150 m ²)	12
Grund A i alt:	
Bebyggelsesprocent:	23 %

32.500 m ²
4.600 m ²
1.000 m ²
1.800 m ²
7.400 m ²

GRUND B : Vilhelmsborg Hgd., Mårslet 1n:

Almene boliger (rækkehuse + etagebyggeri)	84
Rækkehuse (1 og 2 plan)	22
Etagebyggeri (3 etager)	28
Kompaktgrunde (400 m ² grund / hus 150 m ²)	4
Velfærdsboliger	20
Grund B i alt:	
Bebyggelsesprocent:	32 %

50.000 m ²
8.400 m ²
2.200 m ²
2.800 m ²
600 m ²
2.000 m ²
16.000 m ²

GRUND C : Vilhelmsborg Hgd., Mårslet 1m

Rækkehuse (1 og 2 plan)	37
Kompaktgrunde (400 m ² grund / hus 150 m ²)	24
Grund C i alt:	
Bebyggelsesprocent:	15 %

50.000 m ²
3.700 m ²
3.600 m ²
7.300 m ²

OVERBLIK

Plejehjem		4.600 m ²	
Børnehave		1.000 m ²	
I ALT		5.600 m ²	
Velfærdsboliger	20	2.000 m ²	8 %
Almene boliger	84	8.400 m ²	33 %
Rækkehuse (1 og 2 plan)	59	5.900 m ²	24 %
Etagebyggeri (3 etager)	28	2.800 m ²	11 %
Kompaktgrunde (400 m ² grund / hus 150 m ²)	40	6.000 m ²	24 %
I ALT	231	25.100 m ²	100 %





HELHEDSORIENTERET PLANLÆGNING

På forkant

Vi bærer et ønske om at medvirke til en helhedsorienteret lokal planlægning hvor der stilles krav til hvert af delområderne ved lokalplanlægning, således byggerierne rent faktisk efterlever visionen og at vi får realiseret de nødvendige greb i forhold til rekreative fællesskaber på tværs af generationer og overgangene mellem det blå/grønne. Herudover anlæg af LAR, sø, frugtlunde, vild natur mellem byggerierne og mod de nordøstlige herregårdslandskaber mod Hørret Skov og Vilhelmsborg.

Vores vision er udsprunget af de unikke stedsspecifikke værdier, samt et stærkt lokalkendskab. Båret af et ønske om at være med til at vise vejen for at vi godt kan udvikle nye arealer til blandede boligformer, samtidig med at respektere både miljø og landskabelige værdier. En udvikling hvor almene boliger, dagtilbud, seniorboliger, plejefaciliteter, idræt, natur og fællesskaber på tværs af aldre og livsfaser er disponeret fra start, som en naturlig og nødvendig del af visionen.

Vi forestiller os at dette område kan og vil løfte lokalområdet på flere parametre og gøre Mårslet endnu mere attraktiv for fremtiden. Ikke kun for brugere og beboere af dette område, men også for borgere og foreningslivet generelt. Ved at en stor del af bebyggelserne vil henvende sig til seniorer og velfærdsbyggeri, samt muligheden for at tilføre Mårslets nordlige del et nyt dagtilbud i form af et børnehus – vil vi også understøtte flyttekæder og behovet for flere pasningsmuligheder. En stor del af Mårslets borgere ønsker at forblive i lokalområdet som seniorer, ligesom flere

skilsmissefamilier og nutidens øvrige familiestrukturer efterspørger fleksible og mindre boliger der er til at betale, samtidig med ønsket om at bo i trygge og inddragende rammer.

Derfor er der fra start etableret sikkerhed for samarbejder med både en almen boligforening, virksomheder og investorer der udvikler, bygger og prioriterer grønt byggeri. Her er også mulighed for etablering af et friplejehjem i synergi med børnehus og seniorfællesskaber og bosteder der støtter unge med særlige behov på deres vej i livet.... Udover at der naturligvis bliver plads til nye udstykninger op mod eksisterende boligområder, der tilgodeser familiers ønske om en mindre byggegrund i et anderledes boligområde. Et område i pagt med naturen og hvor områdets DNA bæres af ressourcehensyn og social bevidsthed ved lokalplanlægning.

Visionen bygger på fællesskaber – også i samarbejdet mellem offentlige og private grundejere og udviklere og ved en tæt inddragelse af naturen, byens borgere og deres bidrag til processen og udviklingen af deres by.

På trods af at visionen ikke er inddraget i temaplanen for nye arealer til alle boligformer i Aarhus kommune vil vi alligevel tillade os at fastholde forslaget, i en tid hvor byens politik, planer for ny bebyggelse, grundvandsbeskyttelse, ny vild natur og vores vision synes at have vokset sig hinanden nærmere.

LANDSKABSSNIT



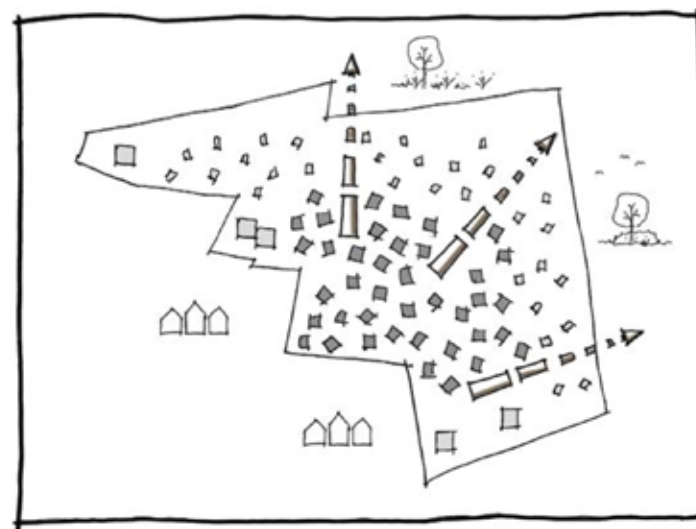


DIAGRAM // Opløsning af bygningsstruktur

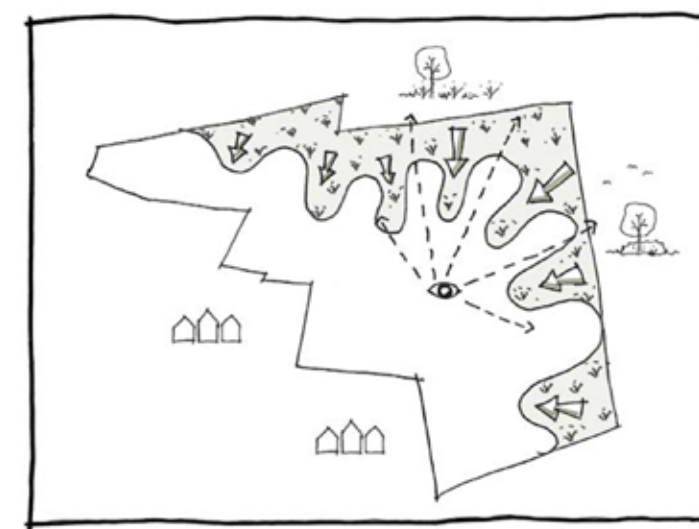


DIAGRAM // Sammenfletning mellem land og by



sø

boligklynge
1-2 etager

vej
+ parkering

kompaktgrunde

ophold

sti

skel



MERE NATUR SYD FOR AARHUS

I samspil med øvrig areal- og byudvikling

Området i den nordøstlige del af Mårslet ses naturlig at udvikle med en større sammenhængskraft for øje, med muligheden for at inddrage også privatejet landbrugsjord til en forlængelse af de arealer øst om Mårslet, der er vedtaget inddraget til mere vild natur. Hvis arealerne her nord for Langballevej kan samtænkes med dem syd for, er det muligt at skabe en forbindelse rundt om oplandsbyen til glæde for byens borgere og brugere. I vores vision har vi netop taget højde for dette ved at de østlige og nordlige arealer i visionen ikke fortættes med nyt byggeri, men hvor der åbnes op for naturen ud til de åbne landskaber og med mulighed for etablering af trampestier og rekreative områder.

Planen er disponeret efter en højere bebyggelsesprocent ind mod allerede etablerede boligområder og på et areal der tidligere har været i spil i forhold til boligbebyggelse, men som for år siden aldrig blev realiseret da ejerne af Møbelgården dengang ikke ønskede dette, da man udviklede Visbjerg Hegn.

Kommunens eget areal i den nordvestlige del kan binde området sammen ud til Hørretvej og mod de nye udstykninger der er sket mellem netop Hørretvej og Jelshøjvej og skabe plads til blandt andet et tiltrængt dagtilbud i Mårslet.

Som et alternativ til at arealudvikle mere mod nord på bar mark der stikker uden for den naturlige bygrænse, så mener vi at det vil være en oplagt mulighed at genbesøge vores ideoplæg og vision for dette område og tage det i betragtning i pågående planstrategiarbejde for byens udvikling i en helhedsorienteret kontekst. Med mening.





BOLIGTYPER OG TYPOLOGI

Vi har gjort os umage med en analyse af sted og behov i forhold til en potentiel byudvikling af Mårslet på disse arealer.

Dette ved ikke blot at tænke i behov for boliger på traditionel vis, men hvor vi tænker livscyklus og social infrastruktur ind fra start som naturlige og nødvendige greb.

Derfor er der disponeret plads til dagtilbud/børnehus, plejehjem, almene boliger, bofællesskaber, velfærdsboliger, kompaktgrunde, et antal traditionelle parceller og plads til tæt/lav bebyggelser (herunder den almene del).

Området bør planlægges under hensyn til både natur, klima og menneskets sameksistens og behov.

Vi ser for os et område med plads til at rumme bæredygtigt og nytænkende byggeri, som der i respekt for stedet bør planlægges efter. Desuden at de mere traditionelle parceller og fællesområder kan lokalplanlægges efter hensynsfulde greb der tapper ind i den blå/grønne norm, visioner for en mere bæredygtig bebyggelse end vi traditionelt planlægger efter.



SOCIAL INFRASTRUKTUR

Børnehus, plejehjem og seniorboliger

Når vi udvikler vores by er det essentielt at tænke alle hensyn til mennesket og lokalsamfundet, vores livscyklus og en understøtning deraf, ind i nye arealudlæg.

Her i Mårslet og det sydlige opland, er der et stort behov for og mangel på pasningsmuligheder for vores børn. Nye og klimabevidste generationer. Ligesom vi også bliver flere og flere ældre, der har ønske om og behov for nye boformer og som gerne vil blive i deres lokalområde i den 3. alder – om muligt. Og det bør være muligt.

På det kommunale areal, der grænser mod Kapel bækken og Hørretvej (hvor der også ligger et forslag om ny buslomme), har vi drømmen om Det Grønne Børnehus. En institution opført i klimavenlige materialer og med mulighed for at bruge den omkringliggende natur og fællesskabet med ældre generationer i dagens aktiviteter og dermed børnenes udvikling og læring. I det skrånede terræn er det oplagt at udlægge vild natur, legepladser og eventuelt dyrehold der understøtter de smås læring om klima, biodiversitet samt deres fysiske udfoldelse i en naturbørnehave,

uden at skulle transporteres væk fra nærmiljøet.

Børnehuset er muligt at opføre i et privat regi som tidligere foreslået, men med udgangspunkt i et offentligt/privat samarbejde. Dette blot nævnt som en mulighed for Aarhus kommune.

Som nabo til et eventuelt friplejehjem og seniorbofællesskaber vil der samtidig skabes muligheder for fællesskaber på tværs af generationerne. Området vil kunne blive samlingspunkt for alle aldre, også øvrige beboere i Mårslet i et oplagt samspil med de ressourcer som natur og landskab her rummer.

I Aarhus kommune bliver vi ældre og ældre – og behovet for flere seniorvenlige boliger og fællesskaber vokser. I den sammenhæng er der allerede nu en større efterspørgsel efter attraktive rammer om den 3. alder. Derfor er det et oplagt og helt naturligt greb at samtænke disse funktioner ved planlægning og udvikling af vores by

og opland. Ensomhed er også i fokus som et støt stigende problem og ved etablering af et multifunktionelt område for generationerne på tværs af aldre, så kan vi ved en planlægning af den sociale infrastruktur på nye arealer til boligformål/den blandede by imødekomme dette, ved samskabelsen af funktioner, der også inviterer til nye fællesskaber og aktiviteter.

Seniorboliger er mulige at etablere i flere former. Det kan være som ejerboliger, andelsboliger eller lejeboliger, ligesom at samarbejdet med den almene sektor også har et naturligt fokus på denne boligtype.

Placeringen her er oplagt da vi både har natur, kollektive transportmuligheder og et allerede etableret bysamfund omkring, hvor beboersammensætningen forudses at have et større behov for netop denne boligtype i de kommende årtier.





