

# SKOVBYEN

MALLING  
AUGUST 2023

TRIM  
MALLING APS

STEBARK<sup>APS</sup>

CSO  
CARLSEN SKELDAL OFFICE



## INTRODUKTION

**Projektmateriale er udarbejdet som høringssvar til ”Netværk og Nærvær - Planstrategi 2023.**

**Nærværende høringssvar berører matriklerne Malling By, Malling 6b Vormstrup By, Malling 2a, hvor det ønskes at inddrage dele af markarealerne til bl.a. skovrejsningsområde, boligområde og grundvandspark.**

Projektet er udarbejdet i et samarbejde mellem Trim Malling APS, Carlsen Skeldal Office og Stebark APS.

Projektet er udarbejdet for et areal indenfor daværende benævnedes perspektivområde 310903BO, der var udpeget i udlægget til Temaplan Areal til alle Boligtyster, tillæg nr. 86 til Kommuneplanen 2017.

Området blev i februar 2022 udtaget af temaplanen med begrundelsen, at hovedparten af området er beliggende på sårbart grundvandsområde. Det blev på daværende tidspunkt besluttet, at den fremtidige anvendelse for perspektivarealet skal undersøges nærmere i forbindelse med Planstrategi 2023 og efterfølgende kommuneplanrevision.

Forud for udtagelsen af perspektivarealet, blev der for kommunen udarbejdet en række planer hvori perspektivområdet er medtaget, bl.a. temaplanen Landskabet i Aarhus og en regnvandsdisponeringsplan udarbejdet for Aarhus Kommune og Aarhus Vand.

En undersøgelse af de igangværende lokalplaner i Aarhus Kommune viser yderligere, at der på nuværende tidspunkt udarbejdes op til flere lokalplaner på områder kategoriseret som grundvandssårbare arealer. Den tendens

viser at der med fordel kan bygges på områder markeret som grundvandssårbare, så længe at der tages en række forbehold der alle medvirker til at sikre grundvandet. I nogle tilfælde, som eksempelvis nærværende projekt i Malling kan det bæredygtige byggeri endda være grundvandsforbedrende når det er erstatter dyrkede arealer, hvor der i dag anvendes sprøjtemidler.

Med dette projekt lægges der således op til at vise, at der kan bygges socialt-, miljø- og klimamæssigt forsvarligt på området, som en naturlig del af udviklingsområdet Malling Ny By, og at området dermed kan medtages som areal for boligbebyggelse i næste kommuneplansrevision.

Projektet søger at tegne rammerne for en ny grøn bydel, der sammenskrives med den eksisterende Malling By og fremtidige byområder vest for Oddervej, som en del af udviklingsområdet Malling Ny By. Med baggrund i grundige stedslysninger og respekt for det eksisterende landskab, etableres der en grøn bydel med en lav befæstelsesgrad, en bæredygtig vandhåndtering, stort vegetationsaftryk, skovrejsning og grundvandbeskyttelse.

Under projektets udarbejdelse, er der bl. a. læst ind i Aarhus Kommunes ”Politik for Bykvalitet og Arkitektur” udarbejdet i 2022, ”Regnvandsdisponeringsplan” udarbejdet for Aarhus Kommune og Aarhus Vand i 2020, Temaplanen Landskabet i Aarhus, Kommuneplantillæg nr. 106 til Kommuneplan 2017 og Aarhus Kommunes politik for naturen og det grønne, ”Et grønnere Aarhus” fra 2020.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Introduktion	2
<b>01 Vision og strategi</b>	<b>5</b>
Strategi for regnvandshåndtering og beskyttelse af grundvand	
Strategi for implementering af bæredygtighed og biodiversitet	
<b>02 Rammebetingelser</b>	<b>10</b>
Afgrænsning af udviklingsområde	
Regulativer på grunden	
<b>03 Udviklingsperspektiver for Malling</b>	<b>12</b>
Malling og Malling Ny By	
<b>04 Stedslysning</b>	<b>14</b>
Registrering af nærområdets nuværende udtryk	
<b>05 Sammen drag</b>	<b>16</b>
Grundens naturlige forudsætninger og potentialer	
<b>06 Forslag til fremtidig boligområde</b>	<b>18</b>
Situationsplan	
Forslag til udvikling af rammeområdet	
Overblik og arealoversigt	
Visualisering af orangeri	
Udsnit af situationsplan	
Snit	
Visualisering af boligklynge	
Visualisering af gårdrum	
Visualisering af skovsø	

\* materialet er sat op i et A3 format. Printes det i et A4 format, vil skalaerne på kort og planer ikke stemme overens med skrevne skalforhold.

**TRIM**

MALLING APS

**CSO**

CARLSEN SKELDAL OFFICE

**STEBARK** APS

# 01 VISION OG STRATEGI

## INTENTIONEN FOR PROJEKTET

### BÆREDYGTIG BYVÆKST I KOMMUNENS YDEROMRÅDER

Den eksisterende Malling by ligger som en af de sydligste byer langs den centrale infrastrukturelinje fra Aarhus mod syd, Oddervejen, inden kommunegrænsen. Byen ligger blot 25 minutters kørsel fra Aarhus By, og er forsynet med offentlig transport i form af både busser og letbanestop.

For nuværende er Mallings vestlige grænse markeret af Oddervejen, men som det fremgår af Kommuneplanen 2021, er byen planlagt til at udvides med Malling Ny By, der vil flankere den eksisterende by på den vestlige side af Oddervejen.

Intentionen med projektet er at tegne første etape af en ny grøn bydel i Malling Ny By, der ligger indenfor det tidligere benævnte rammeområde 310903BO. På nuværende tidspunkt er området udlagt til gårdområder og storbakkede dyrkningsflader.

Hele Malling og Malling Ny By ligger på grundvandssårbar område (dog ikke inden for nogle 300 meters zone i afstand til borer). Denne problemstilling vil projektet tilgå med respekt for områdets terræn og med præventive tiltag for at passe på grundvandet. For nuværende bruges konkret for projektets planområde pesticider på markerne, som i et scenarie hvor markerne overgår til beboelsesområde, vil ophøre.

Grønt Danmarkskort har siden d. 1. juni 2017 indgået som en del af planloven og samler kommunernes naturtemaer i ét sammenhængende naturnetværk. Det er relevant, da en af de store udfordringer for naturen i dag er, at naturområder ikke er bundet sammen af grønne korridorer. Det betyder, at mange arter har for få og for ringe levesteder, og at de kan have svært ved at sprede sig fra et naturområde til et andet. Grønt Danmarkskort skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder, og skal tjene som et strategisk planlægnings- og prioriteringsværktøj til brug i prioritering af kommende naturindsatser.

I overensstemmelse med ambitionerne fra temaplanen Landskabet i Aarhus, tillæg nr. 106 til Kommuneplan 2017, der tegner et netværk af blågrønne forbindelser og store sammenhængende landskaber, vil Malling Ny By blive afgrænset af et grønt bælte langs den vestlige bygrænse.

Med planområdets placering i grænsezonen op til et grønt, økologisk strøg, er det visionen at planområdets karakter skal spille op ad de grønne strøg og sammenhængende landskaber, ved at skabe en grøn bydel med en blød grænse til den grønne økologiske forbindelse.



01.1 AARHUS KOMMUNE OG MALLING NY BY  
| 1 : 125.000 Malling & Malling Ny By set i konteksten af den samlede kommuneomruds.



Planområdet —  
Malling —  
Malling Ny By —  
Blågrønne forbindelser —  
Det Grønne Danmarkskort —

01.2 AARHUS KOMMUNE, DET GRØNNE DANMARKSKORT OG BLÅGRØNNE NETVÆRK  
| 1 : 250.000 Detgrønne Danmarkskort samt blågrønne netværk.

## STRATEGIER FOR REGNVANDHÅNTERING OG BESKYTTELSE AF GRUNDVAND

## BÆREDYGTIG BRUG AF RESSOURCER OG SIKRING AF GRUNDVANDET

En meget stor del af Aarhus Kommune er i kommuneplanen udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og der er stort overlap mellem områderne med grundvandsinteresser og de områder, som er bedst egnede til fremtidig byudvikling. Også planområdet vest for Malling er udpeget som OSD område og indsatsområde indenfor nitratfølsomme områder.

Området er i dag udlagt som markarealer med konventionelt landbrug, hvilket bl.a. indbefatter brugen af nitrat (gødning) og pesticider på markarealerne - kemikalier der langsomt arbejder sig ned i jordbunden og videre ned i grundvandet.

Ved omdannelse af markarealerne til miljøbevidst skovby og skovrejsningsområde ophører således brugen af nitrat og pesticider og naturindholdet, biotaen og jordbundsforholdene forbedres markant.

Boligområder er som udgangspunkt ikke grundvandstruende (Dansk Naturfredningsforening: "planlægning og drikkevand"), men byudviklingen skal tilgodes de overordnede hensyn til beskyttelsen af grundvandet under byen.

Det er væsentligt, at byudviklingen tager direkte hensyn til drikkevandsinteresserne og nærværende projekt er således ambitiøst, og har målrettet fokus på miljøfaktorer som bæredygtig byudvikling, skovrejsning, forøgelse af biodiversitet, klimasikring og ikke mindst beskyttelse af grundvandet!

Projektet etableres på konventionelt dyrkede markarealer, hvor området der ønskes lokalplanlagt (på ca. 10 hektar), kun udgør lidt under halvdelen af det samlede område på over 20 hektar. Den resterende del af markarealet friholdes til fredskov, ny skovrejsning, etablering af vandhuller, regnvandsøer, grundvandspark, general naturforbedring og rekreative områder.

Grundarealet er placeret i et område hvor Aarhus Kommune allerede er ved at udarbejde indsatsplaner for sikring af grundvandet - så et skifte fra konventionel landbrugsdrift til etablering af Skovbyen med tilhørende skovrejsning og grønne områder går hånd i hånd med kommunens indsatsplaner.

En række tiltag i projektet skal sikre grundvandet i området.



01.3 REFERENCER | regnvandshåndtering og grundvandsbeskyttelse



01.4 BEBYGGELSE OG BEFÆSTNINGSGRAD



01.5 CIRKULÆR REGNVANDHÅNTERING



01.6 VEJVAND



01.7 INGEN SPRØJTEMIDLER



01.8 DET NAURLIGE VANDLØB

## LAV BEBYGGELSE OG BEFÆSTNINGSGRAD

Boligområdet etableres med en meget lav bebyggelsesprocent på kun 15%. Den lave bebyggelsesprocent bevirker en stadig opbygning af grundvandsreservoiret med nedsivning af regnvandet fra alle de ubebyggede grønne arealer.

Befæstede arealer holdes på et minimum. Al parkering foregår ved fordelingsveje. Befæstningsgraden i boligområdet er på maksimalt 25 %.

Alle gangstier, terrasser og opholdsflader anlægges som permeable flader i grus, grovkornet stenmel og træ.

## CIRKULÆR REGNVANDSHÅNTERING

Regnvandet håndteres i store regnvandsbassiner fordelt ud på grundens naturlige lavninge. Regnvandsbassiner udføres med permanent vandspejl ved brug af tæt membran. Herved minimeres nedsivningen til grundvandet.

Alle tage udføres i sedum, stål, tegl eller skifer, der ikke afgiver forurenende komponenter. Tagvandet kan således enten nedsives eller genanvendes i toiletskyl og vaskemaskiner.

## HÅNTERING AF VEJVAND

Alt vejvand fra veje og parkeringspladser opsamles og ledes bort. Vejvand, oliekomponenter og vejsalt blandes således ikke med nedsivningen fra de øvrige åbne arealer.

Parkering kan kun foregå på fælles vejarealer. Her nedlægges forbud mod bilvask, bilreparation o. lign.

Området separatkloakeres, således at al sanitært spildevand ledes ud af området.

Regnvands- og spildevandsledninger skal opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Indskrives i spildevandsplan.

## INGEN BRUG AF SPRØJTEMIDLER

Det foreslås at udlægge alle boliger som sokkelgrunde. Eventuelt med tilhørende private terrassearealer. Herved foregår al natur- og landskabspleje gennem grundejer- og lejerforeninger og beslutningen om ikke at anvende pesticider og gødning implementeres centralt.

Ubebyggede arealer udlægges og drives som samlede friarealer med lavt plejeniveau.

Gennem information og formidling vil beboerne blive oplyst om områdets vigtige grundvandsinteresser og de vil blive opfordret til at undgå brug af sprøjtemidler.

## DET NATURLIGE VANDLØB

Det eksisterende vandløb i fredskoven forberedes til skybrudshåndtering og ekstremregn, og der plantes buske og træer som kan tåle oversvømming. Området vil således fungere som lysåbne åndehuller i skovens struktur.

## STRATEGIER FOR IMPLEMENTERING AF BÆREDYGTIGHED OG BIODIVERSITET

## BÆREDYGTIG BYVÆKST OG ØGET BIODIVERSITET I KOMMUNENS YDEROMRÅDER

Malling Skovby er udarbejdet med intentionen om at skabe en grøn og bæredygtig bydel, der kan være med til at øge biodiversiteten og herlighedsværdien for udviklingen af Malling med området Malling Ny By.

Intentionerne for projektet er efter grundig læsning af stedet og konteksten, samt Aarhus Kommunes strategi for by- og landskabsvækst i kommunen, udmøntet i en række strategier for området. Strategierne præsenteres i tekst med tilhørende visuelt stempel.



01.9 REFERENCER | bæredygtighed og biodiversitet



01.10 SKOVREJSNING OG BIODIVERSITET



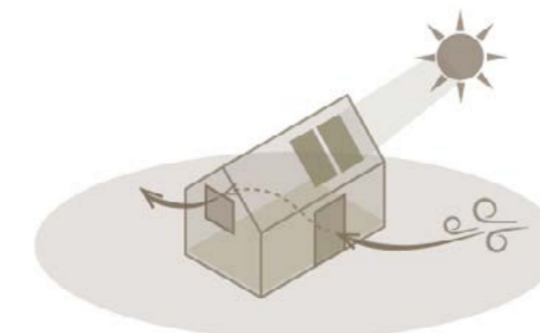
01.11 DYRKNINGSHAVER



01.12 BÆREDYGTIGT BYGGERI



01.13 KULTUREL BÆREDYGTIGHED



01.14 PASSIV- OG AKTIV STRATEGIER

## SKOVREJSNING OG STØRRE BIODIVERSITET

På en stor del af projektområdet, udlægges arealet til **skovrejsning**. Dette bevirker at skovbrynet styrkes og dyrkes for at bidrage til områdets biodiversitet, som levested for mange fugle og smådyr. Skovens kant er med til at beskytte skovklimaet, og når der fældes træer på området skal veddet blive liggende i skovbunden eller i det åbne landskab, så det kan gå i naturlige forrådnelsesprocesser og danne grobund for insektliv, svampevækster og mosarter.

## DET ØKOLOGISKE, SELVFORSYNENDE FÆLLESSKAB

Der etableres **fælles økologiske dyrkningshaver, køkkenhaver** og et fælles drivhus for beboerne som styrker det sociale og økologiske fællesskab. Initiativet med at have fælles køkkenhaver skal have til formål at fremme selvdyrkningen af mindre afgrøder, så afstanden fra jord til bord mindskes.

Konceptet for bebyggelsen og disponeringen af bygninger vil være at det private rum minimeres til fordel for en maksimering af det fælles rum, for at styrke og skabe større fællesskab, samt dyrke en medejersfølelse og initiativskabelse af det offentlige rum. I skovrejsningsarealet udlægges også rekreative grønneområder og fælles økologiske dyrkningshaver.

## DET MODULÆRE BYGGERI MED BÆREDYGTIGE MATERIALER

I disponeringen af bygninger på grunden, sker det med **respekt for terrænet**. Bygninger pælefunderes og terrasser hæves fra jorden, så aftrykket på landskabet bliver minimeret. Det storbakkede landskab, som er karakteristisk for store dele af den danske natur, bevares som en del af vores fælles naturarv.

Der anvendes **bæredygtige materialer** til bebyggelsen, som vælges med afsæt i lang levetid, minimal CO2 aftryk samt materialer som patinerer flot, og efter endt anvendelse kan genbruges i andre sammenhænge. Byggeriet udlægges som trækonstruktioner i modulært design, med naturmaterialer som isolering, herunder eksempelvis papiruldsisolering.

Det tilstræbes at der også i belægningerne anvendes naturlige, grønne materialer, som eksempelvis stenmel på stierne og græsarmering som parkeringsunderlag.

## KULTUREL BÆREDYGTIGHED

Kulturel bæredygtighed fokuserer på de kulturelle og historiske værdier, der eksisterer i projektområdet.

Ved at tage disse værdier med som designparametre, skabes en langt højere arkitektonisk kvalitet og værdi i stedet, der senere vil være grundlag for en renovering/vedligeholdelse frem for nedrivning. Denne tilgang forlænger bygningens levetid og skaber et mere holistisk syn på bæredygtighed, samtidig med at den kulturhistoriske arv vedligeholdes.

## PASSIVE OG AKTIVE DESIGNSTRATEGIER

Hvor det er muligt, vil der anvendes **vedvarende energikilder**. Hver boligklynge får solceller på taget, som kan generere strøm til boligerne.

Samtidig designses boligerne, med så mange passive designparametre som muligt, der vil være med til at mindske behovet for tilført energi.

## 02 RAMMEBETINGELSER

### AFGRÆNSNING AF UDVIKLINGSOMRÅDE

UDVIKLINGSOMRÅDET FORDELER SIG OVER FØLGENDE 2 Matrikler

Malling By, Malling 6b (11890 M2)  
Vormstrup By, Malling 2a (211247 M2)

Det vestlige areal af matriklen Vormstrup By, Malling 2a er undtaget af rammebestemmelsen for perspektivarealet 310903BO under Tillæg nr. 86 til Kommuneplan 2017. Matriklen udgør således kun 105.320 M2 indenfor rammebestemmelsen.

Det samlede areal medtaget i undersøgelserne til udviklingsplanen for Østergårdsvej, Malling, udgør 119.455 M2.

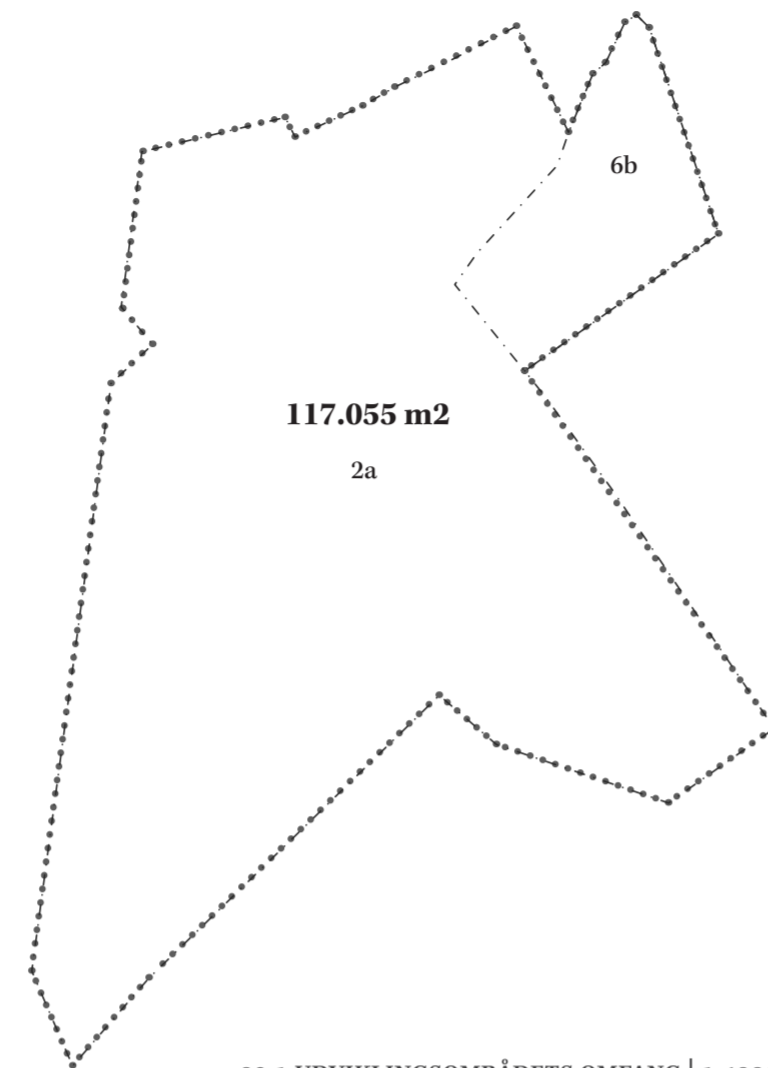
Matriklen Malling By, Malling 6b er udstykket til fredskov. Dermed udgår det af det disponible areal til befæstelse for boligområde. Det reelle projektområde begrænser sig dermed til 105.320 M2, placeret indenfor matrikel Vormstrup By, Malling 2a.

Matriklen 6b udstykket til fredskov medtages i det samlede areal, når der redegøres for procentuelle udlægninger til befæstelse samt regnvandshåndtering.

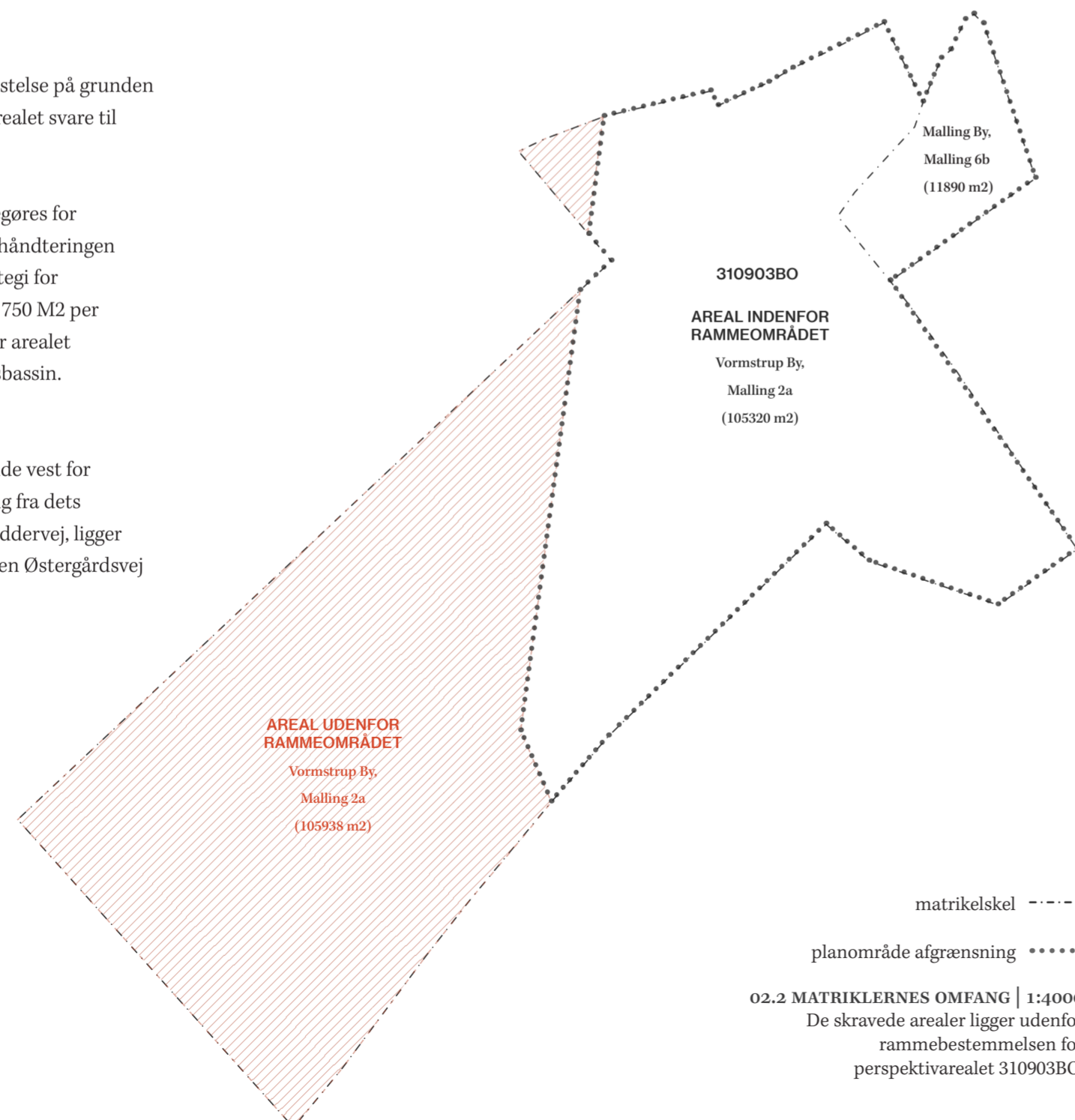
Der regnes ud fra en max befæstelse på grunden på 30 %. Det vil indenfor projektarealet svare til 35.833 M2.

Der skal på projektarealet redegøres for regnvandshåndtering. Regnvandshåndteringen skal efter Aarhus Kommunes strategi for regnvandshåndtering regnes som 750 M2 per hektar. Dermed skal der samlet for arealet disponeres 8.950 M2 til regnvandsbassin.

Udviklingsområdet er beliggende vest for Malling. Oddervej adskiller Malling fra dets opland, og umiddelbart vest for Oddervej, ligger udviklingsområdet der har adressen Østergårdsvej 111.



02.1 UDVIKLINGSOMRÅDETS OMFANG | 1:4000  
Udviklingsområdet tæller den del af matrikel 2a, der ligger indenfor rammeområdet, samt hele matrikel 6b.



02.2 Matriklernes omfang | 1:4000  
De skravede arealer ligger udenfor rammebestemmelsen for perspektivarealet 310903BO.

### REGULATIVER PÅ GRUNDEN

DIVERSE BINDINGER, HERUNDER BESKYTTET NATUR

Blågrønne forbindelser samt blågrønne udviklingsområder gennemstrømmer også projektområdet.

Der er registreret beskyttede jorddiger på afgrænsede strækninger langs matriklernes skel.

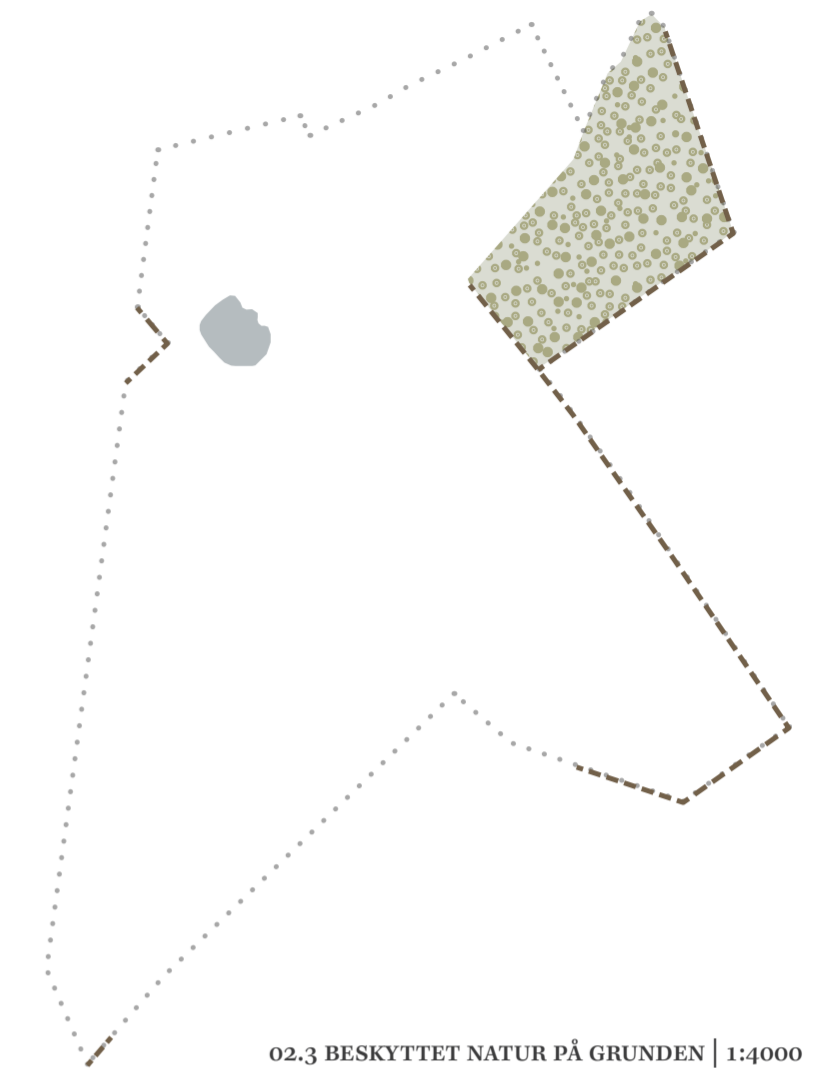
Hele matrikel Malling By, Malling 6b er omfattet af fredsskov.

Begrebet fredskov dækker over et skovområde og areal, der er udstykket til altid at huse skov, og som er beskyttet mod rydning, forhugning, kreaturgræsning m.v. Fældes der træer på et fredskovsareal, er man forpligtet til nyplantning.

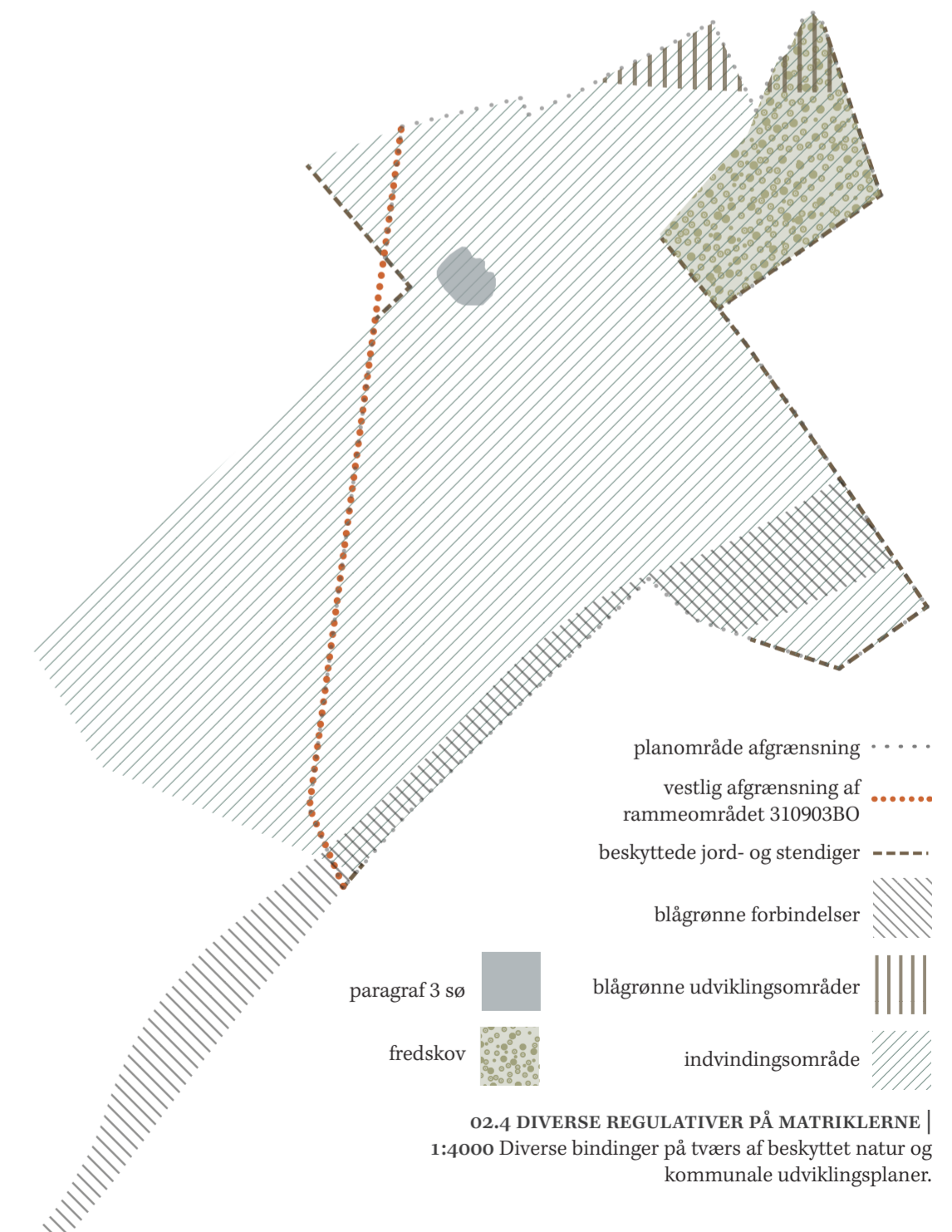
Der er forbud mod udstykninger, husdyrhold, byggeri (driftsbygninger der er nødvendige for skovens drift er fritaget, ligeledes er bygninger der tilgodeser friluftslivets interesser for børn og unge) og terrænændringer af forskellig art.

Teksten om fredskov stammer fra Miljøstyrelsen.

Søen på matriklen er en beskyttet sø, en såkaldt paragraf 3 sø. Lovgivningen vedrørende paragraf 3 søer indbefatter at søen ikke må anvendes som regnvandsbassin, og der må ikke føres regnvand gennem søen.



02.3 BESKYTTET NATUR PÅ GRUNDEN | 1:4000  
Beskyttet natur i området tæller en sø, en fredskov og langs matrikelskelet afgrænsede strækninger med beskyttede jord & stendiger.



02.4 DIVERSE REGULATIVER PÅ Matriklerne | 1:4000  
Diverse bindinger på tværs af beskyttet natur og kommunale udviklingsplaner.

### 03 UDVIKLINGSPERSPEKTIVER FOR MALLING

#### MALLING & MALLING NY BY

##### UDVIKLINGSOMRÅDET FORDELER SIG OVER FØLGENDE 2 MATRIKLER

Planområdet er placeret i landskabet vest for det eksisterende Malling og Oddervejen, hvor der i Kommuneplanen 2021 er udlagt et større areal til byudvikling af hvad i planen betegnes Malling Ny By.

Dette areal er tilgodeset i Temaplanen Landskabet i Aarhus, tillæg nr. 106 til Kommuneplanen 2017, og er undtaget definitioner af bevaringsværdige byer samt tilgodeset i udlægningen af det grønne Danmarkskort, der tegner større landskabelige sammenhænge og styrker grønne såvel som blå forbindelser på tværs af kommunens landskaber og bymiljøer.

I dag er bygrænsen mod vest markeret af Oddervejen, der strækker sig som et grønt bælte ned langs byens vestlige afgrænsning. Med udviklingen af Malling Ny By, vil der være en markant skæring imellem de to byer af Oddervej, og få forbindelser på tværs. En af disse tværgående forbindelser løber via en rundkørsel til Østergårdsvej. Langs Østergårdsvej findes også en cykelsti, der føres gennem en tunnel under Oddervej og giver let adgang til byens handelscentrum og togstationen, hvorfra Letbanen forbinder byen med henholdsvis Odder og Aarhus.

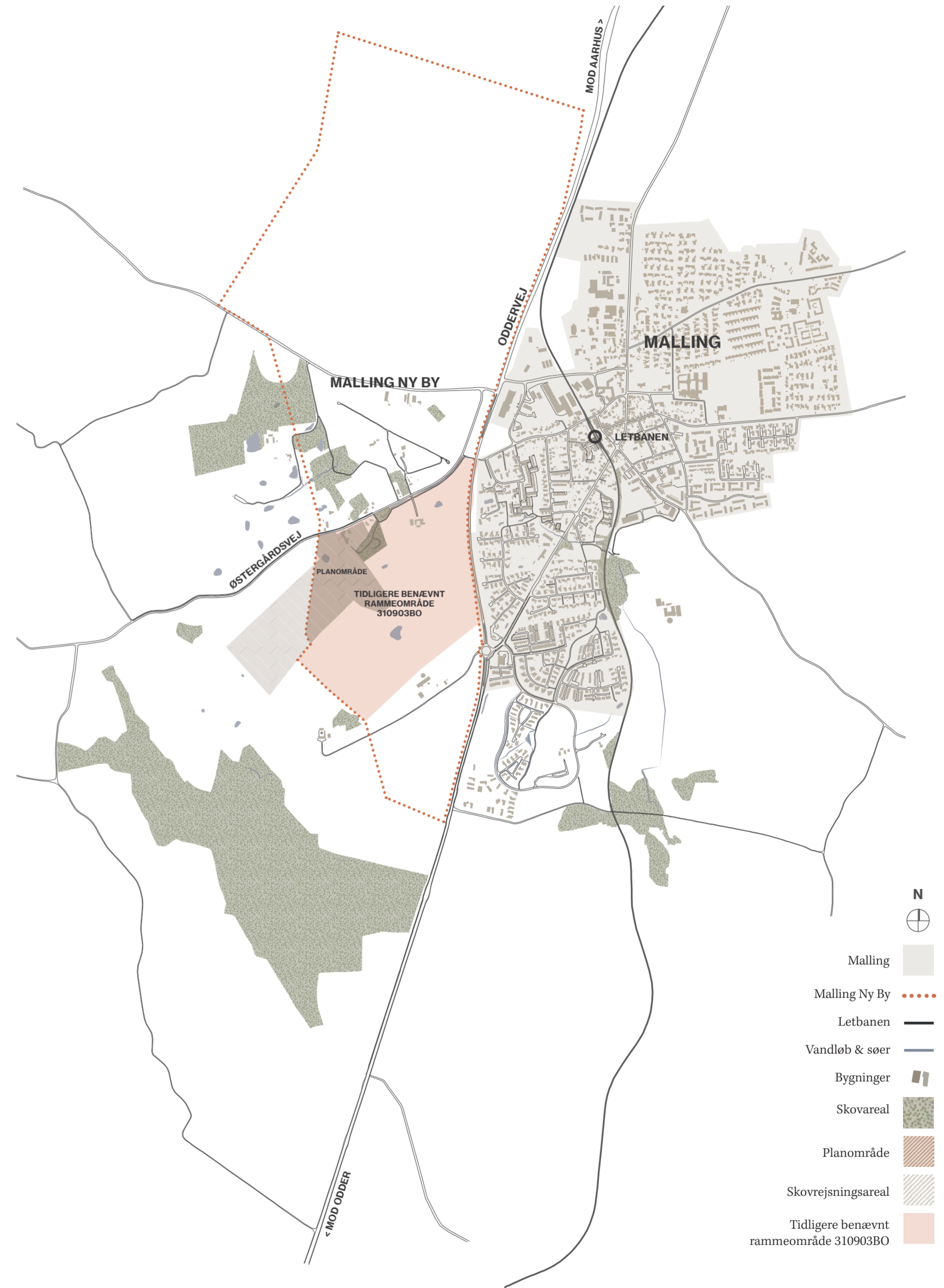
Indenfor området Malling Ny By findes rammeområdet 310903BO, udlagt til boligområde. Området rummer både kommunalt ejede samt privatejede grunde, og strækker sig fra Oddervejen til den vestlige afgrænsning af den fremtidige Malling Ny By.

Planområdet for projektet Malling Skovby markerer en del af bygrænsen og ligger ud til det store åbne landskab vest for Malling Ny By. De landskabelige træk for området samt de store sammenhængende grønne forbindelser, vil være med til at tegne Malling Skovby som en ambitiøs og bæredygtig grøn bydel.

Med projektet skubbes der til en bæredygtig byvækst, hvor der indtænkes bykvalitet i samspil med landskab, natur og grundvand, hvor der lægges vægt på sociale fællesskaber .



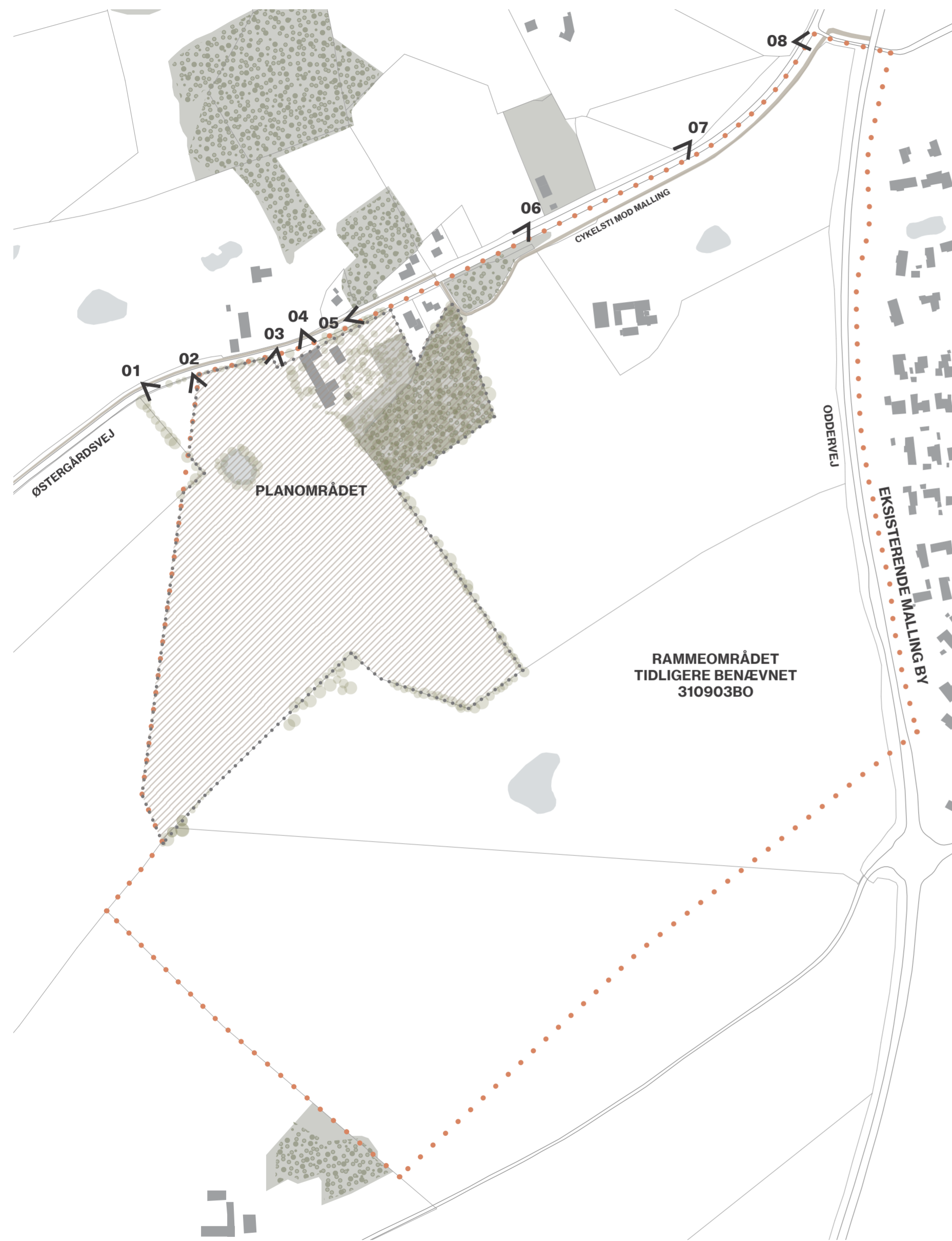
03.1 REFERENCER | Malling



03.2 MALLING OG MALLING NY BY | IKKE I SKALA  
Planområdets placering og sammenkobling med det øvrige Malling. Makeringen afgrænser det planlagte Malling Ny By, som præsenteret i Kommuneplanen 2021.

# 04 STEDSLÆSNING

## REGISTRERING AF NÆROMRÅDETS NUVÆRENDE UDTRYK



04.1 RAMMEOMRÅDET 310903BO | 1:4000

N  
 ⊕  
 Fotovinkler markeret med vinkelretning og billednummering, tilsvarende billeder på modsat side. XX  
 ↘



BILLEDE 01 Udsigt mod syd ud over markerne på planområdet.



BILLEDE 02 Udsigt mod syd ud over markerne og den eksisterende sø på planområdet.



BILLEDE 03 Udsigt mod syd ud over markerne på planområdet.



BILLEDE 04 Udsigt til nordligt galvmotiv på eksisterende bebyggelse på planområdet, set fra Østergårdsvej.



BILLEDE 05 Udsigt mod øst langs Østergårdsvej, hvor vejen er flankeret af fredskov på den ene side og almindeligt skovareal på planområdet.



BILLEDE 06 Udsigt fra Østergårdsvej mod cykelstien og skovområdet. Der er etableret en sikret cykelsti fra Vormstrup og ind til Malling By.



BILLEDE 07 Udsigt ud over Østergårdsvej i retningen af adressen Østergårdsvej 111.



BILLEDE 08 Udsigt til cykelstiens viadukt under Oddervej, der leder ind til Malling By.



# 05 SAMMENDRAG

## GRUNDENS NATURLIGE FORUDSÆTNINGER OG POTENTIALER

På baggrund af analyserne, sammenfattes de naturlige bindinger og regulativer på grunden i et diagram der synliggør det tilbageværende byggefelt.

De blågrønne forbindelser holdes udenfor bebyggelse, og udlades derfor fra det bygbare areal.

Arealer med risiko for oversvømmelse i tilfælde af skybrud og ekstremregn er opdelt i arealer der udlægges og udvides til regnvandshåndtering, samt arealer der terrænreguleres og klimasikres til beboelse. De eksisterende skybrudsarealer der for fremtiden bliver klimasikret til beboelse udelades af arealopgørelserne og markeres med stiplede linjer.

Hele planområdet har et omfang på 117.029 M2.

1. Fredskoven udgør et areal på 11.890 M2.
2. Den eksisterende sø, som er en del af den beskyttede natur på området, udgør 1.032 M2.
3. Arealet der er omfattet af blå-grønne udviklingsområder, som ligger udenfor fredskoven, udgør 1.972 M2.
4. Arealet længst mod syd, der er omfattet af blågrønne forbindelser udgør 12.332 M2.
5. Arealet som er omfattet af ekstremregn og skybrudsoversvømmelser, men som ligger udenfor fredskoven udgør samlet 2.153 M2. Den lysere skravering markerer foreslået omfang af regnvandsbassin, som udgør 2600 M2.
6. Syd for den blågrønne forbindelse på grunden findes et areal på 3.850 M2, hvor bebyggelse potentielt vil være besværliggjort af dels den blågrønne forbindelse og dels en stejl stigning på området.

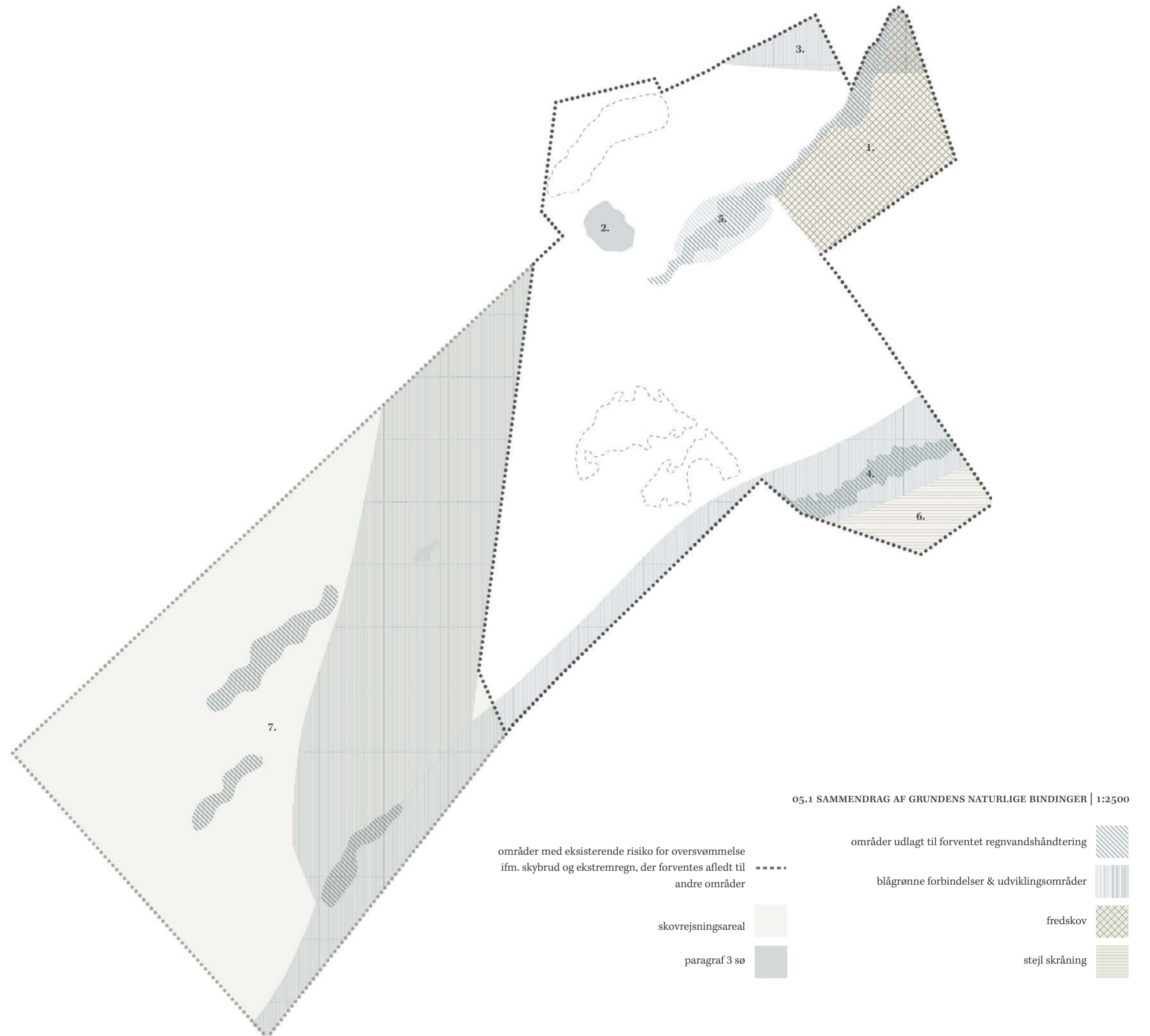
Der skal følgelig for udviklingsområdet regnes med at samlet 37.438 M2 må regnes som optagede arealer. Det bygbare areal vil dermed udgøre 87.007 M2.

7. I det samlede område omlægges omkring 11 ha markareal til skovrejsning og naturområde og grundvandspark. Herudover fastholdes over 1 ha eksisterende fredskov, over 1000 m<sup>2</sup> §3-sø, samt øvrige sammenhængende beplantninger med skovkarakter.

Skovrejsning er en naturgenoprettende proces, hvor markdriftens monokulturer og vedvarende forstyrrelse af jordbunden gøres til et område med stor biodiversitet, sundere fauna og flora samt mulighed for gode naturoplevelser for beboere i hele området.

Området er i dag drænet med vandafledning væk fra arealet. Ved at nedlægge drænen i en del af området opnås en vådlægning og mulighed for eksempelvis etablering af vandhuller, ellesumpe og skovbunde med meget høj biodiversitet.

En anden fordel ved skovrejsning er CO2 fiksering og naturlig rensning af overfladevand.



# 06 FORSLAG TIL FREMTIDIG BOLIGOMRÅDE

## SITUATIONSPLAN

Konceptet for den grønne bydel Malling Skovby vil være at anlægge en bydel præget af dets landskabelige træk, hvor bygningerne synes placeret i et skovareal.

Projektet er forankret i nærheden til de grønne, økologiske forbindelser bestemt i temaplanen Landskabet i Aarhus. Det grønne strøg, som flankerer områdets vestlige afgrænsning, samt fredskoven, der markerer det nordøstlige hjørne af området, tegner en strategi for de landskabelige træk. Fra de grønt fortættede arealer, kiler vegetationen sig ind mellem boligklyngerne og skaber udtrykket af små boligklynger placeret i skoven.

Fokus er på øget biodiversitet i byrum, vejrum og på begrønning af tage og facader, hvor det er muligt og meningsfyldt.

Boligtperne varierer i størrelse og udtryk og er en sammensætning af kompaktvillaer, udlejningsboliger og almene boliger.

I det sydvestlige hjørne af projektområdet, er der udlagt et stort areal til skovrejsning med rekreative områder og dyrkningsarealer for beboerne i området. Derved styrkes den blågrønne forbindelse, der er udlagt i området.



## FORSLAG TIL UDVIKLING AF HELE RAMMEOMRÅDET

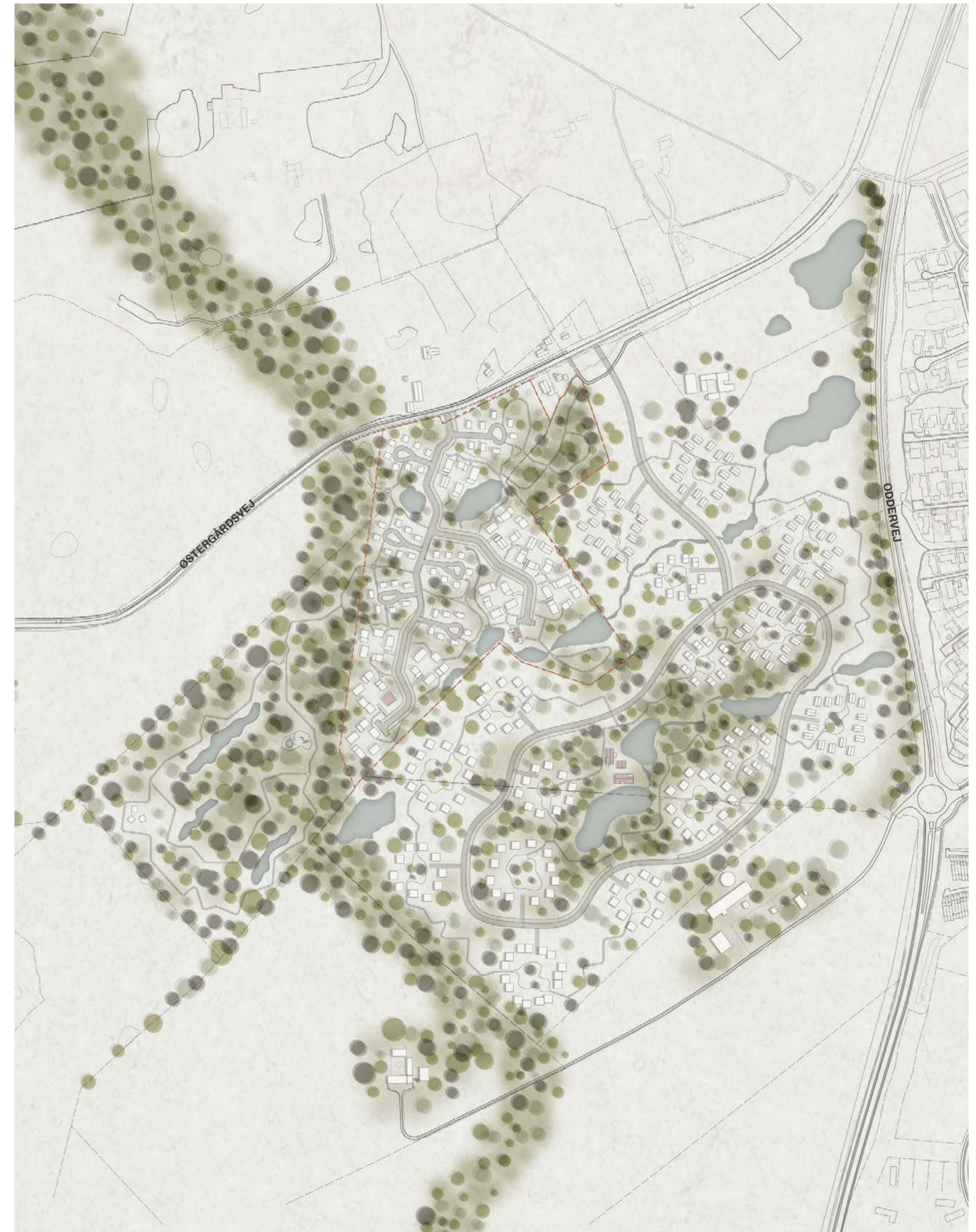
Projektområdet er en del af det tidligere benævnte rammeområde 310903BO beliggende i Malling mellem Oddervej og Østergårdsvej.

Den viste situationsplan er et forslag til, hvordan hele rammeområdet kan disponeres, så Malling Ny By præsenterer en ambitiøs grøn byvækst, der fokuserer på miljø, biodiversitet, grundvandsbeskyttelse, regnvandshåndtering, CO<sub>2</sub>-aftryk og sociale fællesskaber.

Bebyggelserne er placeret i klynger, der bindes sammen af fælles adgangsveje, og grønne stisystemer. Boligklyngerne udgør små fællesskaber mellem beboerne med grønne fællesområder mellem boligerne.

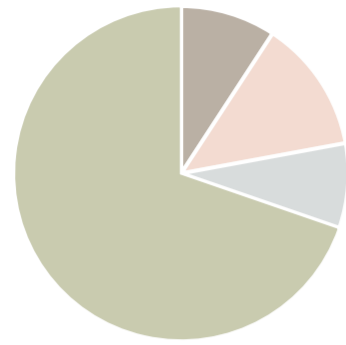
Der er indtænkt regnvandshåndtering og skovrejsningsarealer i projektet. Samtidig styrkes den grønne forbindelse, der går gennem rammeområdet vest for projektområdet.

Den grønne bevoksning er en integreret del af bydelen, og fletter sig ind og ud mellem bygningerne. Der findes sammenhængende landskaber mellem boligklyngerne, som er med til at nedbryde skalaen af den nye bydel i mindre områder.



06.2 SITUATIONSPLAN HELE RAMMEOMRÅDET | 1:5000  
Sammenkobling til Malling By

OVERBLIK OG AREALFORDELING



Bebyggelse (footprint) | 11.000 M2 | 9 %

Veje, parkering og stisystemer | 15.400 M2 | 13 %

Regnvand og sø | 9.400 M2 | 8 %

Resterende grønt areal | 83.245 M2 | 70 %

Grundens samlede størrelse: 119.445 m2

Boligtyper:	Antal:	Størrelse:	m2 i alt:
1	6	60 m2	360 m2
2	26	65 m2	1.690 m2
3	18	75 m2	1.350 m2
4	28	81 m2	2.268 m2
5	21	89 m2	1.868 m2
6	29	114 m2	3.306 m2

Fælleshus 1 200 m2 200 m2

Kompaktvillaer 45 140 m2 6.300 m2

**I alt 17.343 m2**

Depoter \* 128 5 - 8 m2 442 m2

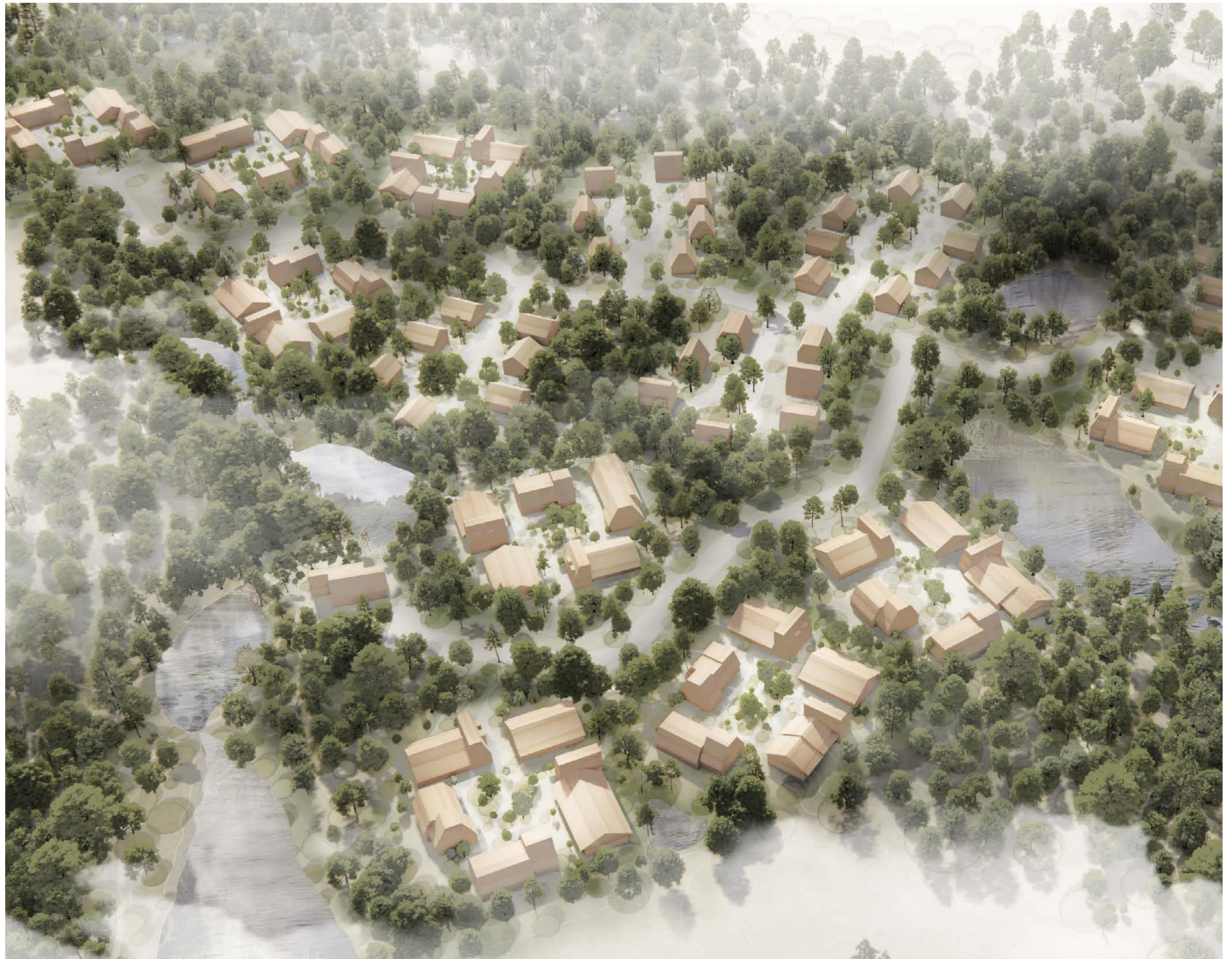
Fordelinger:

Bebyggelsesprocent:\*\* 15 %

Befæstelsesgrad: 22 %

\* 5 m2 depot pr bolig under 100 m2 (3 m2 i terræn, 2 m2 i bolig).  
8 m2 depot pr bolig over 100 m2 (5 m2 i terræn, 3 m2 i bolig)

\*\* Bebyggelsesprocent incl. depoter



## VISUALISERING AF ORANGERI

De udendørs rekreative områder fletter sig ind mellem boligklyngerne og den vilde natur. Områderne er indrettet med funktioner og aktiviteter, der bidrager til en grønnere byvækst og en grønnere hverdag for beboerne i området. Samtidig er de fælles rekreative områder med til at styrke fælleskabet mellem naboer og beboere i området.

Ved regnvandssøerne mod syd placeres et større fælles orangeri, der både kan fungere til dyrkning og som et "udendørs" rum til fælles arrangementer.

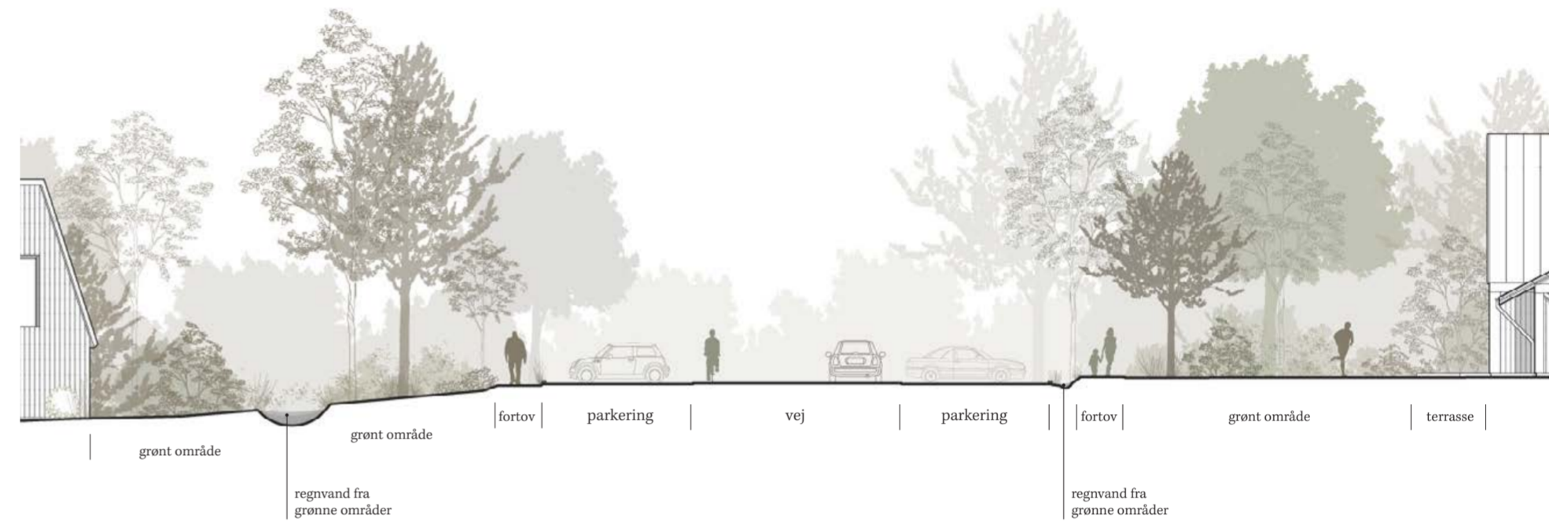


06.4 REFERENCER | orangeri og fælles udearealer

06.5 ORANGERI | VISUALISERING  
Visualisering af orangeri med skovsø i forgrunden



## SNIT



## VISUALISERING AF BOLIGKLYNGE

Boligklyngerne ligger spredt i landskabet med grønne opholdsrum imellem. Denne form for organisering af boligerne, skaber små fællesskab indenfor det store fællesskab i Skovbyen.

Der er prioriteret færre private udendørs arealer til fordel for flere fælles gårdrum til ophold og leg.

Ankomst og parkering fra vejen langs fælles stisystemer ind i gårdrummet, hvorfra den enkelte bolig har indgang. Ved ankomst til bolig gennem det fælles gårdrum, øges fællesskabsfølelsen, fordi det skaber daglige naturlige møder mellem beboerne.



06.11 BOLIGKLYNGE SET OPPEFRA | VISUALISERING  
Visualisering af boligklynge og gårdrum set oppefra.







**TRIM**

MALLING APS

**STEBARK** APS

**CSO**

CARLSEN SKELDAL OFFICE