

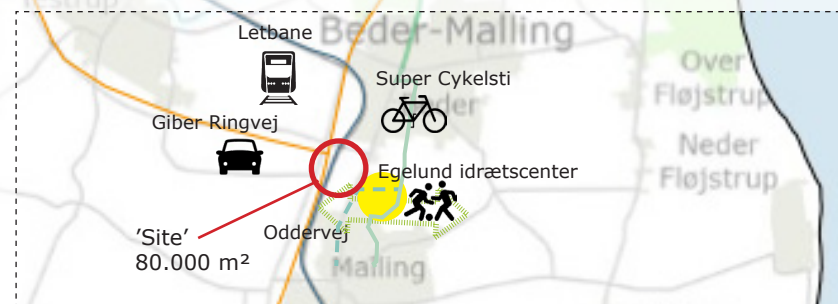
Byudviklingsforslag til Kommuneplan 2023.

# Trafikalt knudepunkt

*Udviklingsarealet har en unik placering ved tilkørslen til Giber Ringvej. Grunden tangeres dels af Letbanen, Oddervej og Beder Landevej med busruter og dels af den planlagte super cykelsti fra Aarhus C.*

*Nærheden til idrætsanlægget Egelund og sammenhængen til den grønne kile med skovrejsning, giver optimale forhold for udviklingen af et nyt grønt bykvarter med fokus på sund livsstil, motion og fællesskab i sammenhænge med naturen.*

- Pejlepunkt markerer starten af Giber Ringvej.
- Fokuseret Byvækst omkring mobilitetssystem.
- Idrætsanlæg, skovrejsning og sunde boliger.
- Dobbelt udnyttelse af fælles p-pladser med el-lader.
- Proaktiv beskyttelse af grundvandet ved nye virkemidler.
- Et stærkt lokalsamfund.



Overgang mellem land og by

## Resume

*Bebyggelsen vil imødekomme alle Planstrategiens prioriteter og hver enkelt prioritet er nøje analyseret i forhold til det foreslåede projekt i det tilhørende præsentationsmateriale.*

### Kommunale investeringer

Projektet vil bidrage til at udnytte de store investeringer som Aarhus Kommune har gennemført de seneste år i Aarhus Syd.

Her tænkes blandt andet på etablering af Letbanen, Giber Ringvej, cykelsti til Solbjerg samt planlagt ny cykelsti ved Beder Landevej/ Egelundstien og cykelsti til Ajstrup Strand.

### Infrastruktur

Projektejendommen har en unik infrastrukturel placering.

Ejendommen omkranses af Giber Ringvej, Oddervej, Beder Landevej med busruter og Letbanen. Der er sikre stisystemer til skole, daginstitutioner og indkøb. Egelund Idrætscenter grænser op til ejendommen og kan forbindes med en tunnel under Beder Landevej.

Projektet imødekommer Planstrategiens væsentligste prioriteter, jf. nedenstående figur:

Planstrategien prioriteter	projekt status
Et effektivt og bæredygtigt mobilitets system	✓
Fokuseret Byvækst	✓
Helheder i det åbne land	✓
Sundhed, livskvalitet og segregering	✓
Stærke lokalsamfund	✓
Udvikling med afsæt i landskab, natur og vand	✓

På de kommende slides præsenteres og dokumenteres projektet i forhold til Planstrategien prioriteter

Overgang mellem land og by

## Resume

### **Ledig kapacitet**

Beder Skole er et af de skoledistrikter med største ledig kapacitet i hele kommunen. Projektet vil øge tilflytningen af børnefamilier og dermed bidrage til at den ledige kapacitet bliver udnyttet.

### **Beskyttelse af naturen**

Projektet vil benytte proaktive tiltag til beskyttelse af naturen.

Der disponeres efter skovrejsning på 1/3 af arealet og sammenholdt med supplerende muligheder for skovrejsning, kan der etableres skovrejsning svarende til over 200 % i forhold til gældende kommuneplan.

### **Klog vækst**

Beskyttelsen af grundvandet vil blive forbedret i forhold til eksisterende forhold (landbrugsdrift) og endog bedre end den gældende lovgivning kan sikre.

Brugen af servitutter er en ny metode, som vil kunne tjene som fremtidige reference projekter i forhold til klog byvækst med fokus på beskyttelse af natur og grundvand.

*Se mere på bilag 1, 'Servitutter'.*

### **Bebyggelsen vil bidrage aktivt til lokalsamfundet på flere områder:**

1. Punkthuset ved Giber Ringvej tilfører området en naturlig wayfinding ved at markerer såvel starten på Giber Ringvej, samt være et lokalt pejle punkt som indeholder lokale fællesfunktioner.
2. Med en bred variation af bolig størrelser og typer sikres en mangfoldig beboersammensætning i bebyggelsen. Den gode offentlige infrastruktur, samt nærheden til natur og træningsfaciliteter, vil være særligt attraktivt for seniorer og dermed bidrage til igangsætning af generations flytte kæden.
3. Den grønne kile ændres fra landbrugsdrift, uden offentlig adgang, til et aktivt grønt skovområde med stisystemer og mødesteder til glæde for lokalsamfundet. Skovrejsning inden for projektområdet forstærker og fremrhæver den grønne kile mellem Beder og Malling.
4. En ny tunnel under Beder Landevej, vil sikre sammenhænge mellem bolig området og Egelund Idrætscenter. Desuden vil tunnelen åbne op for muligheden for at brugere af idrætsanlægget får adgang til eksisterende kommunale parkeringsarealer på Nymarken og dermed bedre parkeringsforhold i forbindelse med udvidelsen af idrætsanlægget. Ved etablering af tunnel under Beder Landevej, er 1. skridt til genåbning af trinbrættet ved Egelund disponeret.
5. Eksisterende skæmmende højspændinger ledninger over ejendommen og Beder Landevej fjernes af grundejer.
6. Skovrejsningen og privatretslige servitutter medvirker til forbedret beskyttelse af grundvandet og understøtter dyrelivet og biodiversiteten i lokalsamfundet. Dette projekt vil fremstå som referencegrundlag for beskyttelse af natur og grundvand, som aktuelt mange lokale borgere ønsker at tage aktiv del i.

# Indhold

- 1. Resume/** side 1 - 2
- 2. Projektejendommens data/** side 3
- 3. Projektbeskrivelse/** side 4
- 4. Et effektivt og og bæredygtigt mobilitetssystem/** side 5
- 5. Fokuseret byværks/** side 6
- 6. Helheder i det åbne land/** side 7
- 7. Sundhed, livskvalitet og diversitet/** side 8
- 8. Stærke lokalsamfund/** side 9
- 9. Udvikling med afsæt i landskab, natur og vand/** side 10
- 10. Grundvandsbeskyttelse/** side 11
  
- 11. Bilag 1 - Servitutter/** side 12
- 12. Bilag 2 - Foto - Giber Ringvej/** side 13
- 13. Bilag 3 - Planforslag/** side 14

Overgang mellem land og by

## Projektejendommens data

*Visionen er et boligområde med sunde, naturlige byggematerialer, baseret på opsamling og anvendelse af regnvand, ressourcefællesskaber og grønne energikilder.*

### Adresse.

Beder Landevej 210, 8340 Malling  
Matrikel: 2a, 11d og 11k Beder By  
(matr. 11k, ejet af Aarhus Kommune)

### Grund.

ca. 85.000 m<sup>2</sup> (8,5 ha)  
Aktivt landbrugsområde.

### Projekt beskrivelse af boligerne.

Senior-, familie- og ungdomsboliger. Blandende boligstørrelser og ejerformer med almene boliger sikre diversitet i bebyggelsen.

- Bebyggelsesprocent: Ca. 30%.

- Boligerne varierer i størrelser fra 50 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup>.

- Mellem 150 - 200 boliger.

- Befæstigelsesgrad max. 30 % jf. AK vejledning. Permeable belægninger med sunde materialer prioriteres, samt kontrolleret drænet p-areal.



Overgang mellem land og by

## Projektbeskrivelse

*Projektet er et eksempel på en bebyggelse. Omfang, udformning, type mv. kan naturligvis ændres i henhold til samarbejde med kommunen.*

### Pejlepunkt

- Markering af starten på Giber Ringvej
- Skulpturel bygning på evt. 4 etager
- Evt. foreningshus, kontorfællesskab, lokalt mødested.

### Randbebyggelse

- Markerer overgangen fra åbent land til by med en smuk 'byfacade'.
- Bygningsvolumen fungerer som støjskærm og adskiller rekreative arealer, dyreliv og øvrig skovbebyggelse fra trafikeret vej og Letbane.

### Dagligvarerbutik

- Optimal infrastrukturel beliggenhed ved indkørslen til lokalområdet fra Giber Ringvej. Indkøbsmuligheder på vej hjem fra arbejde. Lastbiler med varer holdes uden for de lokale bycenterområder.
- Grøn p-plads med ladestandere til el-biler, som kan dobbelt udnyttes af BMI idrætsforening.

### Klyngehuse

Boliger i ny skov, der orienterer sig omkring et lokalt torv med fælles orangeri, depot og terrasse.



Overgang mellem land og by

## Et effektivt og bæredygtigt mobilitetssystem

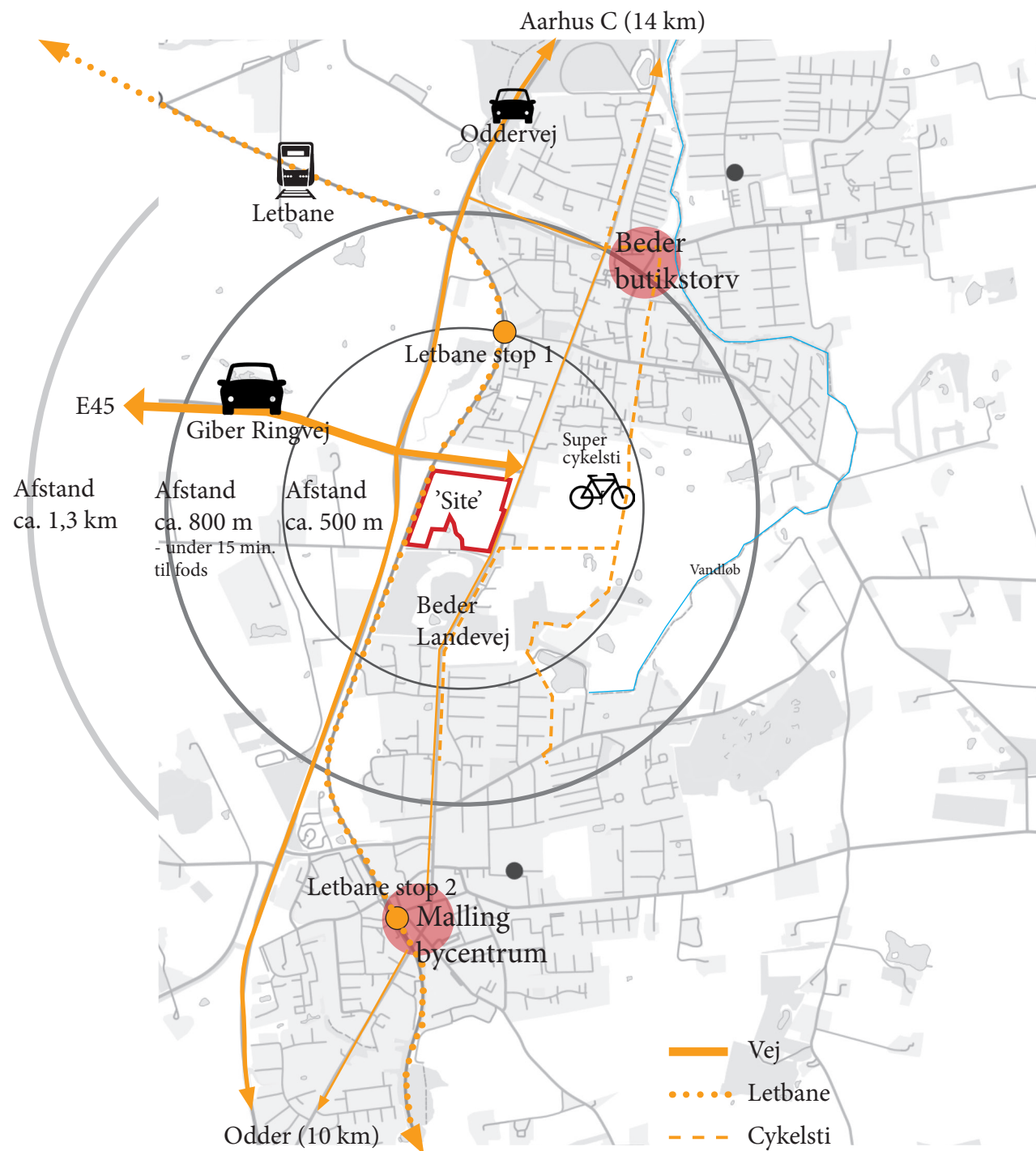
Projektet er placeret i et unikt trafikalt knudepunkt med såvel Letbane- og bus-stop og vil derfor i høj grad understøtte den grønne omstilling af transportsektoren.

### Eksisterende forhold.

- Tilkørsel til Giber Ringvej der forbinder lokalområdet med motorvejen E45.
- Tilkørsel til Oddervej og Beder Landevej.
- 1. letbanestop inden for 500 m.
- 2. letbanestop inden for 1,3 km.
- Busstop for linje 100 og 302 ved projektgrunden.
- Planlagt super cykelsti ved projektgrund.

### Fremtidige forhold.

- Med etablering af ny tunnel under Beder Landevej, er 1. skridt til genåbning af trinbrættet ved Egelund og projektgrunden disponeret.



Overgang mellem land og by

## Fokuseret Byvækst

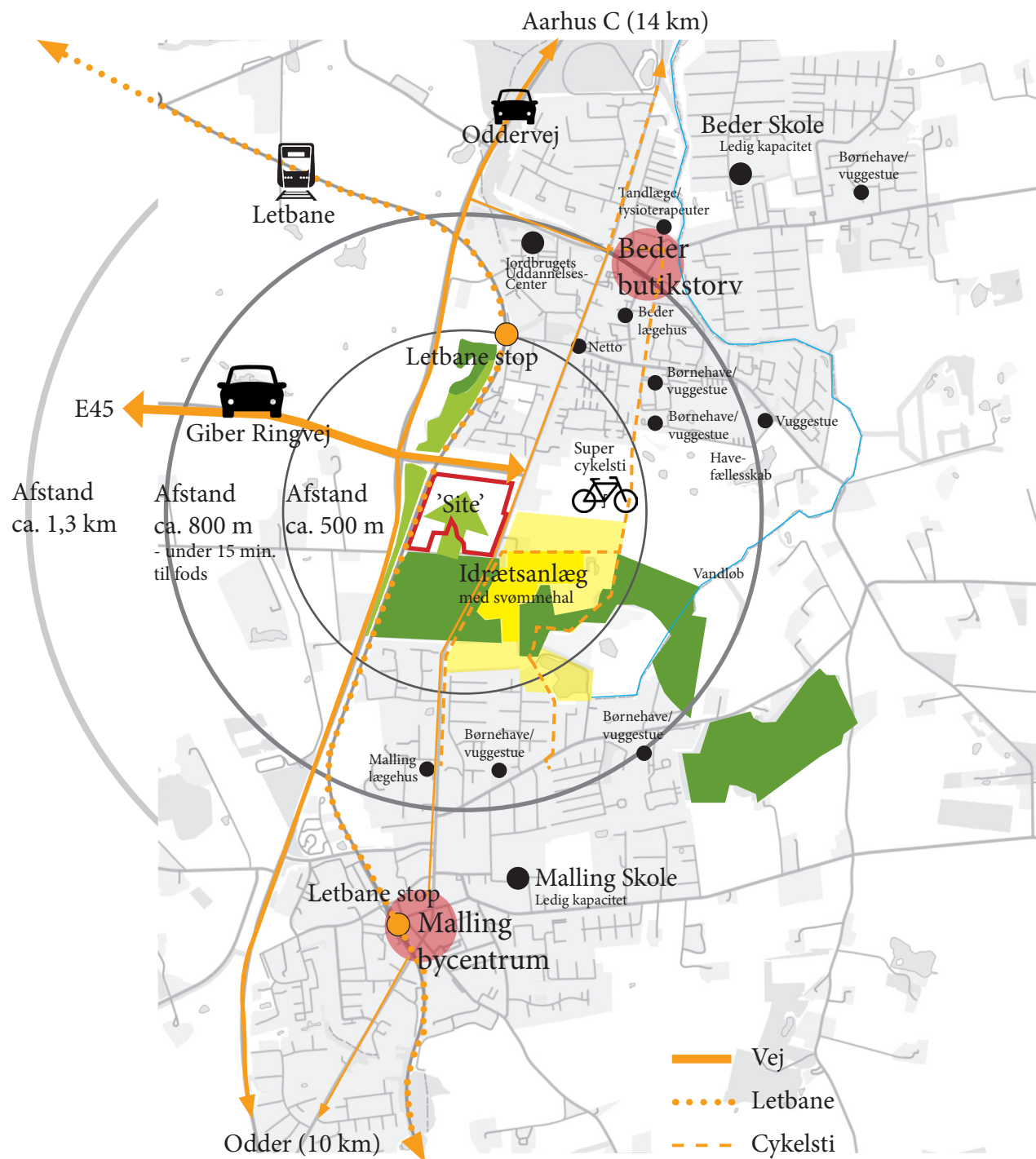
Projektet sikre samtidigheden mellem nye boliger og eksisterende offentlige og private serviceydelser og infrastrukturer (herunder Letbane og busser) med ledig kapacitet.

### Ledig kapacitet

Jf Aarhus Kommunes skoleprognose 2023, er Beder Skole et af de skoledistrikter med højeste ledig kapacitet. Der er ligeledes flere institutionstyper med ledig kapacitet jf. AaK prognose '23.

### Eksisterende forhold.

- Egelund Idrætscenter med Beder Malling Idrætsforening (BMI). Svømmebad, spejder-hytte, m.m.
- Daginstitution inden for 600 m.
- 2 skoler, med ledig kapacitet, inden for 1,3 km.
- Tandlæger
- Sundhedshus med fysioterapi og fitness
- Gode indkøbs muligheder med bager, specialbutikker og take-away, samt dagligvarer butikker. Netto og Brugsen (udvidet 2023)





## Overgang mellem land og by

# Helheder i det åbne land

Projektet understøtter at flere aarhusianere får adgang til grønne områder hvor de bor. Projektarealet er nabo til eksisterende offentlig skov, samt projektet indeholder ny skov og grønne områder på eget areal

Projektetforslaget bidrager med 200% skovrejsningsareal i forhold til eksisterende udlæg i gældende kommuneplan og bidrager således til Planstrategiens kriterier for opnåelse af 8000 ha skov i 2030.

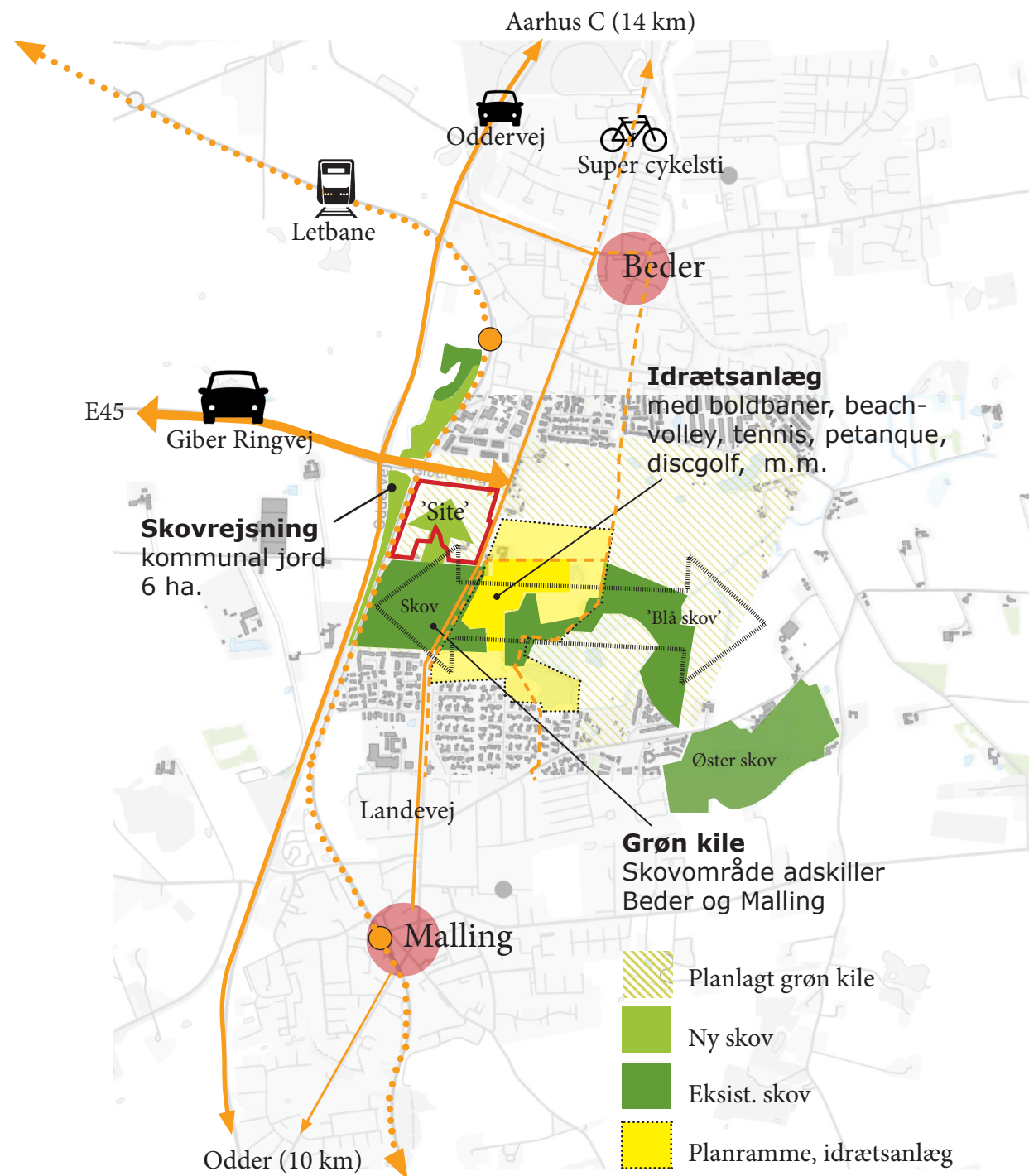
### På tværs af byområderne

- Bysamfundene Beder og Malling deler mange fælles funktioner. Bl.a. fælles ungdomsklub, bibliotek, hvorfor det er vigtigt med en tryk forbindelse på tværs af byområderne.

### Skovrejsning

- Bebyggelsen i projektområdet indpasser sig i landskabet og knytter sig til den grønne kile, som flyder ind mellem Beder og Malling.

- Mellem boligerne etableres aktive mødesteder med fælles nyttehaver, naturlegepladser og sportsfaciliteter som lysninger i skoven.



Overgang mellem land og by

## Sundhed, livskvalitet og diversitet

*Nærheden til Egelund giver mulighed for et unikt samspil i udviklingen af grønne boliger og sund livsstil for alle aldre.*

### **Idrætsanlæg, Egelund**

- Beder Malling Idrætsforening (BMI) er omdrejningspunkt for et fællesskab, der sammenbinder hele lokalsamfundet.

- Egelund Idrætscenter har svømmebad, to indendørs idrætshaller, indendørs skydeanlæg, tennisbaner, fodboldbaner, petanquebaner, beachvolleybane, discgolf, m.m.

### **Kulturhus, udbygning**

- Anlægget står foran en stor udvidelse af de eksisterende rammer med ønsket om at tilbyde lokalområdet et anlæg med karakter af kulturhus.

 Planramme, idrætsanlæg

### **Bevægelse for seniorer**

- Seniorer med naturligt nedsat mobilitet vil kunne have glæde af nærheden til både bebyggelsens lokale fællesskaber og det fællesskab med træningsfaciliteter som Beder Malling Idrætsforening tilbyder på Egelund Idrætscenter.



Skråfoto - Egelund Idrætscenter

Overgang mellem land og by

## Stærke lokalsamfund

*Fra bebyggelsen er der god adgang til allerede eksisterende skoler og dagtilbud med ledig kapacitet, samt direkte adgang til grønne områder med stisystemer og idrætsfacilitet.*

### Kun 7 min.

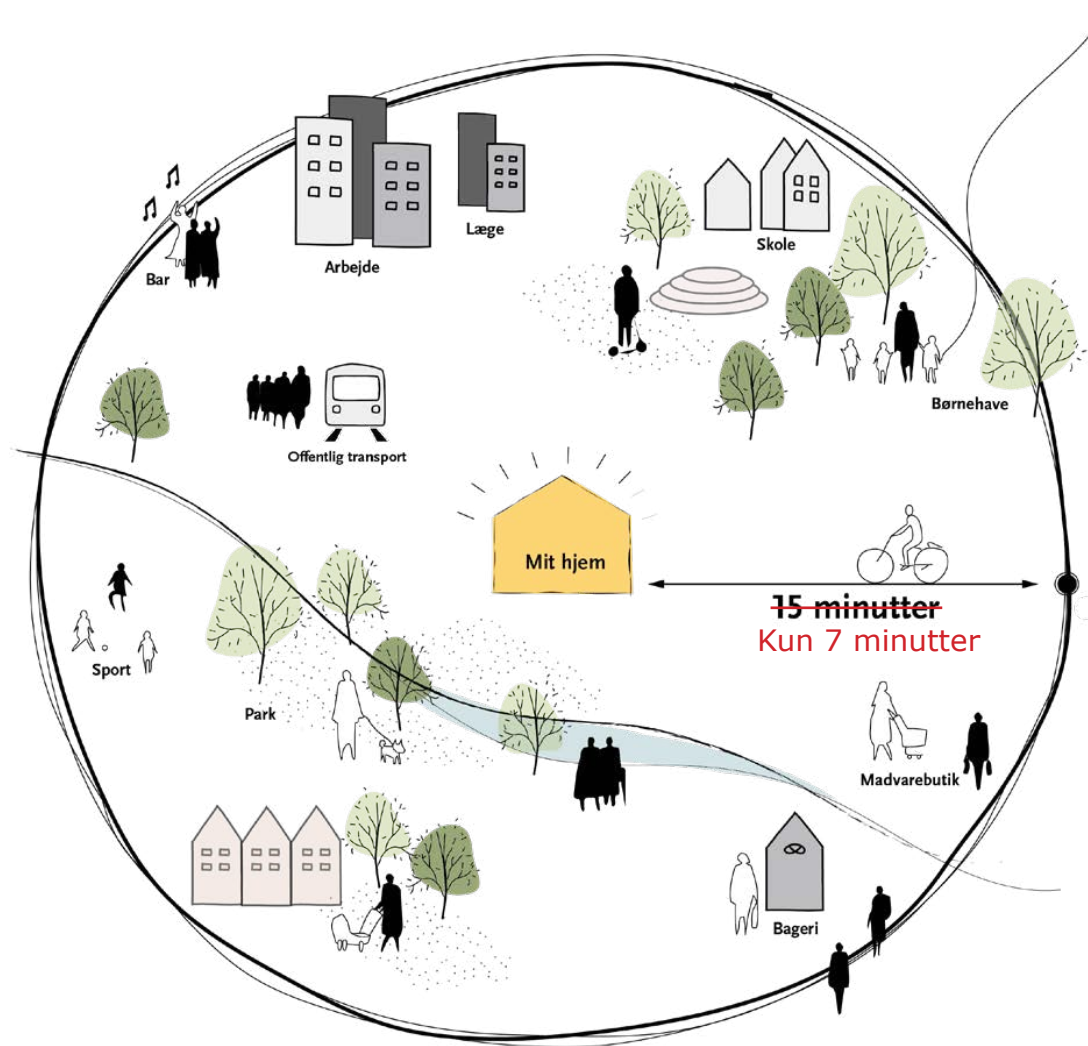
Projektplaceringen er unik idet Planstrategiens målsætning inden for de stærke lokalsamfund er "15 minutters byen". I det aktuelle projekt kan dette mål realiseres på blot 7 minutter, via sikrer stisystemer.

### Klimavenlig hverdag

Korte afstande giver størst CO2 besparelse, hvorfor denne projektplacering sikrer tilgængelighed som afsæt for en klimavenlig hverdag.

### Grøn mobilitet

Ud over korte afstande lokalt, kan transport ud af lokalsamfundet ske med såvel Letbanen, bustrafik eller på cykel til Aarhus C.



Planstrategi 23, Figur 15:

'15 minutters byen' som princip for lokalområde og bydele

## Overgang mellem land og by

# Udvikling med afsæt i landskab, natur og vand

*Projektet forbedrer vilkårene for naturen og grundvandet. En ny metode med proaktive tiltag med privatretlige servitutter vil beskytte grundvandet.*

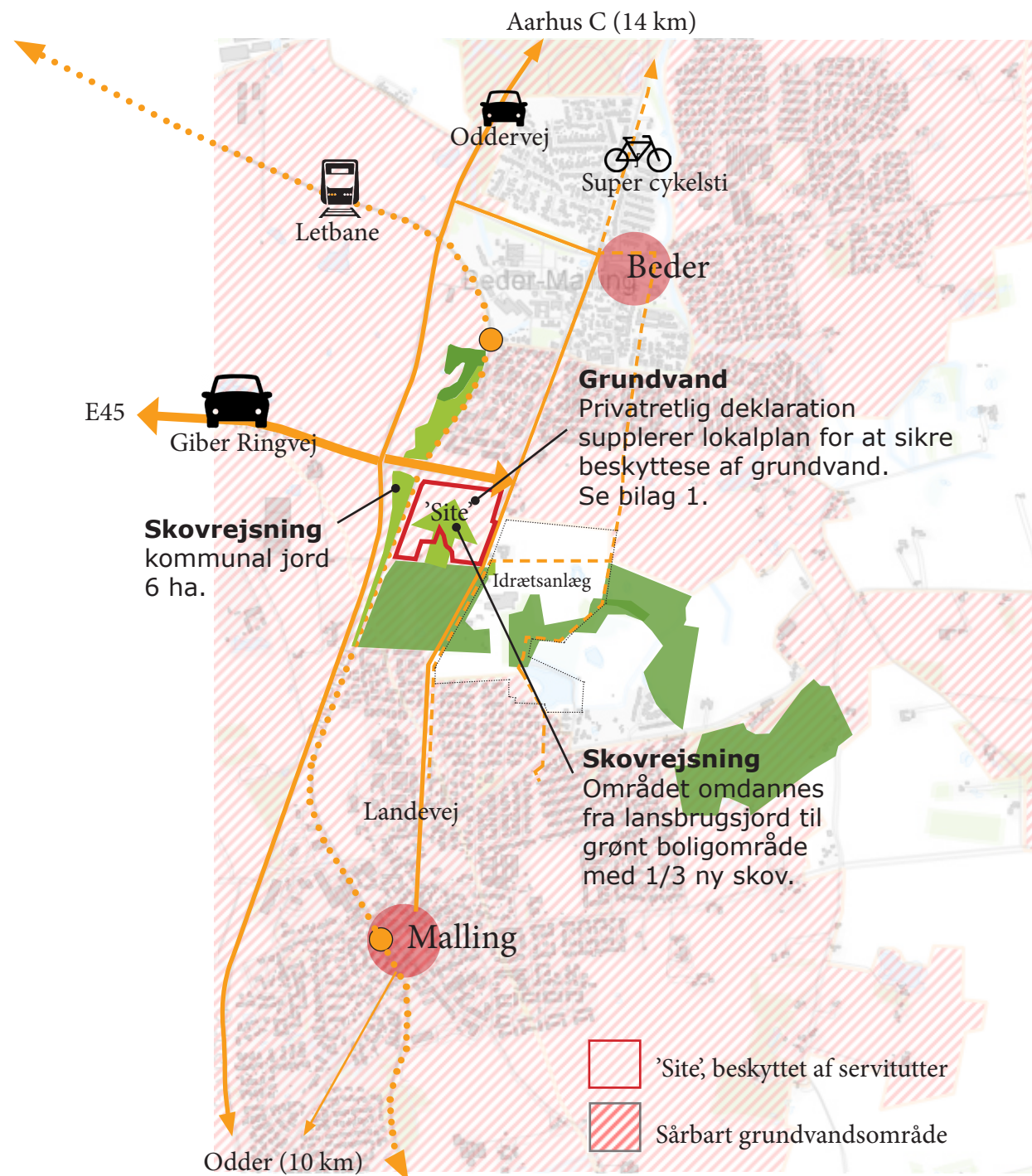
Forslaget tilføjer 200 % skovrejsningsareal og dermed betydelig mere skovrejsning end udlagt i gældende kommuneplan. Desuden bidrager projektet med bedre forbindelser til eksisterende skove og grønne områder.

Der anvendes en ny proaktive metode med brug af servitutter til beskyttelse af grundvandet hvorved det er muligt at sikre en bedre grundvandsbeskyttelse end den aktuelle situation med landbrugsdrift - og endog bedre end gældende lovgivning.

### §3 område.

På projektgrunden findes et mindre §3 område, som beskyttes og integreres som en attraktion i projektet.

Projektet vil tiltrække beboere som vil tage en aktiv rolle i at beskytte naturen og grundvandet.



Overgang mellem land og by

## Grundvandsbeskyttelse

*Projektet vil kunne bruges som et fremtidigt referenceprojekt for hvorledes det er muligt at gennemføre klog byudvikling med beskyttelsen af naturen og grundvandet*

### Servitutter

- Projektets bebyggelse ligger på sårbart grundvandsområde, som ønskes beskyttet af lokalplan suppleret med servitutter hvor både kommunen og grundejerforeningen har påtaleret. Se bilag 1, 'Servitutter'.

### Skovrejsning og grønne boliger

- Området omdannes fra landbrugsjord til grøn kile med 1/3 skovrejsning.  
- Med skovrejsning på såvel sitet (1/3) og nabo parcellerne (kommunal ejendom), som blev eksproprieret i 2019 fra grundejer, vil der kunne etableres i alt 11 ha skovrejsning, svarende til 200 % ift. KP 17.

### Fællesarealer

- Boligerne matrikuleres til sokkelgrunde og fællesarealer vedligeholdes af autoriseret personale der sikre grundvandsvenlig drift.  
- Der opnås grundvands- og pesticidebeskyttelse, samt kulstoflagring.

### Vedtægter

- Servitutter vil afspejles i grundejerforeningens vedtægter og dermed motiverer beboerne i bebyggelsen til en grøn livsstil.

I byområder er der mange kilder til forurening. Det er den samlede belastning, der er afgørende. De væsentligste kilder er opbevaring og anvendelse af olieprodukter, opløsningsmidler, farlige kemiske stoffer og pesticider, da der både ved uheld og ved spild kan ske nedsivning til grundvandet. I det åbne land er de væsentligste kilder opbevaring, vaskepladser, spild og uheld og traditionelt landbrug i udsatte områder. I alle områder kan utætte nedgravede installationer udgøre en trussel.

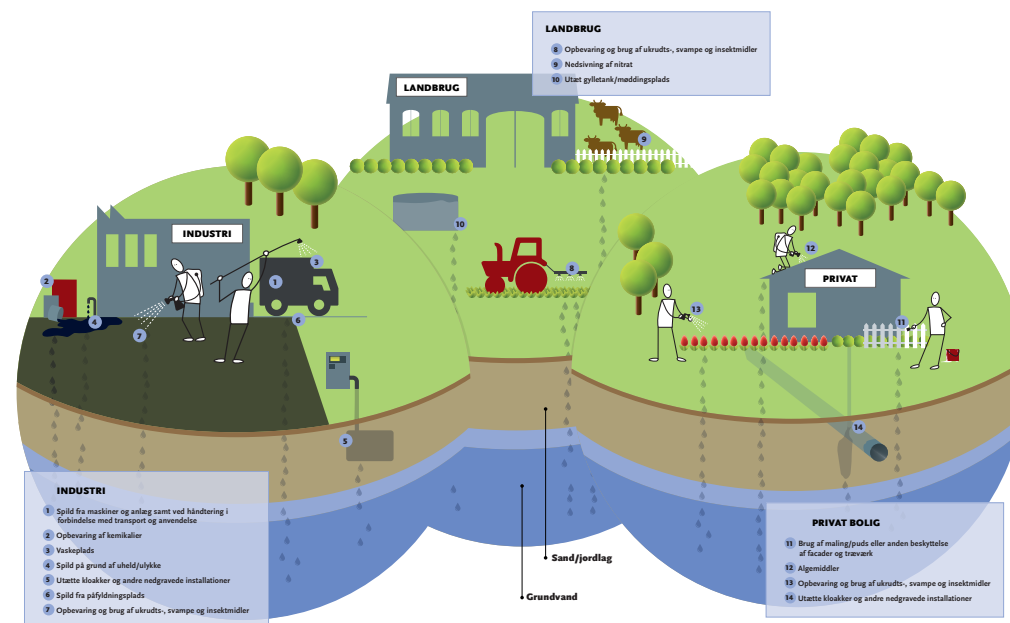


Diagram: Teknik og Miljø, Aarhus Kommune, vedr. kilder til forurening af grundvandet

Den gældende lovgivning kan ikke eliminere de risici der er fra den eksisterende landbrugsdrift – hvorfor projektforslaget vil sikre en bedre grundvandsbeskyttelse end den aktuelle situation.

De omtalte risici fra private boliger elimineres ved anvendelse af privatretslige servitutter, hvor Aarhus Kommune er påtaleberettiget.

Se bilag 1.

## Bilag 1.

# 'Servitutter'

*Privatretlige servitutter deklarerer inden godkendelse af lokalplan for at sikre proaktiv beskyttelse af grundvandet.*

### **Hvorfor servitutter?**

Eksisterende lovgivning giver begrænset mulighed for regulering af forureningskilder i praksis.

Med udformning af privatretlige servitutter hvor både kommune og grundejerforening har påtaleret, kan grundvandet beskyttes ved proaktivt at sikre reduktion af forureningskilder i anlægsfasen og efterfølgende i den daglige drift.

Eksisterende lovgivning kan f.eks. ikke modvirke hvis en beboer anvender grundvandsnedbrydende midler trods opfordringer og lovgivning fra myndighederne. Dette er vi nødt til proaktivt at forhindre gennem nytænkning af fremtidig byudvikling.

### **Fremtidens grønne bysamfund.**

Med en nytænkning af måden vi udformer fremtidig bebyggelse - understøttet af retvisende servitutter, vil vi kunne skabe fremtidens regenerative bysamfund med fokus på fællesskab, sundhed og omsorg for vores natur.

### **De privatretlige servitutter vil bl.a. kunne indeholde forhold som:**

- 1./ Blokering af alle eksis. mark dræn.
- 2./ Skovrejsning og naturgenopretning.
- 3./ Anlæg og drift af grundvandsvenligt LAR.
- 4./ Boliger matrikuleres til sokkelgrunde og fællesarealer, incl veje og stier vedligeholdes af autoriseret personale.
- 5./ Fælles parkering på kontrolleret drænet P -plads.
- 6./ Skærpede krav til naturlige byggematerialer, overflader og behandlingstyper. Både i anlægs- og driftsfasen.
- 7./ Grønne tage og permeable belægninger.
- 8./ Regnvandsopsamling til toiletskylning og tøjvask.
- 9./ Ressourcefællesskab.
- 10./ Grønne energikilder, ladestandere til el-biler.

### **Motivation**

De privatretlige servitutter samt grundejerforeningens vedtægter vil motivere og tiltrække beboer, som ønsker at bidrage aktivt og engageret til beskyttelse af grundvandet.

Bilag 2.

## Foto - Giber Ringvej

*Projektgrunden er beliggende i knudepunktet mellem Oddervej og Giber Ringvej.  
En karakteristisk bygning der markerer sig i højden, vil undertøtte lokalområdets idenditet og samtidig fungerer som pejlepunkt i landskabet, som anviser tilkørslen til Ringvejen og dermed forbindelsen til motervej E45.*



Giber Ringvej

Bilag 3.

# Planforslag

Senior-, familie- og ungdomsboliger. Blandende boligstørrelser og ejerformer med almene boliger.



Forslag til  
Ny skov

**Oddervej**

- hovedvej mellem  
Aarhus og Odder

**Letbane**

**Nedlagt trinbræt**

- Genåbning af trinbræt vil give en optimal tilgængelighed til idrætscenter fra hele oplandet.

**Ejet af kommunen**

**Parkering**

- Udvidelse af eksist. offentlig p-plads understøtter planlagt udvidelse af Egelund Idrætsanlæg.

**Eksist. tunnel**

- Gang- og cykelsti under Oddervej

**Eksist. skov**

- adskiller Beder og Malling som to individuelle by mosaikker.

**Skulpturel bygning**

- lokalt pejledpunkt der markerer tilkørslen til Giber Ringvej.  
- 4 etager

**Smuk 'byfacade'**

- randbebyggelse med townhouses der danner skærm mellem grøn kile med dyreliv og trafikret vej.

**Skovhuse**

- Boliger i ny skov, der orienterer sig omkring et lokalt torv med fælles orangeri, depot og terrasse.  
- 1 og 3 etager+ taghave

Løvfrø  
§3 område

Ny skov

Planramme for udvidelse af Egelund idrætscenter  
- Anlægget står foran en stor udvidelse med ønsket om at tilbyde lokalområdet et kulturhus.

**Ny tunnel**

Sikre sammenhængen mellem skovområder, letbanestop og samspil mellem boligområde og idrætsanlæg.

Super  
cykelsti

**Egelund Idrætscenter**

- mulighed for et unikt samspil i udviklingen af grønne boliger og sund livsstil for alle aldre.