



Sommerstemning ved seniorbofællesskab i Beder

Forslag til

Ændring af kommuneplanrammer for et område ved Beder Kirkesti

Indsendt 2023 08 15

Indledning

Byrådet har sat en ambitiøs dagsorden om at styrke den demokratiske samtale. Afstanden mellem borger og byudvikling skal fremover gøres mindre, og her er Aarhuskompasset og en kommende ny Aarhus-model for borgerinddragelse vigtige redskaber. Og med den nye politik for arkitektur og bykvalitet får de lokale byområder et endnu bedre afsæt for have en fælles dialog om, hvad god byudvikling er i de enkelte lokalområder.

Tydelig prioritering af udviklingen har også vist, at det på den ene side er vigtigt med fleksibilitet, men at det på den anden side skal være tydeligere for både borgere og udviklere, hvor, hvornår og hvordan byen kan udvikles med udpegninger af områder, så væksten sikrer samspil med udviklingen af offentlig service og højklasset kollektiv trafik og samspil med de øvrige offentlige tiltag i lokalområdet.

I kommunens oplæg til planstrategi 2023 skrives, at der vil blive *Styrket fokus på identitet og lokalområdet Aarhus er og skal være i stadig forandring, men der er behov for, at forandringerne i højere grad sker i overensstemmelse med det enkelte lokalområde. Udviklingen skal bidrage til at styrke den lokale identitet, og lokalområdets særpræg, fysik og behov skal i endnu højere grad danne baggrund for udviklingen.*

Forslag til ændring af kommuneplanrammer

Med udgangspunkt i Aarhus kommunes NETVÆRK OG NÆRVÆR, forslag til planstrategi 2023 har vi således udarbejdet forslag til ændring af de nuværende rammebestemmelser for den nuværende kommuneplans område 310301OF ved Beder kirke.

Der er i forslaget indarbejdet resultatet af særdeles konstruktive drøftelser med Beder Menighedsråd, Søndre Provsti og Aarhus Stift, da området er udlagt til kirkeligt formål.

Beder Kirke vil således igangsætte en undersøgelse for et at afdække eventuelt behov for udvidelse af Beder Kirkes nuværende arealer til kirkeligt formål. Resultatet af disse undersøgelser skal således indarbejdes i den kommende planlægning af området, men med udgangspunkt i udviklingen for bl.a. begravelser er den umiddelbare vurdering at der ikke vil være behov for udvidelse af nuværende arealer ved Beder Kirke.

Der har været ligeledes været drøftelser med Aarhus kommune om mulighederne for at ændre status for området, således anvendelsen kunne ændres fra (OF) offentligt formål til (BO) boligområde. Dette vurderes desværre ikke at være muligt på det nuværende plangrundlag, hvorfor det af planafdelingen

anbefales at der indsendes ændringsforslag til den nugældende kommuneplan, hvilket gøres hermed. Sagen er registreret på Byg og Miljø med sagsnummer S2023-25847.

Set i forhold til Planstrategi 2023

Med udgangspunkt i Aarhus kommunes Planstrategi 2023 ser vi således en klar videreførelse af planintentionerne, specielt ved de markerede punkter:



Figur 2: Visionen om en god by for alle er konkretiseret med politiske mål i en lang række planer og politikker.

- *En by og en byregion i vækst* – et seniorbofællesskab er medvirkende til en rotation i boligmassen, således ældres flytning til seniorboliger frigør boliger til yngre børnefamilier
- *Rent drikkevand til en kommune i vækst* – seniorbofællesskabet vil blive planlagt således, at der tages størst muligt hensyn til drikkevandsressourcerne.
- *Mere og bedre natur og større biodiversitet i det åbne land* – der vil med en udvidelse af stisystemet gives endnu bedre muligheder for at byens borgere kan komme ud i en større del af den grønne kile mellem Beder og Malling
- *Bydele med høj kvalitet i byliv og arkitektur samt styrket samspil med naturen* – seniorbofællesskabet vil blive planlagt med størst muligt samspil med naturen og en grøn arkitektur

- *En sund og tryk by* – Seniorbofællesskabets placering vil være med til underbygge det trygge miljø i Beder og trygheden for forbindelsen stisystemet mellem Beder og Malling
- *Velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft* – seniorbofællesskabets placering er med til at underbygge Beder Kirke som socialt samlingspunkt
- *Koncentreret og varieret byudvikling* – Der er et stort behov for velegnede boliger for seniorer i Beder og Malling, og en placering tæt ved Beders sociale samlingspunkt, handelsliv og kollektive trafik er meget væsentlig for langvarigt, og velfungerende fællesskab.
- *Bæredygtig mobilitet med vægt på offentlig transport, cykler og gang* – placeringen er optimal, tæt ved kollektiv transport, cykel- og gangsti forbundet til lokalområdets øvrige stisystem.

Afstandene er således korte:

- 1,5 km fra letbanestationen i Beder
 - 1,0 km fra Beder Apotek
 - 0,9 km fra lægehuset i Beder
 - 4,0 km fra Fløjstrup strand.
 - 0,7 km til Eskegården
 - 1,0 km til større Beder Butikstorv
- *Blandede og mangfoldige bydele med stor variation i boligtyper* – et seniorbofællesskab er den blomst, der mangler i bydelens boligtyper
 - *CO₂-neutralt samfund i 2030* – seniorbofællesskabet vil blive opført som CO₂-neutralt byggeri
 - Og de resterende 3 punkter vil ligeledes kunne underbygges i større eller mindre grad med dette seniorbofællesskab

Ved planlægningen af de overordnede principper og rammer for herværende projekt, er der således taget udgangspunkt i Aarhus kommunes planstrategi 2023.

Byudvikling

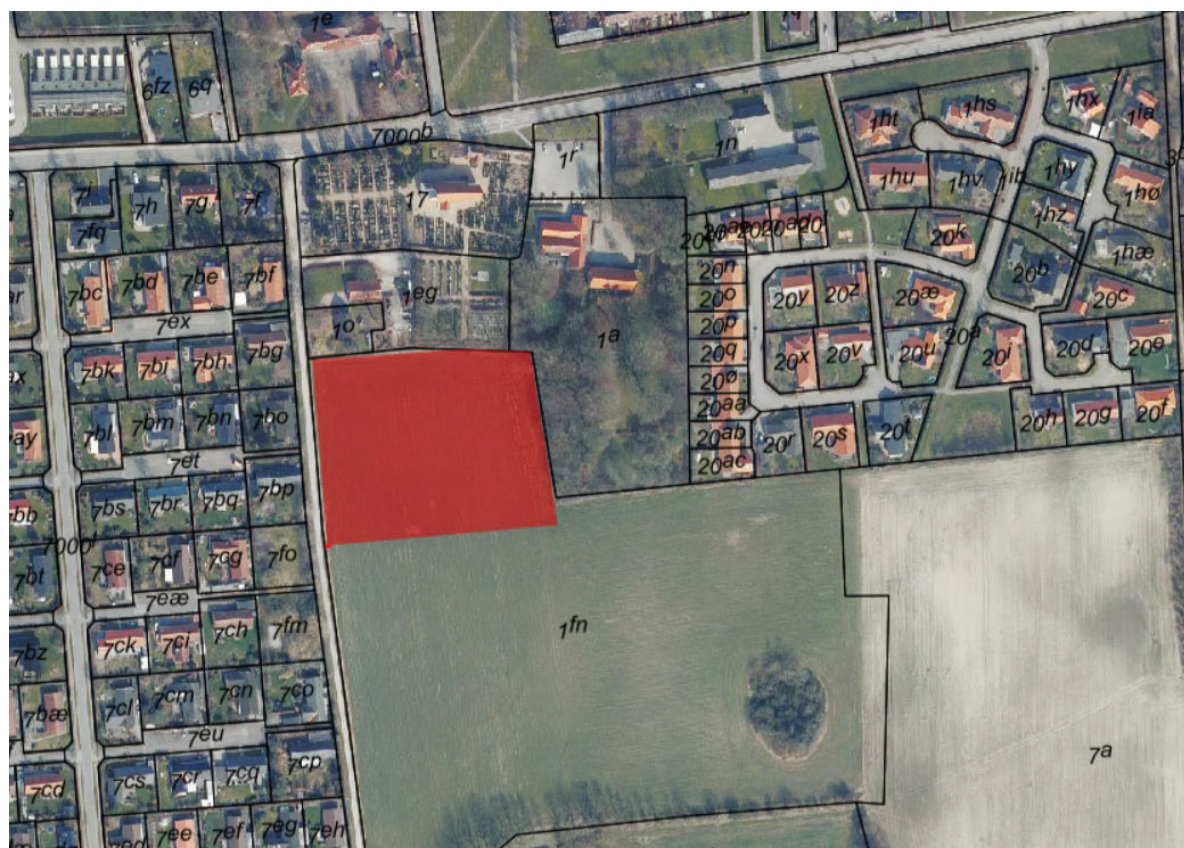
I Beder-Malling området sker udviklingen i den sydlige del af Malling, mens der i Beder-området ikke er nogen planlagt byudvikling. Dette medfører, at der forventeligt vil ske en langsom, men sikker reduktion af elever til de lokale institutioner og Beder skole, med risiko for at elevtilgangen i en

periode bliver så lille, at en nedskalering af Beder skole kan blive aktuel.

Der vil naturligvis ske en løbende udskiftning i den nuværende boligsammensætning, men med manglende alternative botilbud til den ældre generation vil tilflytningen af yngre borgere blive stærkt begrænset. En situation man ser i mange af Aarhus forstæderne, som er etableret tilbage i 70'erne. Hvilket for mange ældre forringer deres livskvalitet, da kræfter og opgaver ved at eje et parcelhus ikke mere er i balance.

Såfremt der igangsættes tiltag, der kan igangsætte en løbende udskiftning af tidssvarende boliger for den ældre generation, vil dette således kunne have en betydning for den fremtidige udvikling i Beder.

Samtidig viser erfaringerne, at hvis den ældre generation "flytter i tide", vil livskvaliteten for den enkelte blive markant bedre, end for dem der bliver i den nuværende bolig, hvor arbejdsmængden i forhold til kræfterne naturligt vil blive øget. En rettidig flytning til en tidssvarende bolig med mulighed for et fællesskab giver samtidig en samfundsmæssige gevinst, da det er veldokumenteret, at behovet for offentlig hjælp udskydes markant – og det forventelige behov for plejehjem mv ligeledes udskydes, idet den enkelte borger forbliver i sin egen, passende bolig hele livet. Det medfører en markant økonomisk gevinst for kommunen.



Område

Lokalt initiativ

Derfor har en gruppe borgere et ønske om at etablere et seniorbofællesskab i Beder, gerne som et brugerstyret seniorbofællesskab.

Der har været en dialog med Morten Sejersen, der er ejer af matr.nr. 1fn, Beder by, Beder. En del af området er omfattet af den nuværende kommuneplans bestemmelser, 310301OF, og udlagt som offentligt formål til eventuel udvidelse af Beder kirke.

Vi har derfor været i dialog med de kirkelige myndigheder, og der er fra Menighedsrådet, Søndre Provsti og Aarhus Stift givet en positiv tilbagemelding om etablering af et seniorbofællesskab på området.

Udviklingen i begravelsesmønstret udviser et tydeligt og markant fald i kistebegravelser, hvilket medfører at arealbehovet til kirkegård ændres markant, og det nuværende kirkegårdsareal vil formentligt ikke skulle øges. Dette vil blive afdækket inden for den nærmeste tid.

Det er derfor drøftet med de kirkelige myndigheder, at hvis det kommende behov for kirkegårdsareal måtte skulle udvides, forventes det kun at ville komme til at omfatte en mindre del af det udlagte område. Vi vil således i samarbejde med de kirkelige myndigheder og Aarhus kommune tilpasses den forventede udvikling, og det kommende område til seniorboliger tilpasse ved en regulering mod syd.

Vejadgangen til de kommende seniorboliger vil kunne ske ad Beder Kirkesti – eller ved en forlængelse af den nuværende Kirkeager, der i den oprindelige planlægning var forberedt for en udvidelse mod syd.

Baggrund

Ved den seneste ændring af kommuneplanen i 2019 søgte vi om inddragelse af en større del af matr.nr. 1fn, Beder by, Beder til plejehjems og seniorbofællesskaber.

Denne ændring blev desværre ikke imødekommet, hvorfor vi fremsender revideret forslag til ændring af den nugældende kommuneplan, således område 310301OF i den nugældende kommuneplan ændres fra kirkeligt formål, til boligformål. Der har været en særdeles konstruktiv dialog med Beder menighedsråd, Søndre Provsti og Aarhus Stift om denne ændring, og der er positiv tilkendegivelse herfra.

Der vil således fra de kirkelige organer ske en vurdering for eventuelt behov for udvidelse af areal til kirkeligt formål, men da antallet jordbegravelser gennem de seneste år er reduceret væsentligt, forventes der ikke at være behov for yderligere arealer.

På www.folkekirken.dk fremgår det af en rapport udarbejdet i 2020 at 76% af de 67 – 74-årige ønsker kremering, og ca 25% af de døde bliver begravet udenfor en kirkegård.

Denne ændring i begravelsesmønstret medfører, at kirkegårdene er under en forandring, og der på kirkegårdsarealerne omkring kirkerne er markant færre gravsteder, og middelalderkirkerne og kirkegårdsarealerne derved markant ændres.

Beder menighedsråd arbejder derfor på en afdækning af behovet for en arealudvidelse. Hvis denne undersøgelse viser at behovet ikke længere er aktuelt, eller måske i markant mindre omfang end reserveret i den nuværende kommuneplan, ser vi det som en naturlig tilpasning af rammebestemmelserne, at arealet kan overgå til seniorboliger.

Denne boligform vil være naturlig tæt på kirken, idet netop denne boform vil blive udført som lav bebyggelse, der på et areal der falder væk fra kirken, ikke vil til gene for kirkeindsigtsområdet beliggende syd for kirken.

Kirken er således beliggende i kote 53,5 og arealet der foreslås bebygget med seniorboliger er beliggende ca 2 m under kirken i kote 50,5 – 51,0, og vurderes således ikke at være til gene for kirkeindsigtsområdet.

Ved bebyggelse af del af matr.nr 1fn vil der ligeledes kunne blive dannet en naturlig overgang fra den nuværende bebyggelse ved Beder Kirkesti og over til bebyggelsen på Kirkeager, der således vil blive naturligt forbundet til det øvrige stisystem i Beder-Maling området.

Stisystemet vil ligeledes kunne danne en naturlig forbindelse til lokalcenter Eskegården.



Forslag til bebyggelsesplan

Eksisterende planmæssige forhold

Matr.nr 1fn er dels omfattet af:

- Den gældende kommuneplans rammer 310301OF, en mindre del evt. bestemmelserne for 310002LA
- Kirkeindsigtsområde KP17
- Sårbare områder – grundvand KP17

Arealet af matr.nr. 1fn udgør i alt 52.979 m², hvoraf ca 8.800 m² er medtaget i den nugældende Kommuneplans rammer 310301OF, den resterende del er omfattet bestemmelserne for 310002LA.

Det er således område 310301OF samt muligvis en mindre del af 310002LA der forslås overdraget til boligform, størrelsen af dette areal vil blive klarlagt efter Beder menighedsråds afklaring af eventuelt areal til kirkeligt formål.

Grundvand

Beder by er omfattet af den gældende kommuneplans bestemmelser sårbare vandindvindingsområder, hvorfor der ved inddragelse af området i byzone skal tages optimale hensyn til grundvandet. I Aarhus kommunes vejledning for anvendelse af områder til boligformål må der således maksimalt ske en belægning af området med 30%, hvilket vil blive overholdt i det fremsendte forslag. Regnvand fra området vil desuden kunne

forsinkes i grøfter, søer og faskiner i bebyggelsen, således der vil ske en yderligere sikring af den nedsivning, der naturligt vil ske på området.

Boligformer i området

Der har gennem mange år været en stor efterspørgsel på seniorboliger i Beder-Malling området, idet der er mange der har boet i lokalområdet i mere end 30 – 50 år, og derfor ønsker en mindre bolig med mindre have, men ønsker at blive boende i lokalområdet.

Et seniorbofællesskab har desuden den store gevinst, at fællesskabet giver en markant øget livskvalitet for den enkelte, og når den ene i et parforhold dør, betyder det for den efterladte at der ikke skal flyttes til en anden bolig, og naboerne er tæt ved. Dette er en erfaring jeg har gjort gennem arbejde med seniorbofællesskaber gennem mere end 20 år over det meste af landet, et samarbejde der bl.a. er sket med OK-Fonden.

Adgang

Adgang til det kommende seniorbofællesskab ses som mulig ad 2 veje:

- ad den nuværende Beder Kirkesti, eller
- ad Kirkeager, ved forlængelse af den nuværende vej A-B, hvilket det oprindelige grundlag for lokalplan 572 omfattede.

Beder Kirkesti anvendes i dag som adgangsvej til 4 ejendomme

- Beder Kirke
- Beder Kirkesti 30 (privat bolig)
- Beder Kirkesti 30A (mandskabsbygning til Beder Kirke)
- Beder Kirkesti 50 (privat bolig)
- Adgangsvej til matr.nr. 1 fn, landbrugsareal hvoraf en del ønskes anvendt til seniorbofællesskab)
- Kirkebakken 50 (privat bolig)

Kirkeager er i dag et boligområde omfattet af lokalplan 572. Af lokalplanens §5 stk. 1 anføres der for vej A-B at *"Vejen kan eventuelt senere anvendes som adgangsvej til et muligt byvækstområde syd for lokalplanområdet."*

Såfremt denne adgang anvendes ved det kommende seniorbofællesskab, vil der samtidig kunne blive en stiforbindelse fra Kirkeager og videre frem til det øvrige stisystem i Beder, der er særdeles velfungerende. I øvrigt et stisystem der bl.a. har forbindelse til Lokalcenter Eskegården, Egelund Idrætscenter.



Funktionsdiagram

Livskvalitet i et seniorbofællesskab.

Når de kommende beboere flytter ind i deres nye bolig i seniorbofællesskabet, vil placeringen i tæt forbindelse med indkøbsmuligheder, kollektiv trafik og øvrige aktiviteter være af stor betydning – forhold der medvirker til bevarelse og udbygning af *Netværk og samvær*, som er hovedtemaet i Aarhus kommunes planstrategi for 2023.

I dagligdagen giver et seniorbofællesskab udover et uforpligtende samvær, og i situationer hvor sygdom kan medføre, at den ene part måtte få behov for en bolig med tilknyttet pleje, kan den anden blive i boligen, hvilket er af meget stor social betydning for begge parter, da nærheden og muligheden for daglige kontakt kan bevares. Det vil i dagligdagen være lettere at gå på korte besøg, ligesom beboeren i de beskyttede boliger vil kunne komme på besøg ved deres gamle venner eller ægtefællen.

Dette er en oplevelse projektgruppen har erfaret gennem mange års arbejde med udførelse af seniorbofællesskaber og plejehjem.

Boligområdet

Boligerne placeres således i området, at der vil være mulighed for at køre frem til den enkelte bolig, men således at den gående færdsel vil have den største prioritering.

Ved boligernes indretning, vil der blive lagt stor vægt på at alle boliger får en placering, således samvær bliver en naturlig del af dagligdagen – som det beskrives i visioner i *Forslag til planstrategi* beskriver i *Velfungerende lokalsamfund med stærk social sammenhængskraft*.



Landskabelig bearbejdning

Boligområdet, der er beliggende på et areal der falder jævnt mod syd, vil med en åben, grøn bebyggelse medvirke til en naturlig afrunding af den nuværende bebyggelse i området. Terrænets fald mod syd vil samtidig gøre, at den kommende bebyggelse vil således ikke påvirke kirkeindsigtsområdet og kirkebyggelinjer. Det er således vor vurdering at Planlovens §11 stk. 15, der skal sikre at kulturhistoriske *bevaringsværdier*, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier, respekteres.

Bebyggelsen vil ligeledes blive udformet således, at grundvandsinteresser vil blive respekteret.

Med stor inspiration fra Aarhus kommunes udstykning Serinedalen i Malling, og udnyttelse af området skal tilpasses således, at vandindvindingsinteresserne tilgodeses maksimalt, dels ved forbud mod anvendelse af sprøjtemidler, men også ved anvendelse af åbne belægningstyper, således maksimalt

30% af det samlede grundareal befæstes, hvilket naturligt medfører en lavere bebyggelsesprocent i traditionelle bebyggelser. Dette skal således indarbejdes i forbindelse udarbejdelse af en eventuel lokalplan for området.



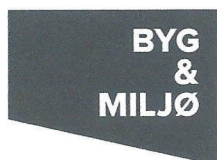
Beplantningsdiagram

Anmodning om ændring af kommuneplanrammer for del af matr.nr. 1 fn, Beder by, Beder

Der søges således på vegne af ejeren af Fløjstrupgaard, Morten Sejersen, Kirkebakken 130, 8330 Beder om ændring af kommuneplanrammer for en del af matr.nr. 1fn, Beder by, Beder, der i øvrigt er en del af den samlede ejendom Kirkebakken 130, Beder.

Fuldmagt

Fuldmagt givet af ejeren Morten Sejersen til arkitekt Gorm Nørmark-Larsen *bilag A*



Fuldmagt

*felt SKAL udfyldes

Til dig der skal udfylde

Udfyld nedenstående på nær underskriften og send til vedkommende der skal underskrive. Vedhæft som bilag, og anmod om digital signatur.

Til dig der skal underskrive

Du kan underskrive fuldmagten med digital signatur, hvis du modtager den gennem Byg og Miljø. Ellers kan du printe ud og skrive under.

Undertegnede

* Navn: Morten Sejersen

Evt. CVR nr.:

Evt. EAN. Nr.:

som er ☐ Administrator ☒ Ejer/medejer ☐ Bestyrelse ☐ Andet

af/for følgende ☐ Andelsforening ☐ Ejerforening ☐ Ejerlejlighed ☐ Hus ☐ Andet

(Navn på Andels-/ Ejerforening/Administrator af ejendom):

Adresse: Kirkebakken 130

Postnummer: 8330

By: Beder

Tlf. nr.: 21174510

Giver hermed

* Ansøgers navn: Arkitekt Gorm Nørmark-Larsen, Malling Bjergevej 71, 8340 Malling

fuldmagt til (i henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18) kap. 1, § 9, stk. 2)

* Beskriv arbejdets art:

Forhandling med Aarhus kommune om afdækning af mulighederne for opførelse af seniorbofællesskab på del af matr nr 1 FN, Beder by, Beder.

På adressen

* (Adresse, hus nr., sal, sidebetegnelse, matrikel):

Kirkebakken 130, 8330 Beder

Underskrift

Udfyldes kun hvis du ikke underskriver med digital signatur

* Dato: 15. maj 2023

* Underskrift/Stempel (Ejer):