



Aarhus Kommune

Tillæg til Kommuneplan 2017

97

Dette er en samlet pdf af forslag til Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune - Byudvikling ved Brendstrup/Marienlystvej samt Miljørapport.

Desuden er vedlagt Forslag til Udviklingsplan for Naturbydelen Marienlyst og Mindretalsudtalelse fra Enhedslisten de Rød-Grønnes byrådsgruppe.

Forslagene er offentlig fremlagt fra den 17. maj til den 9. august 2021.

Maj 2021



17. maj 2021
Side 1 af 2

Forslag til Udviklingsplan for naturbydelen Marienlyst samt Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00

E-mail:
pbm@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Aarhus Kommune har udarbejdet et forslag til Udviklingsplan for naturbydelen Marienlyst. Udviklingsplanen beskriver de kvaliteter der ønskes i det nye byområde samt en overordnet dispositionsplan.

Samtidig har kommunen udarbejdet Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017. Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre byudvikling ved Brendstrup. Tillægget fastlægger rammen og de overordnede forudsætninger for byudvikling i området, herunder anvendelser, bebyggelsesomfang, veje og offentlige service.

Planerne kan ses på deltag.aarhus.dk eller digitalt på Hovedbiblioteket - Dokk1 fra mandag den 17. maj 2021

Miljøvurdering

I henhold til miljøvurderingsloven, Lov nr. 973 af 25.06.2020 om miljøvurdering af planer og programmer af konkrete projekter (VVM), er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering. Miljørapporten er fremlagt i samme periode som udviklingsplanen og kommuneplantillægget.



Mindretalsudtalelse

Enhedslisten de Rød-Grønnes byrådsgruppe ønsker en mindretalsudtalelse medsendt i offentlighedsfasen. Mindretalsudtalelsen er vedlagt sammen med udviklingsplanen og kommuneplantillægget.

17. maj 2021

Side 2 af 2

Dine muligheder

Hvis du mener, at planerne bør ændres, eller du i øvrigt har kommentarer til planerne, bedes du gå ind på Aarhus Kommunes høringsportal, som du finder på hjemmesiden deltag.aarhus.dk og indsende dit høringssvar. Du kan også sende dine bemærkninger til Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand. Skriv venligst afsendernavn og –adresse i brevet. Høringen slutter den 9. august 2021. Herefter vil kommunen tage endelig stilling til planerne.

Du skal være opmærksom på, at alle indsendte høringssvar/bemærkninger er omfattet af offentlighedslovens regler. Det betyder bl.a., at enhver som udgangspunkt har ret til aktindsigt i alt det du skriver. Derudover vil alle høringssvar inkl. bilag blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i forbindelse med den politiske behandling af sagen. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som du har oplyst i dit høringssvar, vil blive offentlig tilgængelig. Vi skal derfor opfordre til, at du tænker over hvilke personlige oplysninger du skriver i høringssvaret og at du, såfremt du er omfattet af adressebeskyttelse, gør os opmærksomme på dette.

Enhedslisten i Aarhus Byråd



Viggo Jonassen, viggo.jonassen@aarhus.dk, 61 71 22 19

Aarhus d. 2021.04.29

Vedr. Kommuneplantillæg for byudvikling ved Brendstrup/Marienlystvej samt udviklingsplan for Marienlyst og vejanlæg Ny Brendstrupvej.

Enhedslisten anbefaler, at udviklingsplan og kommuneplantillæg samt vejprojektet Ny Brendstrupvej tages af bordet.

Hele planen er et frontalangreb på den grønne Brendstrup-kile og de natur- og miljøbeskyttelseshensyn, som hidtil har været mål for kommunens udvikling i området.

Idéen om udvikling af en by, gennemskåret af en barriere af en Ny Brendstrupvej, er dybt uhensigtsmæssig.

Planen er præget af økonomisk cigarkassetænkning: et vejanlæg skal finansieres af lokalt grundsalg. Men byudvikling bør ikke styres af økonomisk cigarkassetænkning.

Viggo Jonassen
Byrådsmedlem i Aarhus (EL)
formand, Teknisk Udvalg

BYUDVIKLING I BRENDSTRUPKILEN

Forslag til:

Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017

INDHOLD

INDLEDNING.....	3
REDEGØRELSE.....	4
• Baggrund og formål.....	5
• Området i dag.....	5
• Afgrænsningen.....	5
• Anvendelsen.....	6
• Tætheder og bebyggelsesprocenter.....	7
• Trafikbetjening og kollektiv trafik.....	8
• Overfladevand.....	10
• Grundvand.....	12
• Landskab, skov og natur samt rekreative stiforbindelser.....	13
• Den videre proces.....	14
• Redegørelse for behovet for at inddrage nye arealer til byvækst.....	15
NYE RAMMER.....	17
SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE MILJØVURDERING.....	18

INDLEDNING

Dette kommuneplantillæg har til formål at muliggøre byudvikling ved Brendstrup. Tillægget fastlægger rammen og de overordnede forudsætninger for byudviklingen i området, herunder anvendelser, bebyggelsesomfang, veje og offentlig service.

Planlægningen sker som et led i Aarhus Kommunes byudviklingsstrategi, hvor der gennemføres helhedsplanlægning for en række større arealer ved henholdsvis Lisbjerg, Nye, Årslev, Harlev og Brendstrup. De nye byområder skal øge boligudbuddet væsentligt, så Aarhus i højere grad kan følge med efterspørgslen.

Byudviklingen ved Brendstrup sker i sammenhæng med planlægningen af en ny vej, der skal forbinde Viborgvej med Paludan-Müllers Vej og Søftenvej. Det forudsættes i planlægningen at den nye bydel vejbetjenes af den nye vejforbindelse.

Planprocesserne for byudviklingen og den nye vejforbindelse gennemføres uafhængigt af hinanden, da formålet med vejen primært er at aflaste vejene i et større området mellem Tilst og Skejby/Søftenvej – herunder også overordnede veje. Projektet for Bredskiftevejs forlængelse er desuden VVM-pligtigt, dvs. at det ikke kan realiseres før der er udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering sammen med et kommuneplantillæg og givet VVM-tilladelse til projektet.

Byudviklingen i området vil som udgangspunkt først kunne igangsættes, når den nye vejforbindelse er etableret omkring 2026. Kommuneplantillægget udelukker dog ikke at der kan tages hul på mindre delområder inden 2026, som skal trafikbetjenes fra det eksisterende vejnet. Det skal i givet fald ske på baggrund af en nærmere planlægning herunder vurdering af, hvor meget yderligere trafik det omkringliggende vejnet kan bære.

I det nye byområde ved Brendstrup skal der planlægges for en alsidig boligsammensætning og herunder også for fritliggende boliger. I planlægningen skal der tages stilling til sammenhængen med tilgrænsende byområder, det omgivende landskab, natur, miljø, infrastruktur, grundvandssikring, klimatilpasning, bæredygtighed mv.

Byudviklingen skal ske med afsæt i de lokale forhold. Området har store naturmæssige og rekreative potentialer. Det skal udnyttes og understøttes i planlægningen, så den nye bydel bliver knyttet sammen med den grønne kile.

Sideløbende med udarbejdelsen af kommuneplantillægget har Aarhus Kommune i samarbejde med private udviklere udarbejdet et udkast til en strategisk udviklingsplan for området. Udviklingsplanen beskriver de kvaliteter der ønskes i det nye byområde og en overordnet dispositionsplan, der viser placeringen af boligområder, bymidte og erhvervsområder, skole, boldbaner/haller samt overordnede grønne områder og forbindelser, regnvandsbassiner, vej- og stistrukturer mv.

Udkastet til udviklingsplan er vedlagt som bilag til byrådsindstillingen om kommuneplantillægget og vil sammen med dette danne grundlag for den videre mere detaljerede planlægning efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Byrådet besluttede den 9. oktober 2019 at igangsætte byudvikling omkring Marienlystvej og at sælge en række kommunalt ejede arealer.

Det blev desuden besluttet, at et eventuelt provenu fra salg af arealerne skal reserveres til en ny vejforbindelse mellem Viborgvej og Søftenvej med forbindelse til Paludan-Müllers Vej. Forslag til plangrundlag og miljøvurdering for de nye veje kommer efterfølgende i høring og dette kommuneplantillæg omhandler alene byudviklingen.

Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen at sikre et øget udbud af byggegrunde og udviklingsområder, for at kunne tilgodese efterspørgslen.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for udvikling af en grøn bydel, hvor der er plads til blandede boformer og boligtyper. Området vil rumme bebyggelse i 1 - 3 etager, herunder boliger i en blanding af etageboliger tæt-lav og åben-lav samt skole, institutioner, butikker og en mindre andel erhverv. Enkelte områder kan fortættes yderligere med bebyggelse i op til 5 etager. Kommuneplantillægget skal desuden sikre at der i den kommende detailplanlægning reserveres arealer til offentlige funktioner og rekreative grønne områder, herunder arealer til sports- og rekreative aktiviteter.

Området i dag

Området er ca. 184 ha stort og ligger i tilknytning til den grønne landskabskile mellem Tilst og Paludan-Müllers Vej, nord og syd for Marienlystvej.

I området syd for Marienlystvej er 50 ha udlagt til perspektivareal i kommuneplanen og interesseområde for byudvikling efter 2029. Ca. 17 ha er udlagt til rekreative formål (idrætsanlæg) og ca. 10 ha er omfattet af lokalplan nr. 667 til eksperimenterende boligbebyggelse til udsatte befolkningsgrupper, hvoraf en del er bebygget og rummer Storbylandsbyen. Ca. 13 ha er fredskov.

Området nord for Marienlystvej er i kommuneplanen udlagt som bynært landskab. Hovedparten af det vestlige areal er sårbart grundvandsområde, hvor planlægningen generelt søger at undgå byudvikling af hensyn til den fremtidige grundvandsdannelse. Området er derfor også udpeget som fremtidigt skovrejsningsområde.

Området indgår i visionen om et større sammenhængende skov- og naturområde omkring Tilst og Brabrand Nord.

Afgrænsningen

Området grænser mod sydvest op til boligområderne i den nordlige del af Tilst og erhvervsområdet ved Blomstervej. Mod nord afgrænses området af den grønne kile og mod øst af landsbyen Brendstrup og haveforeningen Marienlyst.



Afgrænsning af området

Fremtidig anvendelse

Der planlægges for en bydel med ca. 12.000 – 14.000 indbyggere. Til sammenligning har Lystrup-Elsted, Beder-Malling og Tranbjerg hver et indbyggertal på omkring 10.000 og Tilst-Brabrand Nord et indbyggertal på ca. 16.000 indbyggere. Den nye bydel vil dog få en større tæthed end de nævnte byer da de arealmæssigt er større.

En ny bydel af denne størrelse kan ikke i stort omfang trække på eksisterende faciliteter i de tilgrænsende byområder og derfor skal behovet for bycenter, offentlig og privat service, boliger og erhverv mv. indtænkes i forbindelse med planlægningen.

Byområdet skal have en blandet boligsammensætning og herunder også bidrage til udbygning med fritliggende boliger, hvor udbuddet aktuelt ikke matcher efterspørgslen. Der skal arbejdes med en andel almene boliger på 25 pct. som skal fordeles jævnt i bydelen.

Når der arbejdes med fritliggende boliger, skal der tages hensyn til tendensen med ønske om mindre grunde end de typiske 700 kvm, men stadig med en bolig på 4-5 værelser. De fritliggende boliger vil skulle blandes med andre boligtyper og ikke placeres adskilt som i de traditionelle parcelhusområder.

I planlægningen skal der sikres plads til erhverv med fokus på placering langs en ny bygade (Marienlystvej) og evt. langs den nye forbindelsesvej.

Der skal etableres et bydelscenter centralt i området, med en placering ved eller langs den ny bygade, og med et omfang på ca. 3.000 etagemeter butikker og ca. 3.000 etagemeter serviceerhverv.

Der skal sikres areal til og indarbejdes skoletilbud, dagtilbud og idrætstilbud. Ud fra ud fra en gennemsnitsbetragtning for de eksisterende forhold i Aarhus Kommune vil det svare til:

- o 7 fodboldbaner
- o 3 idrætshaller
- o 35 dagtilbudsgrupper
- o 1 firesporet skole

Det præcise behov skal nærmere fastlægges i forbindelse med den videre planlægning.

Tætheder og bebyggelsesprocenter

Der ønskes en tættere by end f.eks. Tilst. Samlet set arbejdes der ud fra en bydelsstørrelse på omkring 12.000 – 14.000 indbyggere. Det grønne integreres i byen som supplement til parker og større grønne områder.

Der regnes med et samlet bruttoetageareal på 738.000 etagemeter, svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed.

I den nævnte udviklingsplan som Aarhus Kommune har udarbejdet i samarbejde med private udviklere, er der vist et eksempel på hvordan området kan disponeres med bebyggelse til boliger, erhverv, institutioner.

Der udlagt en konsekvenszone på 150 meter omkring erhvervsområdet ved Blomstervej, som det ses på kortet nedenfor. Formålet med konsekvenszonen er at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. I konsekvenszonen kan der derfor ikke opføres miljøfølsom anvendelse som boliger, daginstitutioner og lignende.

Der er udlagt et støjkonsekvensområde omkring de to heliports på Aarhus Universitetshospital. Indenfor støjkonsekvensområdet kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse.

Langs med den nye vej kan et område op til 80 m fra vejmidten være støjbelastet fra trafikstøj udover grænseværdien for støjfølsom anvendelse som boliger, opholdsarealer m.m. Anvendelse til støjfølsom anvendelse inden for dette område forudsætter støjafskærmning eller anden støjreduktion.



Miljøkonsekvenszoner

Trafikbetjening og kollektiv trafik

Vejbetjening af den nye bydel

Byudviklingsområdet ligger placeret omkring Marienlystvej og grænser op til Revelhøjvej. De to veje kan ikke i sig selv betjene et nyt byområde, og det er derfor en forudsætning for byudviklingen at vejbetjeningen i stor udstrækning sker via en ny vejforbindelse der skal forbinde Viborgvej med Paludan-Müllers Vej og Søftenvej.

Det eksisterende vejnet omkring Tilst og Skejby er i dag stærkt belastet. Der opstår lange kødannelser morgen og eftermiddag i myldretiderne, bl.a. ved koblingen Randersvej/Paludan Müllers Vej, på Marienlystvej og i Ringvejens kryds med Herredsvej. En ny vej mellem Viborgvej med Søftenvej vil aflaste vejnettet – herunder de lokale veje mellem Tilst og Skejby - og forbedre tilkørselsmulighederne til Skejbyområdet.

Den nye vej vil i syd blive koblet på Bredskiftevej og derfra forløbe mod nord igennem byudviklingsområdet til Søftenvej. Nord for byudviklingsområdet etableres en forbindelse til Paludan Müllers Vejs kryds med Agro Food Park/Tyge Søndergaards Vej således, at Marienlystvej kan afbrydes som forbindelsesvej mellem Tilst og Skejby.

Det er endnu ikke afklaret, hvor vejen tilsluttes Søftenvej. To alternative tilslutningspunkter – ved Nymøllevej eller over for Lisbjerg Parkvej - skal undersøges nøjere i en miljøvurdering af vejprojektet.

Igennem byudviklingsområdet er der næsten ingen forskel på de to alternative linjer.

Vejens udformning og præcise geografiske og terrænmæssige placering er ikke fastlagt, men følgende vil være forudsætninger for vejen, som skal indarbejdes i kommende planlægning af byudviklingsområdet.

Vejens funktion vil være som trafikvej med god og effektiv fremkommelighed for biler, og den anlægges derfor med hastighedsbegrænsning på 60 km/t igennem byudviklingsområdet og 70-80 km/t på strækninger uden for byudviklingsområdet. Desuden anlægges den med få sidevejstilslutninger.

I byudviklingsområdet vil der kunne anlægges to firbenede kryds på vejen som adgangsbetjening af området samt en adgang mod øst, hvor Bredskiftevej i dag har forbindelse til Blomstervej.

Marienlystvej kan opretholdes i byudviklingsområdet som bygade. Denne bygade kan være tilsluttet den nye vej, men må ikke blive en gennemkørselsforbindelse mellem Paludan Müllers Vej i øst og Blomstervej i vest.

Byudviklingsområdet kan ikke adgangsbetjenes fra Revelhøjvej.

Til den nye vej skal der i byudviklingsområdet afsættes plads til et vejtrace på min. 35 m og udvidet til 42 m i en afstand af 250 m fra hvert af krydsene, hvor der skal være plads til svingbaner og helleanlæg.

Vejen tænkes anlagt som en tosporet vej med cykelsti og fortov i begge sider. Det brede vejtrace skal sikre mulighed for på sigt at udvide vejen til 4 spor.

Med op til 15.000 - 20.000 biler/døgn vil vejen støjbelaste omgivelserne. Støjbelastning vil i relativt stor afstand fra vejen overskride grænseværdierne for støjpåvirkning på boligfacader og facader på kontorbygninger og lign. støjfølsom anvendelse.

Afhjælpning af støjen kan f.eks. ske ved støjafskærmning (skærm eller jordvold), ved nedgravning af vejen eller ved placering af bygninger med ikke-støjfølsom anvendelse (virksomheder) i første række mod vejen. Det vil formentlig ikke være realistisk at afhjælpe støjen ved at rykke bebyggelsen ud i ikke-støjbelastet afstand fra vejen, fordi denne afstand vil være stor – for boliger muligvis op til 80 m.

Der vil som udgangspunkt ikke kunne opføres boliger med en facade, der har trafikstøjbelastning over kommuneplanens støjgrænseværdi på 58 dB (L_{den}).

En mulig første etape - inden den nye vej er anlagt

Den nye vej vil tidligst kunne være færdig til ibrugtagning i 2026. Da der er et ønske om at igangsætte byudviklingen tidligere, vil det forudsætte at de første delområder kan vejbetjenes fra det eksisterende vejnet.

De kritiske veje/kryds er især Marienlystvej, Blomstervej/Havkærvej, krydsene Viborgvej/Hasle Ringvej, Herredsvej/Hasle Ringvej, Paludan Müllers Vej/Hasle Ringvej og rundkørslen nord for Skejby, der forbinder Randersvej med Paludan Müller Vej. Desuden er de lokale veje i området mellem Tilst/ Søftenvej og Skejby trafikeret af uønsket gennemkørende trafik.

Den nye vej Forlænget Bredskiftevej vil aflaste disse kritiske trafikpunkter og give nem og hurtig adgang til Byudviklingsområdet fra det overordnede vejnet.

En meget begrænset udbygning i byudviklingsområdet vurderes dog at kunne iværksættes med adgang til det eksisterende vejnet uden store trafikale konsekvenser for trafikafviklingen. Der vil således kunne realiseres op til 150 boliger med adgang til den eksisterende Marienlystvej og ca. 200 boliger med adgang til den eksisterende Bredskiftevej, hvorfra der er forbindelse til hhv. Viborgvej og Blomstervej.

Mulighed for evt. yderligere udbygning af byudviklingsområdet før den nye vej er anlagt, udelukkes ikke, men det vil kun kunne ske på baggrund af nøjere trafikundersøgelser/redegørelser for trafikafviklingen på vejnettet – herunder afklaring af behov for evt. forbedringer af eksisterende vejnet.

Kollektiv Trafik

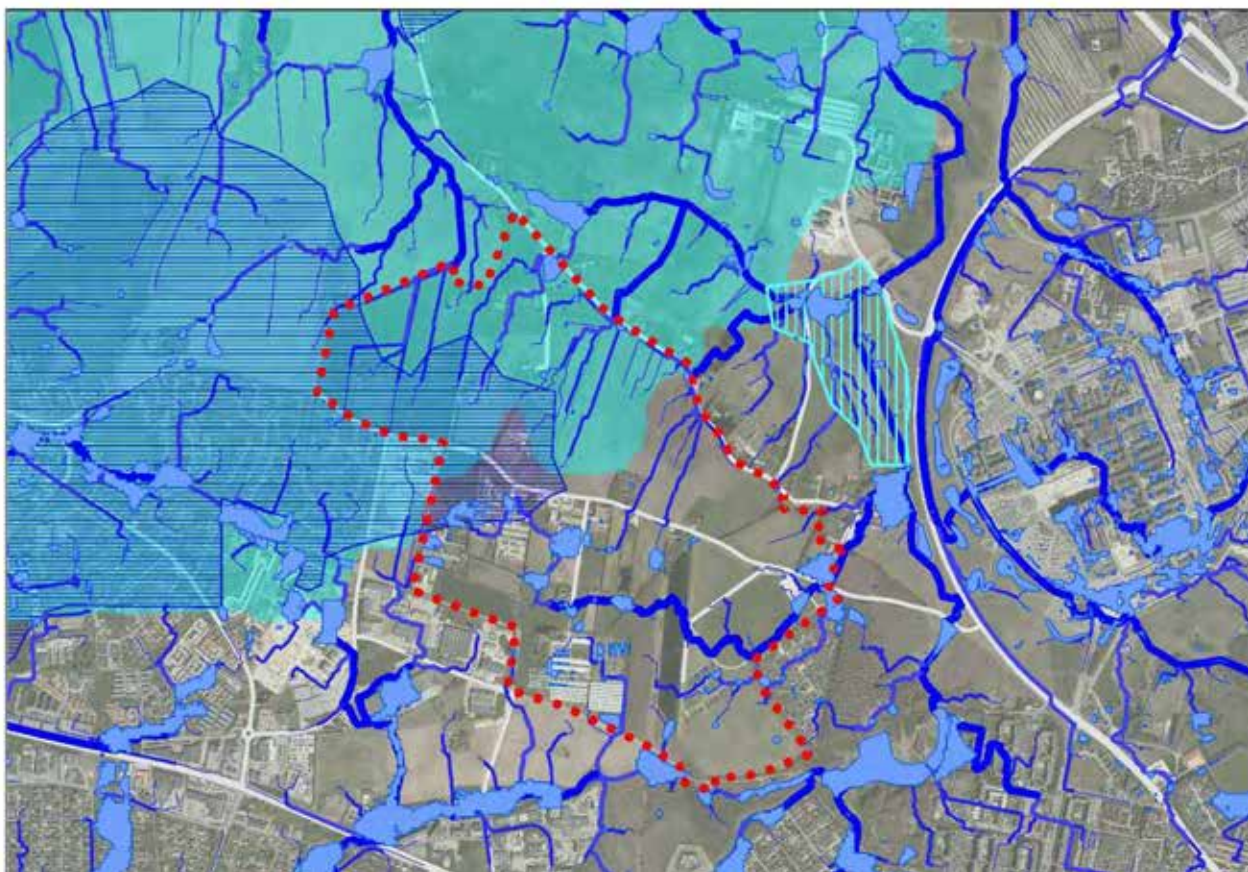
Byudviklingsområdet ligger tæt på supercykelsti mod Tilst og tæt på hospital og erhvervsområde i Skejby med mange arbejdspladser. Området skal udvikles sådan, at det i høj grad initierer benyttelsen af bæredygtig transport.

Dette indebærer, at der i byudviklingsområdets vejstruktur sikres mulighed for, at området kan få en god kollektiv trafikbetjening med busruter. Området skal indrettes med mulighed for etablering af busrute fra midtbyen og fra Skejby til og igennem området og videre f.eks. Tilst og/eller Lisbjerg. Som minimum skal den gennemgående bygade (Marienlystvej) indrettes sådan, at der gives mulighed for en gennemgående (A eller BRT) busforbindelse fra Paludan Müllers Vej frem til den nordlige del af Tilst. Dette kan ske i form af eksempelvis særlige bustraceer, bussluser eller lignende. Evt. kan der blive tale om andre busruter til betjening af området på andre stam- eller fordelingsveje.

Overfladevand – regnvand og skybrud

Byudviklingsområdet ligger på en bakke med væsentlige fald og strømningsveje igennem området mod nord. Afvanding sker via rørlagte vandløb og drænsystemer til Koldkær Bæk og Brendstrupgrøften, som begge er beskyttede vandløb efter naturbeskyttelseslovens § 3. Koldkær Bæk er desuden sårbar og afledning hertil er meget begrænset, hvilket betyder, at der stilles ekstra store krav til regnvandshåndtering.

Desuden findes der flere lavningsarealer. Det skal fremadrettet sikres, at lavningsarealet bevares indenfor området, således ekstremsituationen ikke forværres for lavt beliggende arealer.



Overfladevand – Regnvand og skybrud

Regnvand skal som udgangspunkt renses og forsinkes indenfor planområdet. Principielt set kan regnvandshåndtering også ske i regnvandsbassiner uden for planområdet, hvis dette kan give en bedre, samlet løsning og kan kombineres med rekreativ anvendelse med offentlig adgang samt at udviklere kan sikre sig adgang til de relevante arealer.

Størrelsen af arealudlæg til regnvandshåndtering afhænger af oplandets størrelse, befæstelsesgraden og vandløbets robusthed. Et foreløbigt skøn er, at der skal bruges et samlet areal til forsinkelse og rensning på ca. 9-10 ha.

I forbindelse med den videre planlægning skal der udarbejdes en regnvandsdispositionsplan for det samlede område, som beskriver, hvordan regnvandshåndteringen kan foregå og etapeinddeles således, at udviklingstakten kan tilrettelægges uden nødvendighed for regnvandsbassiner indenfor hvert enkelt lokalplanområde.

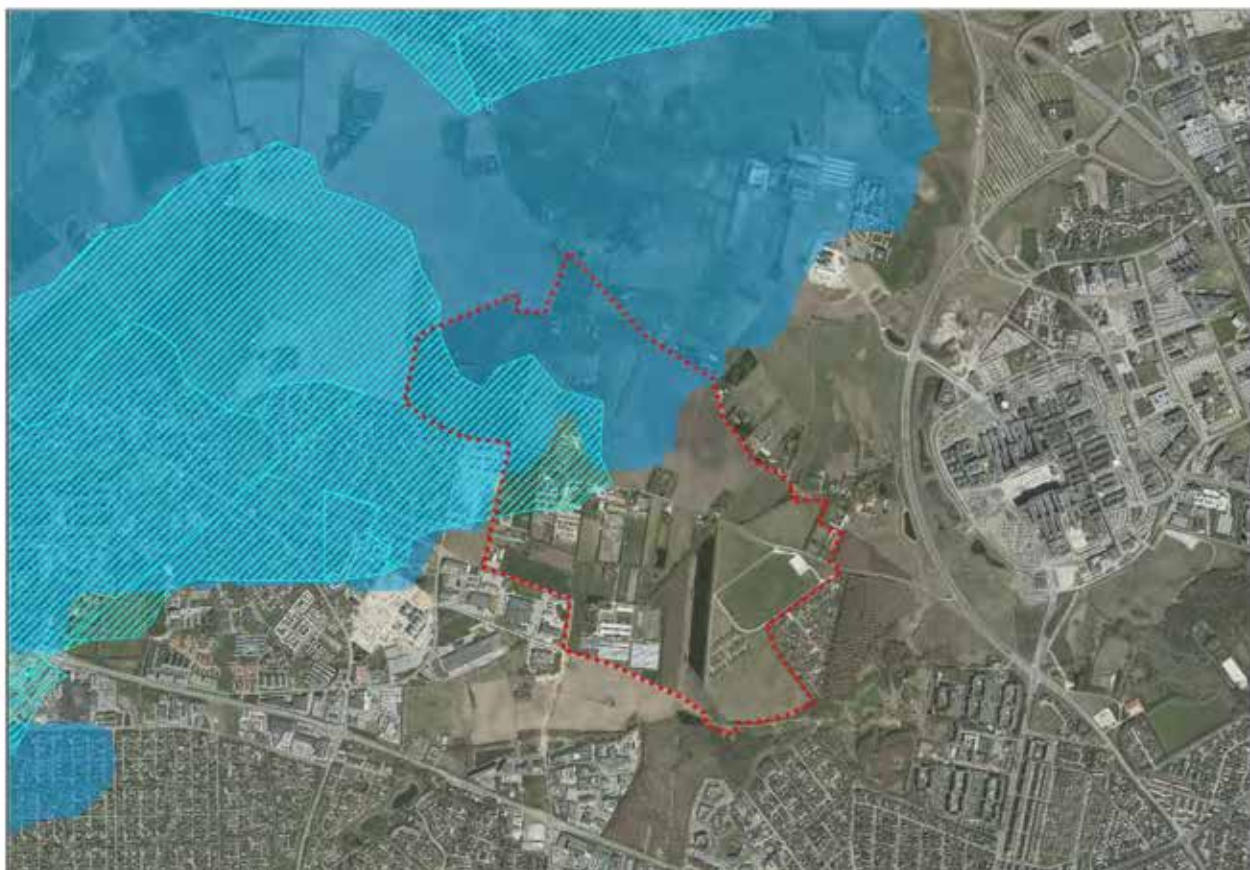
I regnvandsdispositionsplanen skal der tages højde for:

- At lavest liggende områder for et givet vandopland skal benyttes til regnvandsbassin.
- At der udlægges vandtracéer, som sikrer at et givet vandopland kan aflede til bassinet.
- At kommende delplanområder som udgangspunkt afgrænses, så de følger naturlige oplande til vandløb og leder regnvandet via planlagte regnvandstracéer.

Regnvandsdispositionsplanen skal desuden danne grundlag for et tillæg til spildevandsplanen.

Grundvand

Den nordvestlige del af helhedsplanen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindings- og grundvandsdannende opland til Kastedværket, se kortet herunder. En stor del af ovenstående område er samtidigt kortlagt som sårbart over for nedsivning af miljøfremmede stoffer.



Grundvand

Kastedværket, hvis grundvandsdannende opland bliver påvirket af planlægningen, har en samlet tilladelse til at indvinde 3,8 mio. m³ grundvand pr. år til drikkevandsforsyning af store dele af Aarhus By.

Jf. Kommuneplan2017 forventes det, at der i den nordlige del af Aarhus Kommune er en betydelig befolkningstilvækst. Dette betyder, at der er et yderligere behov for rent drikkevand i dette område og dermed et øget behov for beskyttelse. En forringelse af enten vandmængde og/eller kvalitet af grundvandsressourcen er derfor yderst u hensigtsmæssig. Det er derfor afgørende, at OSD-området, og i særdeleshed det sårbare område beskyttes, så der ikke sker forringelse af grundvandsressourcen.

Bebyggelse i de sårbare områder, skal ske i henhold til kommuneplanens retningslinjer, så grundvandets kvalitet og mængde sikres. Der skal således stilles krav om maksimal befæstelse på 30 % for boligområder og 50 % for erhvervsområder indenfor de beskyttede arealer.

Landskab, skov og natur samt rekreative stiforbindelser

Planområdet ligger i og i tilknytning til den grønne landskabskile, Brendstrupkilen, som strækker sig ind i byen mellem Tilst, Skejby og Hasle. Arealerne anvendes primært til jordbrugsformål og gartneriformål og syd for Marienlystvej er et mindre område bebygget med boliger (storbylandsbyen).

Brendstrupkilen er i kommuneplanen udpeget som et område med **god** landskabskarakter og er en del af de bynære landskaber, hvor udpegningsgrundlaget er potentialer i forhold til friluftsliv og naturoplevelser og bevaringsværdige landskabselementer – terrænformer, bevoksninger, bebyggelsesstrukturer eller lignende, som kendetegner det enkelte område. Disse elementer skal udnyttes og så vidt muligt bevares i forbindelse med planlægning af ændringer i landskabet.



Skov, natur og rekreative forbindelser

Landskabsmæssigt er planområdet beliggende på kanten af Egådalens med jævnt fald mod nord. Der er ingen åbne vandløb indenfor området, men et rørlagt vandløb samt flere dræne som afvander ned i Koldkær Bæk og Brendstrupgrøften. Der er enkelte §3 beskyttede vandhuller i området nord for Marienlystvej.

Der er et offentligt skovområde, Brendstrup Skov, syd for Marienlystvej. Den sydøstlige del af planområdet er omfattet af skovbyggelinje fra denne skov og fra skove udenfor planområdet. I det omfang fredskoven berøres – skal der ske genplantning i henhold til gældende regler og praksis.

I området er der flere læhegn i markskel og omkring drivhuse og gartneriarealer syd for Marienlystvej.

Planområdet, herunder Brendstrup Skov, gennemskæres i nord-sydgående retning af 150 kV og en 60 kV højspændingsledning, hvilket kan medføre begrænsninger for arealanvendelsen under og omkring anlægget.

Store dele af området nord for Marienlystvej er udpeget som muligt skovrejsningsområde i kommuneplanen. Skovrejsningen anvendes dels til at beskytte grundvands- og drikkevandsressourcer dels til at fremme den biologiske mangfoldighed og binde naturområder sammen.

Planområdet grænser mod øst op til landsbyen Brendstrup hvor der er kulturhistorisk interesse i at arbejde med hvordan landsbyen og det nye byområde møder hinanden, således, at landsbyens grønne karakter og afgrænsning mod det omgivende landskab bevares bedst muligt.

Den nye vejforbindelse fra Viborgvej til Søftenvej og Paludan-Müllers Vej vil ændre landskabet markant og i forbindelse med planlægningen af det nye byområde skal det sikres at vejen mindst muligt bliver en barriere og i stedet integreres i naturen og det nye byområde.

Med udlæg af det nye byudviklingsområde vil den grønne kile og de mulige skovrejsningsområder blive reduceret. Der er dog i forbindelse med afgrænsningen taget hensyn til, at der fortsat vil være en forholdsvis bred grøn kile med muligheder for at etablere nye skvområder og sammenhænge med naturområder vest, nord og øst for planområdet.

Generelt skal områdets naturmæssige og rekreative potentialer udnyttes og understøttes i planlægningen, så den nye bydel bliver knyttet sammen med den grønne kile. Det kan f.eks. være i form af rekreative forbindelser igennem områder, skov, bypark, eller fælled der knytter den grønne kile sammen med byen.

Det rørlagte vandløb i området kan med fordel åbnes op og indgå som et blåt element i byen, sammen med de §3 beskyttede vandhuller. Vandhullerne må ikke blive påvirket og kan ikke indgå i regnvandshåndteringen.

Mellem landsbyen Brendstrup og den nye bydel skal der sikres en bufferzone så det er tydeligt visuelt hvornår landsbyen stopper og den nye bydel begynder. Det kan f.eks. være i form af en grøn fælled eller lignende som kan udnyttes rekreativt, fælles for begge områder.

Den videre proces

Udvikling og realisering af den nye bydel kommer til at ske over en længere årrække og i flere etaper.

Efter vedtagelsen af nærværende kommuneplantillæg skal der med udgangspunkt i en Strategisk udviklingsplan udarbejdes en mere detaljeret dispositionsplan med tilhørende kommuneplantillæg, som konkret fastlægger hvor skole, idrætsanlæg, bydelscenter m.m. skal placeres og hvordan byggemuligheder, bebyggelsestyper, større grønne områder fælles for bydelen og arealer til fælles regnvandshåndtering fordeles i området.

I forbindelse med den videre planlægning skal det desuden nærmere vurderes hvor stor mængde trafik, der kan tilføres det nuværende vejnet. Trafikmængderne kan derefter (med udgangspunkt i bebyggelsesprocent, boligtype m.v.) være bestemmende for en mere konkret geografiske størrelse og placering af de områder, der kan tages i brug før vejforbindelsen fra Viborgvej-Søftenvej er anlagt.

Et mere detaljeret kommuneplantillæg forventes at kunne fremsendes som forslag til byrådet sammen med den/de første lokalplaner om ca. halvandet år.

Redegørelse for behovet for at inddrage nye arealer til byvækst

Efter Aarhus Kommunes befolkningsprognose forventes en befolkningsvækst på knap 5.000 personer årligt. Det svarer til en tilvækst på 60.000 personer for de kommende 12 år.

Befolkningsvæksten vil generere et behov for 2.500 – 3.000 nye boliger årligt svarende til 30.000-36.000 boliger i en 12-årig planperiode. Udgangspunktet for dette behov er et gennemsnit på 2 personer pr bolig i Aarhus men med forventning om, at der fremover bliver efterspurgt lidt flere en-personers boliger.

Det afledte arealbehov kan beregnes med udgangspunkt i det gennemsnitlige arealforbrug for forskellige typer af boliger samt andelen af de forskellige boligtyper.

I beregningen af hvor mange boliger, der kan opføres på 1 ha, tages udgangspunkt i følgende nøgletal:

- 10 enfamiliehuse/ha
- 30 tæt-lave boliger/ha

Antallet af etageboliger/ha afhænger af boligstørrelser og antal etager, men en bebyggelsesprocent på 80 vil give plads til ca. 100 boliger/ha.

I vurderingen af arealbehovet tages udgangspunkt i følgende arealfordeling:

- 25% til åbent lavt byggeri
- 50% til tæt lavt byggeri
- 25% til etageboligbyggeri

Det samlede arealbehov til rene boliger kan med udgangspunkt i dette anslås til mellem 700 og 850 ha afhængig af om boligbehovet anslås til 30.000 eller 36.000. Det faktiske arealbehov er dog større, da arealerne også skal rumme plads til eksempelvis offentlig service og rekreative arealer. Omfanget heraf kan ikke fastslås, men i nye byudviklingsområder forventes der bl.a. at blive stillet krav om, at yderligere 5% af arealerne udnyttes til sammenhængende rekreative områder. Dette er et krav der ligger ud over de øvrige opholdsarealbestemmelser og på den måde kan evt. krav om sammenhængende rekreative områder medvirke til et større arealbehov end tidligere forudsat.

Hertil kommer, at balancen kan forskubbes mod mindre tættere boligformer, da der aktuelt er et fokus på at tilvejebringe boliger målrettet fritliggende grunde. Dette vil alt andet lige øge arealbehovet.

Aktuel rummelighed

Opgjort i juni 2020 er der 707 ha ubebyggede arealer til boligformål i kommuneplanen. Heraf er 607 kommuneplanlagte og 100 ha lokalplanlagte. Af disse arealer udgør de rammebelagte arealer i de nye byer i Lisbjerg og Nye ca. 330 ha.

De nye byer i Nye og navnlig Lisbjerg rummer imidlertid store arealer, der først vil blive udnyttet efter planperioden, hvorfor planperiodens reelle rummelighed er væsentlig mindre end angivet ovenfor.

Hertil kommer, at der vurderes at være plads til ca. 20.000 boliger i byomdannelsesområderne. Det er dog en rummelighed der først forventes fuldt udnyttet efter den 12-årige planlægningshorisont.

Med den aktuelle temaplan om arealer til alle boligtyper planlægges tilført ca. 400 ha. Disse arealer er dog målrettet fritliggende boliger og forventes at imødekomme en konkret efterspørgsel således, at en del af dem, der aktuelt fraflytter Aarhus Kommune for at købe et grund i en af omegnskommunerne, fremover vil kunne fastholdes. Denne arealtilførsel forventes derfor i det store og hele at være neutral i forhold til ovennævnte behov.

Vurdering af arealbehov

Med kommuneplantillægget tilføres 144 ha til byudvikling, så den samlede restrummelighed er ca. 850 ha. Dette skal holdes op mod et vurderet arealbehov på mellem 700 og 850 ha samt rummeligheden i omdannelsesområder.

Som nævnt vurderes arealbehovet reelt at være større, da der som en del af byudviklingen samtidig skal skaffes plads til rekreative arealer, offentlig service, boldbaner og lignende. Samtidig er restrummeligheden reelt mindre end angivet, da ret store arealer i de nye byer Lisbjerg og Nye først forventes udnyttet efter den 12-årige planperiode.

Der er samtidig betydelig usikkerhed om realiseringstakten for de arealer, der indgår i restrummeligheden, idet en stor del er privatejede og Aarhus Kommune derfor ikke har indflydelse på, hvornår de bringes i spil i byudviklingen. Dette betyder, at der er behov for en reserve for at sikre en tilstrækkelig boligudbygning i planperioden og byudviklingen omkring Marienlyst understøtter her den fortsatte vækst i Aarhus Kommune ved at muliggøre et øget boligudbud af forskellige boligtyper, herunder almene boliger og fritliggende boliger.

Byudviklingen er tæt koblet til etablering af vejforbindelse mellem Viborgvej og Søftenvej med kobling til Paludan Müllers Vej. Vejforbindelsen forbedrer trafikbetjeningen af erhvervsområdet i Skejby og Agro Food Park, og vil samtidig give aflastning af trængselsproblemer på Randersvej og i østlige Tilst. Der er betydelige synergier mellem byudviklingen og etableringen af vejforbindelsen og det ses derfor som afgørende, at byudvikling og vejforbindelse kobles sammen. Dette underbygger yderligere behovet for inddragelsen af arealerne i kommuneplantillægget.

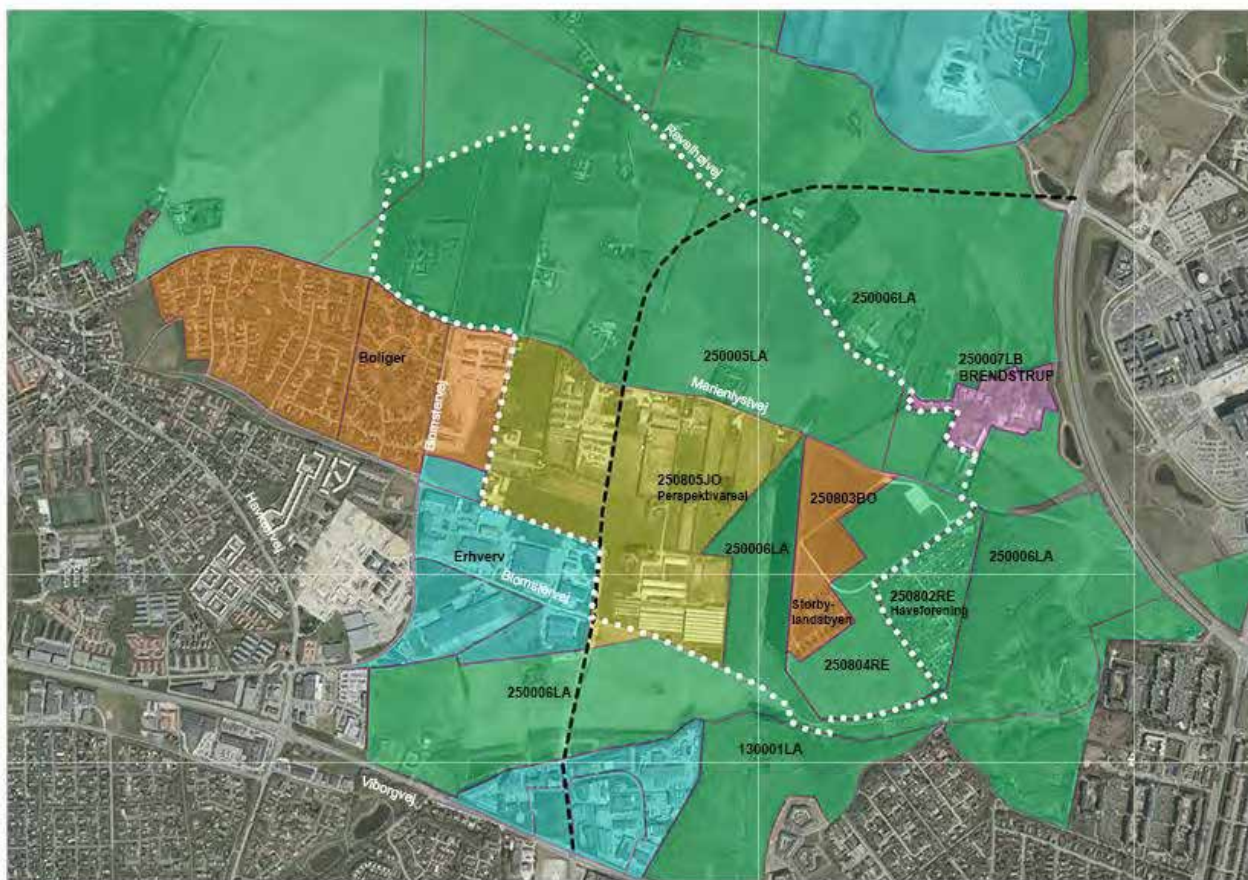
NYE RAMMER

Kommuneplantillægget omhandler et nyt rammeområde 250805BL

Det nye rammeområde består af 2500803BO og 250804RE samt en del af rammeområderne 250805JO, 250005LA, 250002LA, og 250006LA.

Som en konsekvens af dette reguleres afgrænsningen af rammeområderne 250002LA, 250006LA og 130001LA samt der oprettes 2 nye rammeområder, 250012LA og 2500013LA.

Rammeområderne 250005LA, 250805JO, 250803BO og 250804RE udgår af Kommuneplanen.



Rammekort – den prikkede streg viser det nye BL-område

250805BL

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

ANVENDELSE

Der kan centralt i området etableres et bydelscenter med et bruttoetageareal på 3.000 m² butiksareal og ca. 3.000 m² serviceerhverv. Boligbebyggelsen skal være en blanding af etageboliger, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og fritliggende boliger.

Mindst 25% af det samlede boligetageareal skal være almene boliger, som fordeles med mindre enheder jævnt i bydelen.

Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal højde: 5 etager.

Bebyggelse i op til 5 etager vil kun kunne opføres i dele af området. I størstedelen af området vil der dog kunne opføres bebyggelse i 1-3 etager.

Bestemmelser for dette skal fastlægges i et efterfølgende mere detaljeret kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplaner.

Det samlede bruttoetageareal indenfor området må ikke overstige 738.000 m² etageareal, svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed.

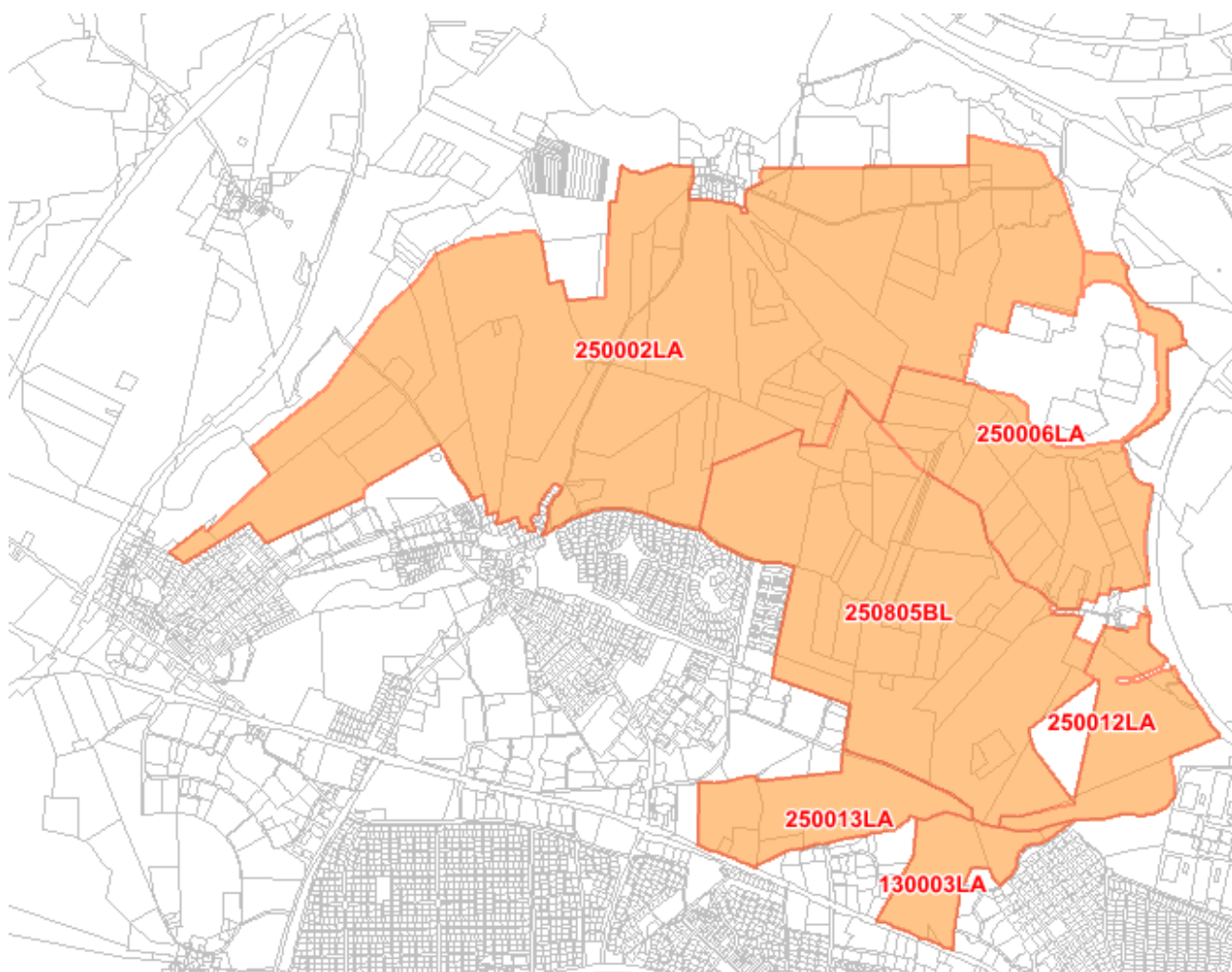
SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal inden for en årrække udvikles til en nye selvstændig bydel. Forinden der kan udarbejdes kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplaner for dele af området, skal der udarbejdes en dispositionsplan for området med tilhørende kommuneplantillæg som fastlægger en overordnet bystruktur og disponering af det samlede område, herunder en plan for håndtering af regnvand.

Dispositionsplanen skal fastlægge fordelingen af boliger, erhverv og offentlig service samt en plan for etapevis udbygning. Indtil da kan den nuværende lovlige anvendelse videreføres.

Regnvandsdispositionsplanen skal beskrive håndteringen af hverdagsregn og spildevandshåndteringen samt tage højde for ekstremregn og klimatilpasning i forhold til Koldkær Bæk. Planen skal indeholde en etapeinddeling således, at udviklingstakten kan tilrettelægges uden nødvendighed for regnvandsbassiner indenfor hvert enkelt lokalplanområde.

Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse. Mellem landsbyen Brendstrup og den nye bydel skal der sikres en bufferzone i form af en grøn kile så det er tydeligt visuelt hvornår landsbyen stopper og den nye bydel begynder. Vandhullerne må ikke blive påvirket og kan ikke indgå i regnvandshåndteringen. Der skal holdes en afstand på 10 meter bebyggelse til de §3 beskyttede vandhuller. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet er der krav om maksimal befæstelse af arealer på 30 % for bolig og 50 % for erhverv. Ud over det eksisterende skovområde og opholdsarealer til de enkelte bebyggelser skal mindst 5% af det samlede område udlægges til offentligt tilgængelige grønne områder. Indenfor støjkonsekvensområdet omkring de to heliports på Aarhus Universitetshospital kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse.



Rammekort med de nye afgrænsninger

250002LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

250006LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet. Der kan der inden for området etableres bassiner til håndtering af overfladevand i forbindelse med klimatilpasning eller regnvandshåndtering. Inden for flyvevejene til heliports på Aarhus Universitetshospital skal det sikres, at ny bebyggelse og høje anlæg som eksempelvis master, skorstene og lignende holdes under ind- og udflyvningsfladerne, som er defineret i BL 3-8 Bestemmelser om etablering og drift af helikopterflyvepladser (Trafik- og Byggestyrelsen, Luftfart).

SÆRLIGE BESTEMMELSER

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Forlægning af Herredsvej mod vest. For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Heliports og parkeringshus på Aarhus Universitetshospital i Skejby og tilhørende VVM-redegørelse.

250012LA

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet. Der kan der inden for området etableres bassiner til håndtering af overfladevand i forbindelse med klimatilpasning eller regnvandshåndtering. Inden for flyvevejene til heliports på Aarhus Universitetshospital skal det sikres, at ny bebyggelse og høje anlæg som eksempelvis master, skorstene og lignende holdes under ind- og udflyvningsfladerne, som er defineret i BL 3-8 Bestemmelser om etablering og drift af helikopterflyvepladser (Trafik- og Byggestyrelsen, Luftfart).

SÆRLIGE BESTEMMELSER

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Forlægning af Herredsvej mod vest. For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Heliports og parkeringshus på Aarhus Universitetshospital i Skejby og tilhørende VVM-redegørelse.

250013LA

GENERELLE ANVENDELSBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet. Der kan der inden for området etableres bassiner til håndtering af overfladevand i forbindelse med klimatilpasning eller regnvandshåndtering.

130003LA

GENERELLE ANVENDELSBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet eller rekreative formål.

Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for gående og cyklister.

Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Området skal anvendes som et grønt landskab, som skaber afstand mellem bysamfund. Det er som udgangspunktet ikke muligt at etablere større tekniske anlæg, som kan udviske landskabet.

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE – MILJØVURDERING

Miljørapporten¹ behandler de miljøemner, som er vurderet at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet i forslag til Kommuneplantillæg nr. 97 til kommuneplan 2017.

For mange af miljøemnerne er der dog generelt den begrænsning, at miljøpåvirkningerne ikke kan vurderes på det overordnede niveau som et overordnet kommuneplantillæg har, fordi indvirkningerne afhænger af, hvordan den efterfølgende og mere detaljerede planlægning gennemføres.

De planlægningsmæssige ændringer ift. Kommuneplan 2017 betyder, at der inden for planområdet på 184 ha kan etableres en blandet bydel med 12 – 14.000 indbyggere, hvor der blandt andet gives mulighed for udbygning med boliger, servicefunktioner, erhverv og hvor byen skal have et grønt udtryk.

Emner i miljørapporten er udvalgt af Aarhus Kommune og på baggrund af en høring af berørte myndigheder og omfatter: Arealforbrug, påvirkning af erhverv, grundvand, vandløb, skove og natur og kulturarv, støj, vejinfrastruktur, byens funktioner, energi og bæredygtighed og forholdet imellem.

En ny bydel vil medføre markante ændringer. Planområdet består i dag primært af jordbrugserhverv betjent med mindre veje i det åbne land, hvor Marienlystvej er belastet med en del pendlertrafik. I Kommuneplan 2017 er der planlagt for en ny stor trafikvej fra Viborgvej til Paludan-Müllers Vej for bl.a. at aflaste de lokale veje. Vejen skal også være den overordnede vej til den nye bydel.

Indbyggermæssigt er det en bydel mindre end Tilst (ca. 16.000 indbyggere) og større end Lystrup (ca. 10.000 indbyggere), men med den væsentlige forskel, at de to bysamfund udgør et meget større arealudlæg.

Hvis man skal nå målet, om en ny grøn bydel med plads til ca. 12-14.000 indbyggere, vil der skulle bygges tættere og højere.

I dele af området syd for Marienlystvej er der forventning om byvækst, da der er udpeget perspektivareal op mod eksisterende erhvervs- og boligområder, men i størstedelen af området nord for Marienlystvej er der planlagt for skovrejsning bl.a. som beskyttelse af grundvandet, men også for at opnå rekreative sammenhænge mellem eksisterende skove og naturområder vest og nord for Aarhus.

Landskabeligt ligger området på et plateau, som skråner mod nord og den naturlige afstrømning for regnvand sker ned mod Egådalen og de to mindre vandløb Brendstrup Grøften og Koldkær Bæk. I princippet gør det samme sig gældende for grundvandet. Indvindingsoplandet til Kasted Vandværk dækker en stor del af den vestlige del af planområdet, hvor halvdelen består af sårbart grundvandsområde, hvor der er stor grundvandsdannelse.

Byudviklingen tager hensyn til den eksisterende natur samt indarbejder konsekvenszoner ift. støj fra lufthavn, erhvervsområde og kommende vej, så der ikke bygges boliger i disse områder.

Med byudvikling mister man muligheden for at skabe sammenhæng i skovene mellem Vestereng og True Skov. Samtidig bliver beskyttelse af grundvandsressourcerne udfordret, da det skal ske gennem nødvendige hensyn i byudviklingen. Kasted Vandværks forsyningstilladelse dækker med den nuværende byudvikling

¹ Miljøvurderingen er foretaget efter miljøvurderingsloven, Lov nr. 973 af 25.06.2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

over 40 % af drikkevandsforsyningen i det nordlige Aarhus og udgør derfor en væsentlig del af den samlede forsyning.

I den videre planlægning bør der lægges vægt på bæredygtighed, klima og beskyttelse af de naturgivne ressourcer. Det betyder, at der i den videre planlægning af bydelen bør sikres, at indvirkningen begrænses bl.a. ved at:

- Sikre mindre fodaftryk i område med sårbart grundvand og indrette byen, så forurening af grundvandet mindskes og der sikres en fortsat mulig grundvandsdannelse.
- Tage hensyn til vandløbenes sårbarhed og tilbageholde regnvand i planområdet, hvor det også kan indgå i den rekreative indretning.
- Tage hensyn til byens møde med det åbne land og mindske den landskabelige påvirkning.
- Tage hensyn til byens indretning ift. støj fra erhvervsområde, heliport og den kommende store trafikvej
- Finde løsninger på barriereeffekten fra den store trafikvej, så der kommer en sammenhængende by.
- Aarhus Kommune skal være CO₂ neutral i 2030. Der er derfor behov for, at der er ekstra fokus på disse emner i forbindelse med udviklingen af den nye by.
- Arbejde med bæredygtige tiltag, som en løsning ift. ovenstående udfordringer

Der er ikke behov for overvågning på det nuværende planniveau, men det skal bemærkes, at Aarhus Kommune løbende følger med i udviklingen i vandkvaliteten af grundvandet, påvirkningen af vandløb samt kapaciteten på vejene.

15. december 2020

Miljøvurdering

af forslag til kommuneplantillæg nr. 97 til kommuneplan 2017

Byudvikling i Brendstrupkilen

Indledning

Aarhus Byråd ønsker med forslag til kommuneplantillæg nr. 97 til kommuneplan 2017 at muliggøre planlægning af en ny bydel på 184 ha beliggende vest for landsbyen Brendstrup, nordøst for Tilst og syd for Revelhøjvej.

Forud for planlægningen er der gennemført en forudgående høring med indkaldelse af idéer og forslag, som baggrund for udarbejdelse af forslaget til kommuneplantillæg (herefter kaldet planforslag). Planforslaget fastlægger konkret anvendelse af arealer og er dermed omfattet af lov om miljøvurdering¹, som indebærer en vurdering af, om planændringen kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet i bred forstand.

Beslutningen om, at udarbejde en miljørapport og hvilke emner der skal medtages, er foretaget i den forudgående proces ud fra en screening af planforslaget og en høring af berørte myndigheder.

Miljørapporten er udarbejdet af Aarhus Kommune og målet er, at miljørapporten skal kvalificere den efterfølgende offentlige debat og politiske behandling af planen ved at synliggøre ændringer ift. den eksisterende planlægning og de mulige indvirkninger, det kan medføre på miljøet.

Miljørapporten er som planen på et overordnet niveau, hvor nærmere vurdering af de konkrete konsekvenser vil afhænge af den efterfølgende mere detaljerede planlægning og screeningen af disse planer.

Miljørapporten tager afsæt i miljøvurderingsloven, som fastsætter kravene til proces og indhold.

Miljøvurderingen skal omfatte den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet inden for et bredt miljøbegreb, der omfatter biologisk mangfoldighed, flora og fauna, befolkningen, menneskers sundhed, jordbund og jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk kulturarv, større menneskeskabte katastroferisici og ulykker, ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem ovennævnte faktorer.

De miljøemner, som vurderes at kunne være væsentlige, er fundet efter en gennemgang (screening) af ændringerne i plangrundlaget. På baggrund af screeningen er der udarbejdet et afgrænsningsnotat. Den konkrete afgrænsning af miljørapportens indhold er dels sket i en intern proces i kommunen og dels gennem høring af berørte myndigheder.

¹ Lov nr. 973 af 25.06.2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

1. IKKE teknisk resume

Miljørapporten² behandler de miljøemner, som er vurderet at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet i forslag til Kommuneplantillæg nr. 97 til kommuneplan 2017.

For mange af miljøemnerne er der dog generelt den begrænsning, at miljøpåvirkningerne ikke kan vurderes på det overordnede niveau som et overordnet kommuneplantillæg har, fordi indvirkningerne afhænger af, hvordan den efterfølgende og mere detaljerede planlægning gennemføres.

De planlægningsmæssige ændringer ift. Kommuneplan 2017 betyder, at der inden for planområdet på 184 ha kan etableres en blandet bydel med 12 – 14.000 indbyggere, hvor der blandt andet gives mulighed for udbygning med boliger, servicefunktioner, erhverv og hvor byen skal have et grønt udtryk.

Emner i miljørapporten er udvalgt af Aarhus Kommune og på baggrund af en høring af berørte myndigheder og omfatter: Arealforbrug, påvirkning af erhverv, grundvand, vandløb, skove og natur og kulturarv, støj, vejinfrastruktur, byens funktioner, energi og bæredygtighed og forholdet imellem.

En ny bydel vil medføre markante ændringer. Planområdet består i dag primært af jordbrugserhverv betjent med mindre veje i det åbne land, hvor Marienlystvej er belastet med en del pendlertrafik. I Kommuneplan 2017 er der planlagt for en ny stor trafikvej fra Viborgvej til Paludan-Müllers Vej for bl.a. at aflaste de lokale veje. Vejen skal også være den overordnede vej til den nye bydel.

Indbyggermæssigt er det en bydel mindre end Tilst (ca. 16.000 indb.) og større end Lystrup (ca. 10.000 indb.), men med den væsentlige forskel, at de to bysamfund udgør et meget større arealudlæg.

Hvis man skal nå målet, om en ny grøn bydel med plads til ca. 12-14.000 indbyggere, vil der skulle bygges tættere og højere.

I dele af området syd for Marienlystvej er der forventning om byvækst, da der er udpeget perspektivareal op mod eksisterende erhvervs- og boligområder, men i størstedelen af området nord for Marienlystvej er der planlagt for skovrejsning bl.a. som beskyttelse af grundvandet, men også for at opnå rekreative sammenhænge mellem eksisterende skove og naturområder vest og nord for Aarhus.

Landskabeligt ligger området på et plateau, som skråner mod nord og den naturlige afstrømning for regnvand sker ned mod Egådalen og de to mindre vandløb Brendstrup Grøften og Koldkær Bæk. I princippet gør det samme sig gældende for grundvandet. Indvindingsoplandet til Kasted Vandværk dækker en stor del af den vestlige del af planområdet, hvor halvdelen består af sårbart grundvandsområde, hvor der er stor grundvandsdannelse.

Byudviklingen tager hensyn til den eksisterende natur samt indarbejder konsekvenszoner ift. støj fra heliport, erhvervsområde og kommende vej, så der ikke bygges boliger i disse områder.

Med byudvikling mister man muligheden for at skabe sammenhæng i skovene mellem Vestereng og True Skov. Samtidig bliver beskyttelse af grundvandsressourcerne udfordret, da det skal ske gennem nødvendige hensyn i byudviklingen. Kasted Vandværks forsyningstilladelse dækker med den nuværende byudvikling

² Miljøvurderingen er foretaget efter miljøvurderingsloven, Lov nr. 973 af 25.06.2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

over 40 % af drikkevandsforsyningen i det nordlige Aarhus og udgør derfor en væsentlig del af den samlede forsyning.

I den videre planlægning bør der lægges vægt på bæredygtighed, klima og beskyttelse af de naturgivne ressourcer. Det betyder, at der i den videre planlægning af bydelen bør sikres at indvirkningen begrænses bl.a. ved at:

- Sikre mindre fodaftryk i område med sårbart grundvand og indrette byen, så forurening af grundvandet mindskes og der sikres en fortsat mulig grundvandsdannelse.
- Tage hensyn til vandløbenes sårbarhed og tilbageholde regnvand i planområdet, hvor det også kan indgå i den rekreative indretning.
- Tage hensyn til byens møde med det åbne land og mindske den landskabelige påvirkning.
- Tage hensyn til byens indretning ift. støj fra erhvervsområde, heliport og den kommende store trafikvej
- Finde løsninger på barriereeffekten fra den store trafikvej, så der kommer en sammenhængende by.
- Aarhus Kommune skal være CO₂ neutral i 2030. Der er derfor behov for, at der er ekstra fokus på disse emner i forbindelse med udviklingen af den nye by.
- Arbejde med bæredygtige tiltag, som en løsning ift. ovenstående udfordringer

Der er ikke behov for overvågning på det nuværende planniveau, men det skal bemærkes, at Aarhus Kommune løbende følger med i udviklingen i vandkvaliteten af grundvandet, påvirkningen af vandløb samt kapaciteten på vejene.

2. Planens indhold

Forslaget til kommuneplantillæg fastlægger på overordnet niveau mål, retningslinjer og rammer for bl.a. den fysiske udvikling. Derfor skal planforslaget vurderes på samme niveau. Miljøvurderingen koncentrerer sig derfor om generelle vurderinger af forhold, der kan have en indvirkning på miljøet, og hvilke afbødende foranstaltninger, der bør overvejes at inddrage i forbindelse med den videre planlægning.

Aarhus Kommune ønsker med kommuneplantillægget at sikre et øget udbud af byggegrunde og udviklingsområder, for at kunne tilgodese efterspørgslen til boliger.

Formålet er at give mulighed for udvikling af en grøn bydel, hvor der er plads til blandede boformer og boligtyper. Området vil rumme bebyggelse i 1 - 3 etager, herunder boliger i en blanding af etageboliger tæt-lav og åben-lav samt skole, institutioner, butikker og en mindre andel erhverv. Enkelte områder kan fortættes yderligere med bebyggelse i op til 5 etager.



I det samlede planområde på 184 ha forventes der, at bliver plads til omkring 12-14.000 nye indbyggere (svarende til 2-3 års vækst i Aarhus området). Kommuneplantillægget skal desuden sikre, at der i den kommende detailplanlægning reserveres arealer til offentlige funktioner og rekreative grønne områder, herunder arealer til sports- og rekreative aktiviteter. Der er allerede i dag få grønne områder, hvor størstedelen er beskyttet som fredskov.

Aarhus kommune er desuden i den igangværende kommuneplanlægning ved at revidere arealbehovet i form af en Erhvervstemaplan og en Temaplan Arealer til alle boligtyper, som dette kommuneplantillæg bliver et supplement til.

Gennem området skal der forløbe en stor trafikvej, som skal forbinde Viborgvej med Paludan-Müllers Vej og måske Søftenvejen. Vejen fremgår af Kommuneplan 2017 og den videre planlægning af vejen vil foregå i eget spor med tilhørende miljøkonsekvensvurdering (VVM). Det vil være en forudsætning for den samlede byudvikling, at der sker en eller anden form for udbygning af infrastrukturen, som supplement til områdets mindre veje.

Indbyggermæssigt er det en bydel mindre end Tilst (ca. 16.000 indb.) og større end Lystrup (ca. 10.000 indb.), men med den væsentlige forskel, at de to bysamfund udgør et meget større arealudlæg.

Hvis man skal nå målet, om en ny grøn bydel med plads til ca. 12-14.000 indbyggere, vil der skulle bygges tættere og højere.

Der fastlægges med kommuneplantillægget ikke en detaljeret placering af byfunktionerne, da kommuneplantillægget alene er en overordnet ramme, der efterfølgende skal udmøntes via en udviklingsplan. Udviklingsplanen skal følges op med et mere detaljeret kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplaner. Disse skal også vurderes efter reglerne i miljøvurderingsloven.

3. De nuværende miljø- og planforhold (0-scenariet)

Planområdet er landskabsmæssigt udpeget, som et område med god landskabskarakter. Den sydlige del af planområdet ligger på et højt beliggende let skrånende plateau, som nord for Marienlystvej bliver til et småbakket bakkelandskab, der skråner ned mod Revelhøjvej.

De høje arealer og skråningen er tydeligt synlige fra den nye by i Lisbjerg. Planområdet består af enkeltliggende ejendomme, gartnerier og jordbrugsarealer afgrænset af levende hegn. Naturindholdet begrænser sig til fem mindre solitære naturlokaliteter og et kommunalt fredskovsareal. Der er skovbyggelinje omkring skoven.

Mod sydvest grænser området op til eksisterende boligområder og et område med produktionserhverv, mod syd til en landskabskile og økologisk forbindelse, mod øst til kolonihaver og landsbyen Brendstrup og mod nord til Revelhøjvej, åbne jordbrugsarealer og enkeltliggende ejendomme.

Dele af planområdet er pålagt konsekvenszoner pga. støj fra henholdsvis området med produktionserhverv og fra heliporten til ambulanceflyvning på Aarhus Universitetshospital. anvendes. Der er i disse zoner ikke mulighed for at etablere følsom anvendelse som f.eks. boliger.

Den nordvestlige del af området ligger inden for indvindingsoplandet til Kasted Vandværk og er samtidig udpeget, som sårbart område og OSD.

Arealerne nord for Revelhøjvej er udlagt til skovrejsning, som en del af Aarhus Kommunes samlede plan for skovrejsning i de områder, hvor der er behov for grundvandsbeskyttelse og/eller i de områder hvor det kan bibringe et rekreativt potentiale for byen. Den primære afstrømning af overfladevand fra området sker mod nordøst til Koldkær Bæk enten via dræn eller via naturlig afstrømning og tilbageholdelse i lavninger i markerne.

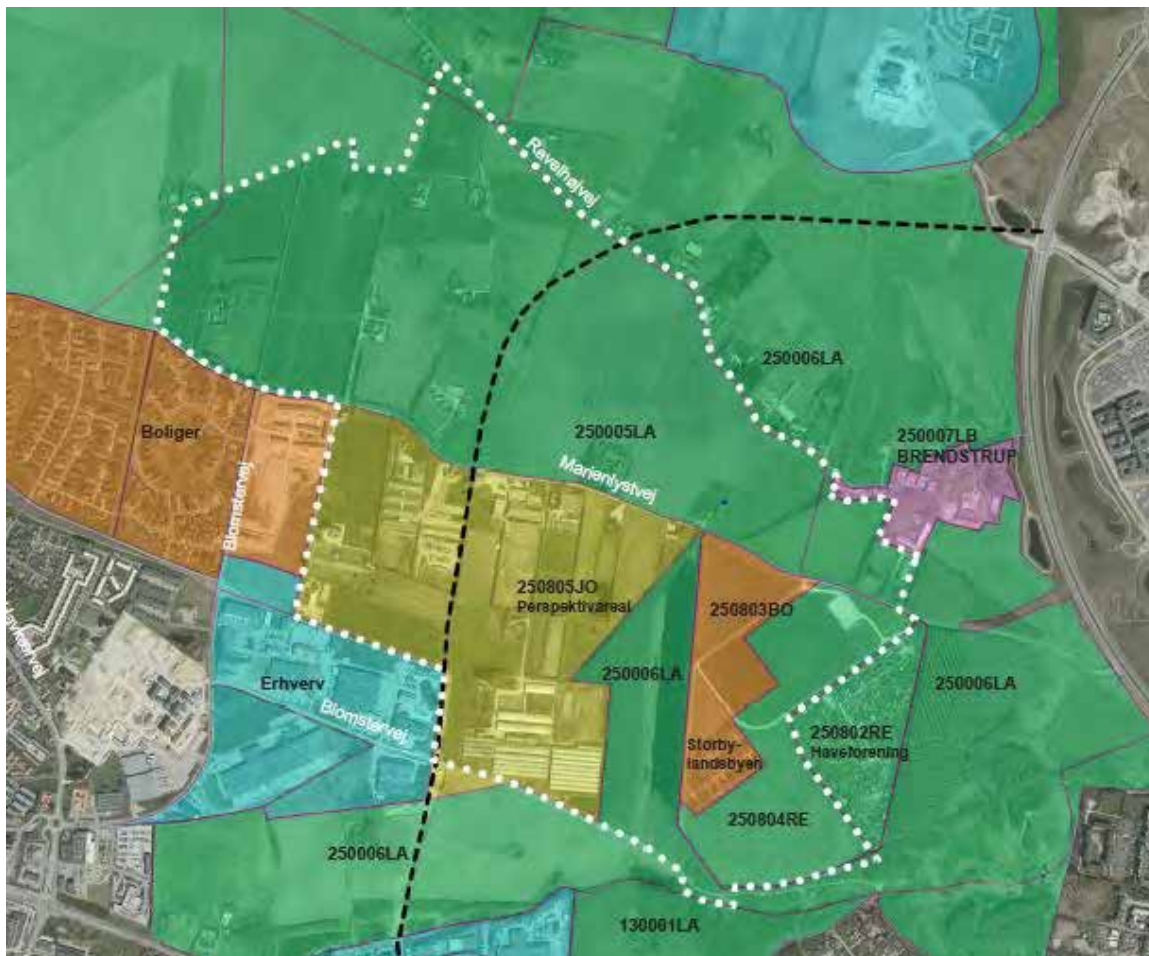
Øst vest gennem området forløber Marienlystvej, som i dag fungerer som den primære forbindelsesvej mellem Skejby og Tilst og som også bruges som pendlerrute i morgen- og eftermiddagstimerne, hvor den er tæt trafikeret. Revelhøjvej, som definerer den nordøstlige afgrænsning fungerer som en mindre lokalvej mellem Kasted og Brendstrup. Gennem området syd-nord forløber en 150 KV højspændingsledning.

Plangrundlag

Arealer er i dag omfattet af kommuneplanens rammeområder 50005LA, 250006LA, 250007LB, 250803BO, 250804RE og 250805JO samt gældende retningslinjer i Kommuneplan 2017. Inden for området er der lokalplan 169 for højspændingsledningen og lokalplan 667 for Storbylandsbyen. Alle arealer på nær Storbylandsbyen ligger i landzone.

Ud af de 184 ha er:

- Ca. 50 ha syd for Marienlystvej i kommuneplanen udlagt til perspektivareal og interesseområde for byudvikling efter 2029.
- Ca. 17 ha udlagt til rekreative formål (idrætsanlæg).
- Ca. 12 ha omfattet af lokalplan nr. 667 til eksperimenterende boligbebyggelse til udsatte befolkningsgrupper, hvoraf ca. 3 ha er bebygget og rummer Storbylandsbyen.
- De resterende 105 ha udlagt som bynært landskab i kommuneplanen, hvoraf en del syd for Marienlystvej er fredskov og hovedparten af arealerne nord for vejen er udpeget til skovrejsning.
- Endelig er der en reservation til en ny vej fra Viborgvej og til Paludan Müllers Vej i kommuneplanen.



Figur xx: Afgrænsningen af den nye by Brendstrup sammenholdt med ny vej og rammeområder i Kommuneplan 2017

Alternativer

Det eneste alternativ der vurderes på, er gennemførelse af den nuværende planlægning (0 alternativet), hvor en stor del af området tilplantes med skov og den øvrige del fortsat er udlagt til jordbrugerhvervet.

Ved 0 alternativet forventes der fortsat behov for en ny vejforbindelse fra Viborgvej til Paludan-Müllers Vej.

Forhold til kommuneplanen

Planforslaget er et tillæg til Kommuneplan 2017. Med vedtagelsen af Planstrategi 2019 lægges der kun op til en delvis revision af kommuneplanen, der primært sker via følgende ni temaplaner, der har status af kommuneplantillæg: Arealer til alle boligtyper, Omstilling til grøn energi, Sammenhæng mellem naturområder, Landskabet, En grønnere by med mere blå, Vindmøller og solenergianlæg, Erhvervsarealer, detailhandelsplanlægning samt Oversvømmelse og erosion.

Temaplan: "Arealer til alle boligtyper" og kommuneplantillæg nr. 86 til Kommuneplan 2017" har til formål at sikre arealer til boligudviklingen, så der er grundlag for en boligtilvækst af forskellige boligtyper i form af etageboliger, tæt lav og fritliggende boliger. Temaplanen, som omfatter et samlet arealudlæg på 400 ha til boliger fordelt på 27 nye rammeområder, skal samtidig sikre, at den kommende boligudvikling på barmark udtrykkes i blandede boligformer, så der også kan findes plads til at håndtere efterspørgslen på grunde til fritliggende boliger for borgere der ønsker at forblive i Aarhus Kommune, eller flytte hertil.

Planforslaget bliver dermed et supplement til kommuneplantillæg nr. 86 og den konkrete udmøntning af planstrategiens sigte, som skal sikre bredden i boligudbuddet på tværs af forskellige aldersgrupper og familiemønstre.

4. Miljømål

Planforslaget skal medvirke til at opfylde en række af Aarhus Kommunes mål på miljø- og planområdet:

Vandområdeplan 2015 - 2021

- Miljømålet for Koldkær Bæk er god økologisk og kemisk tilstand. Det betyder, at der er en svag afvigelse fra en tilstand upåvirket af menneskelig aktivitet.
- Miljømålet for grundvandsforekomsten er god kvantitativ tilstand og god kemisk tilstand. Det betyder, at der skal være vandbalance og tilstrækkelig rent vand ift. de tilknyttede vandløb, søer og natur, så de kan opfylde deres miljømål.

Bæredygtighed og klima

FN's 17 verdensmål er indarbejdet i Planstrategi 2019, som en del af den strategi der skal arbejdes med ifm. byudvikling for at bidrage til den globale ansvarlighed og realisering af målene. Det gælder i særdeleshed det 11. mål, der handler om bæredygtige byer og lokalsamfund samt det 13. mål, som handler om klimaindsatsen.

Det er Aarhus Kommunes mål at være et CO₂ neutralt samfund i 2030.

Arealforbrug

Kommuneplan 2017 har et mål om at udvikle Aarhus som en tættere by og dermed spare på inddragelse af nye arealer til byvækst og dermed spare på ressourcerne. Derudover er der verdensmål nr. 11 om bæredygtige byer, som indgår i Planstrategien.

5. Afgrænsning af emner til miljøvurdering

Der er gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og indhold hos følgende myndigheder:

- **Erhvervsstyrelsen**, da arealer i åbent land inddrages til byudvikling og der planlægges i nærheden af produktionserhverv
- **Miljøstyrelsen**, da en ny by kan påvirke landskab, arealer med fredskovsnoteringer og arealer udlagt med skovbyggelinje samt vandområdeplanens målsætninger for overfladevand og grundvand.
- **Energistyrelsen**, da en ny by medfører øget energiforsyning samt byudvikling omkring eksisterende 150 KV-ledning
- **Landbrugsstyrelsen**, da en ny by betyder inddragelse af arealer udlagt til jordbrugsformål
- **Moesgaard Museum**, da der er registreret enkeltfund fra Oldtiden og spredte fund af ikke fredede fortidsminder.

Der er kommet bemærkninger fra Moesgaard Museum og Energistyrelsen. De er indarbejdet i afgrænsningsnotatet (bilag 1) og det er vurderet at følgende emner skal miljøvurderes:

	Arealforbrug og arealer til byvækst	Påvirkning af produktionserhverv	Vand og klimapåvirkning/tilpasning	Natur og fredskov	Arkæologiske værdier	Støj ift. følsomme aktiviteter	Vejinfrastruktur og nye veje	Detailhandel og offentlige funktioner	Energi og bæredygtighed
Internationale beskyttelsesområder	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vandplanerne	-	-	x	-	-	-	-	-	-
Miljøet generelt (støj og trafik)	-	-	-	-	-	x	x	x	-
Biologisk mangfoldighed	x	-	x	x	-	-	-	-	-
Befolkningen	x	-	-	x	-	x	x	-	-
Menneskers sundhed	-	x	-	-	-	x	x	-	-
Fauna og flora	x	-	x	x	-	-	-	-	-
Jordbund	x	-	-	-	-	-	-	-	-
Vand	-	x	-	-	-	-	-	-	-
Luft	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klimatiske faktorer	-	-	-	-	-	-	-	-	x
Materielle goder	x	x	-	-	-	-	-	-	-
Landskab	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kulturarv og kirker samt deres omgivelser	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arkitektonisk og arkæologisk arv	-	-	-	-	x	-	-	-	-
Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer	x	-	x	x	-	-	-	-	x
Andre miljøpåvirkninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samspillet mellem emnerne	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Skema 5.1: Afgrænsning af emner til miljøvurdering. Venstre side oplister miljøvurderingslovens miljøfaktorer og højre side de emner, som er vurderet relevante at miljøvurdere om de har en væsentlig indvirkning.

6. Miljøvurdering

Planforslaget lægger retning for den efterfølgende planlægning af en ny bydel, herunder for placering af infrastruktur, som er nævnt i lovens bilag 2 og der kan ikke på forhånd afvises væsentlige miljøpåvirkninger. Aarhus kommune har derfor vurderet at planforslaget skal miljøvurderes. I screeningen er det vurderet, at ovenstående emner i skema 5.1 skal indgå i miljøvurderingen, da det ikke kan afvises, at der kan være en væsentlig indvirkning.

Formålet med miljørapporten er åbenhed om beslutninger ift. borgere og politikere, så beslutninger kan træffes på så oplyst et grundlag som muligt.

Arealforbrug og inddragelse af arealer til byvækst,

Der er både i EU og Verdensmålene målsætninger om, at inddragelse af nye arealer til byformål og veje skal mindskes. Aarhus Kommune har også i en længere periode arbejdet på at begrænse inddragelsen af nye arealer og har i stedet fokuseret på fortætning. Der er fortsat plads i kommuneplanen til at opfylde boligbehovet samlet set, men der findes kun begrænsede udlæg til fritliggende boliger.

Alligevel er det vurderet, at der er et behov for inddragelse af arealer til ny by for at supplere med nye boligtyper. Sammenlignet med andre byer, som f.eks. Lystrup og Tilst, så bliver tætheden planområdet større, da de nævnte bysamfund har et større arealforbrug pr indbygger. Det er derfor en forholdsvis begrænset inddragelse af areal set i forhold til antallet af nye indbyggere, men fortsat et større forbrug end i den tætte by.

Nogle arealer får ikke ændret anvendelse eller skal anvendes til grønne kiler og en allerede planlagt vej.

I forhold til arealanvendelsen arbejdes der i den igangværende *Temaplan for de Blå-Grønne forbindelser* med større arealudlæg i større byudviklingsområder, hvor der skal sikres plads til det grønne svarende til 5 % af det samlede grundareal til parker o.lign. , hvilket bliver en præcisering af retningslinje 23 i Kommuneplan 2017, som allerede nu inddrages i planforslaget.

I meget runde tal kan et forventet arealbogholderi se ud som følgende:

Arealanvendelse	Areal	Areal
Planområdet		184 ha
Eksisterende bebyggelse (Storbylandsbyen)		2,5 ha
Fredskov		13,5 ha
Planlagt stor trafikvej (1,4 km lang og ca. 40 m bred)		6 ha
Areal til rådighed for planlægning		162 ha
Skole og idræt incl. boldbaner	15 ha	
Lokalt detailhandelscenter (ca. 2 m ² /indbygger)	10 ha	
Institutioner (vuggestuer og børnehaver)	3 ha	
Støjvolde langs med den overordnede vej, som evt. også kan anvendes rekreativt	5 ha	
Regnvandsbassiner	10 ha	
Parker	9 ha	
Støjkonsekvenszone heliport (ikke egnet til følsom anvendelse)	9 ha	
Højspændingsledning (ikke egnet til følsom anvendelse)	5 ha	
Konsekvenszone omkring produktionserhverv (ikke egnet til følsom anvendelse)	11 ha	
Arealer til andre formål eller ikke egnede til boliger	77 ha	
Arealoverskud til boligbebyggelse		85 ha

Inddragelse af arealer til byvækst betyder et varigt tab af jordbrugsarealer til fødevarerproduktion og muligheden for at omdanne arealerne til skov.

Påvirkning af produktionserhverv ved Blomstervej

I Erhvervstemaplanen udlægges erhvervsområdet ved Blomstervej til produktionserhverv og der udlægges en konsekvenszone, som rækker 150 m ind i planområdet. Formålet med konsekvenszonen er at beskytte produktionsvirksomhederne imod begrænsninger som følge af byudvikling (følsom arealanvendelse) på naboarealer. Der kan derfor ikke etableres boliger, institutioner og lign. indenfor konsekvenszonen.

Det meste af erhvervsområdet er udbygget og der er adskillige fødevare eller fødevaregrossistvirksomheder i området. Der er derfor ud fra den nuværende sammensætning af virksomheder bindinger på, hvilke virksomheder, der hensigtsmæssigt kan placere sig i området. Ud fra kendskabet til de nuværende virksomheder vurderes der ikke at være gener som rækker udover konsekvenszonen og ind i planområdet i form af lugt, støv og støj.

Samlet set vurderes planforslaget ikke at medføre begrænsninger for hverken erhvervsområdets produktionsvirksomheder eller for byudvikling uden for konsekvenszonen.

Påvirkning af grundvand og overfladevand, herunder klimatilpasning,

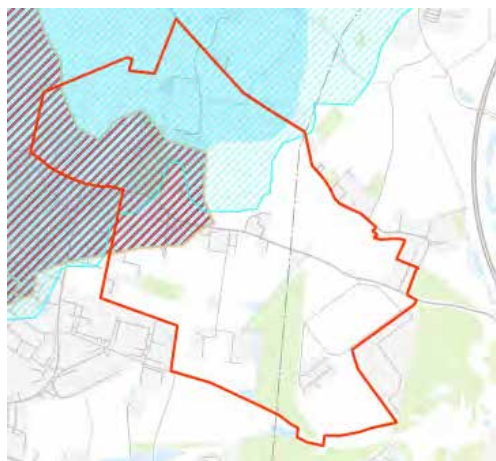
Når der etableres en by, vil en meget større del af fladerne blive befæstet med veje, pladser og huse. Det kan både påvirke mængden af dannet grundvand, fordi nedsivningsmuligheden mindskes, men kan også påvirke kvaliteten af grundvand pga. miljøfremmede stoffer i det regnvand, der fortsat kan nedsive.

Den øgede befæstelse vil desuden påvirke bortledning af regnvand, som vil løbe hurtigere af fladerne end af markerne, hvor det i dag forsinkes naturligt eller nedsiver. Det kan medføre en øget påvirkning i vandløbene. Byen skal derfor indrettes, så den stadig kan tilbageholde regnvand.

Overordnet sagt skal der i planområdet fortsat være plads til at danne grundvand, men også plads, hvor overfladevand kan forsinkes, så det ikke skader vandløbene.

Grundvand

I den nordvestlige del af planområdet svarende til et område på ca. 77 ha er der særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindings- og grundvandsdannende opland til borerne for det



nærmeste vandværk "Kastedværet". Heraf er de ca. 33 ha kortlagt, som sårbart grundvandsområde, hvor det beskyttende lerlag er tyndt. Det sikrer bedre grundvandsdannelse, men øger også risikoen for forurening. Der er derfor særligt i disse områder grund til sikre en kombination af lav befæstelsesgrad og høj beskyttelse af grundvandet.

Kastedværet indgår i Aarhus Vands drikkevandsforsyning af det nordlige Aarhus og værket har en tilladelse til at indvinde 3,8 mio. m³ grundvand pr. år. Da en stor del af kommunens vækst sker i det nordlige Aarhus, stiger Aarhus Vands samlede behov for drikkevandsforsyning over de næste 10 år. Ud fra kommuneplanens forventninger til befolkningstilvækst dækker

Kastedværet 41-46 % af den samlede forsyning i det nordlige forsyningsområde og bidrager derfor væsentligt til den samlede forsyning. Der er behov for at beskytte indvindingen, da en del borer allerede i dag er påvirket med miljøfremmede stoffer. Øget befæstelse vil samtidig påvirke indvindingsoplandets udstrækning og øge risikoen for, at en større del af grundvandet indvindes fra andre områder med by.

For de nye boligområder beliggende i sårbare drikkevandsområder i planforslaget er der stillet krav til en begrænsning af befæstelsesgraden for at mindske tabet af dannet grundvand. Byen bør derfor i denne del udarbejdes med et lavt "fodaftrek" f.eks. ved at placere en større andel af parkerne eller have en lavere udnyttelse af arealerne her.

Håndtering af regnvand

Størstedelen af planområdet har naturlig vandafstrømning mod Koldkær Bæk, som ligger nord for planområdet. Koldkær Bæk er ikke særlig robust og allerede kraftig hydraulisk påvirket af afstrømning fra andre ældre byområder i Skejby området. Konsekvensen er, at der er behov for ekstra plads til forsinkelse af regnvand inden for planområdet end der normalt er behov for fra tilsvarende områder. Af samme årsag blev der i forbindelse med byggeriet af Aarhus Universitetshospital stillet krav om en række store regnvandsbassiner og der arbejdes konkret med et klimatilpasningsprojekt på Vestereng.

Ud fra grove erfaringstal fra andre områder i Aarhus forventes det, at der bliver behov for omkring 10 ha til regnvandsbassiner. De terrænnære jordlag er meget lerede i planområdet og det vurderes derfor umiddelbart at være svært at kombinere håndtering af regnvand med lokal nedsivning uden for de sårbare områder for at mindske behovet for arealudlæg til regnvandsbassiner.

Regnvandsdispositionsplan

Der er ikke udarbejdet en regnvandsdispositionsplan som grundlag for planforslaget. Ved andre større byudviklingsområder svarende til Lisbjerg og Nye er der først i forbindelse med udviklingsplanen / helhedsplanen udarbejdet en regnvandsdispositionsplan.

Regnvandsdispositionsplanen skal beskrive håndteringen af hverdagsregn og spildevandshåndteringen samt tage højde for ekstremregn og klimatilpasning. Regnvandsdispositionsplanen skal derfor være i tråd med udbygningstakten og udviklingen af planområdet og udarbejdes dermed bedst sammen med udviklingsplanen.

I regnvandsdispositionsplanen skal der tages højde for:

- At lavest-liggende områder for et givet vandopland skal benyttes til bassinplacering.
- At der udlægges regnvandstracéer, som sikrer at et givet vandopland kan aflede til bassinet.
- At kommende delplanområder som udgangspunkt afgrænses, så de følger naturlige oplande til vandløb og leder regnvandet via planlagte regnvandstracéer.

Planforslaget indeholder en retningslinje, som sikrer, at der sammen med udviklingsplanen eller anden overordnet planlægning udarbejdes en regnvandsdispositionsplan for det samlede planområde, som fastlægger principper for afledning og sikrer de nødvendige arealer til forsinkelse og nedsivning af regnvand.

Regnvandsdispositionsplanen skal desuden danne grundlag for et nødvendigt tillæg til spildevandsplanen.

Ved tilrettelæggelsen af afvandingen skal fremtidige klimaændringer indtænkes, hvilket kan betyde behov for mere areal. Afledning af vand kan med derfor med fordel tænkes ind i grønne rekreative forbindelser i området, så der opnås en dobbeltfunktion.

Påvirkning af natur samt eksisterende skov og muligheden for ny skov

Eksisterende natur og skov i planrådet

Planområdet består hovedsageligt af dyrkede arealer, som udnyttes jordbrugsmæssigt til planteavl, juletræer eller gartneri. Især på arealerne syd for og lige nord for Marienlystvej er der karakteristiske levende hegn i skel og omkring bygninger. Naturindholdet begrænser sig til fem mindre solitære vandhuller samt et yngre skovområde på knap 14 ha. Skoven er plantet i 90'erne med en egetræs- og en normansbevoksning, men udvikler sig i dag naturligt mod en blandet skov. Der er ikke konstateret bilag IV-arter knyttet til de enkelte skov- og naturlokaliteter. Der er dog i skovarealet konstateret masser af vildt.

De 8 ha med egetræ har en fredskovsnotering. Da det samlede skovareal er kommunalt ejet vurderes hele skoven at være omfattet af fredskovspligt. En del af det sydøstlige hjørne af helhedsplanen er omfattet af skovbyggelinje både fra denne skov samt fra andre skove uden for planområdet.

Skoven er omfattet af bestemmelser om fredskov og nærområdet til de beskyttede vandhuller sikres i planforslaget. For at undgå at skoven og vandhullerne samt plante og dyreliv knyttet til disse påvirkes af byudviklingen skal der i den videre planlægning sikres tilstrækkelige bufferzoner ud mod bebyggelser. For skove er der en skovbyggelinje på 300 m, som der kan dispenseres en mindre afstand. Her er et vigtigt element at beskytte påvirkning af skovbrynet, der er et meget vigtige for skoves biodiversitet.

Ny natur og mulige skovrejsningsarealer i planrådet

Inden for planområdet er der i Kommuneplan 2017 udpeget skovrejsningsarealer på 70 ha. Disse arealer vil ikke kunne realiseres som skov, når planområdet udvikles til by og vil dermed også påvirke den landskabelige indvirkning.

De potentielle skovarealer indgår i strategien om at nye skove sammen med naturarealer skal forbinde True Skov til Vestereng, og dermed omkranse den nordvestlige del af Aarhus med natur og skove. Både for at skabe spredningsmulighed for vildtet og sikre rekreativ adgang til bynær natur for mennesker.

Samtidig indgår skovrejsningsarealerne i Aarhus Kommunes bindende klimamål om CO₂ neutralitet i 2030 og i beskyttelsen af sårbare grundvandsområder.

Aarhus Kommune har en målsætning om 8.000 ha skov i 2030. Med planforslaget bliver 70 ha taget ud af regnskabet men med en rummelig udpegning i kommuneplanen vurderes det ikke at påvirke målet om skov.

Planforslaget får dog konsekvenser for planlægningen om sammenhængende skov i Aarhus Nord og ift. at beskytte grundvandsressourcen i den vestlige del af planområdet. For at opnå målet om sammenhængende skov bør det undersøges, om der kan udpeges skovrejsning på nye arealer nordvest for planområdet.

Planområdet indeholder ikke arealer udpeget til mulig ny natur. Det vurderes dog at der er potentiale for, at de arealer som udpeges til regnvandsbassin og klimatilpasning med tiden kan overgå til natur.

Kulturarv

Planområdet dækker et meget stort areal og alene deraf er der meget stor sandsynlighed for, at der vil kunne findes fortidsminder inden for området ud over de allerede kendte. Der findes på især det sydlige planområde, en del registreringer af fortidsminder af bl.a. gravhøje og bopladsmateriale fra stenalder. Ingen af disse er dog registrerede som fredede. Der er heller ikke inden for området erkendte diger.

Moesgaard Museum anbefaler, at der inden anlægsarbejdet foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på kulturarven.

Støjpåvirkning

Heliport

Der er på Aarhus Universitetshospital en heliport til ambulanceflyvninger. Ambulanceflyvninger er ikke i sig selv begrænset af støjreglerne, men medfører en støjpåvirkning, som der efterfølgende skal tages hensyn til i forbindelse med planlægning, hvor man efter planlovens § 11a nr. 7 og § 15a ikke må planlægge for følsomme aktiviteter på støbelastede arealer.

Der er gennemført en miljøvurdering af etableringen af heliporten og der er i et kommuneplantillæg udlagt en konsekvenszone³, hvor der ikke må etableres støjfølsom anvendelse. Overskridelsen af de vejledende støjgrænser inden for konsekvenszonen sker om natten. Det giver mulighed for at planlægge for aktiviteter, som kun anvendes i dag og aften timerne. Det kræver dog nærmere undersøgelser i den videre planlægning.

Det skal bemærkes, at der i hele området nord for Marienlystvej vil være overskridelse af maksimalstøjen om natten, hvis forsvarets store EH101 helikopter flyver over området og dermed en risiko for, at de kommende beboere får afbrudt deres nattesøvn. Det er vurderet til at være under 50 gange om året og et begrænset problem med moderne tætte bygninger.

Veje

Der er i kommuneplan 2017 en reservation til en stor trafikvej fra Viborgvej til Paludan Müllers Vej. Sideløbende arbejdes der med et forslag om, at vejen evt. skal forlænges til Søftenvej. Afhængigt af hvilken løsning byrådet beslutter, vil det konkrete vejprojekt være omfattet af en miljøkonsekvensvurdering.

Den nye vej får en overordnet funktion og skal både aflaste Blomstervej, Randersvej, Herredsvej, Paludan Müllers Vej, Kasted landsby samt en del af Ringvejen samtidig med, at den skal betjene planområdet.

Forlænges vejen til Søftenvej kan der forventes en årsdøgntrafik (ÅDT) på 15-20.000 biler med en lastbilandel på 10-15%. Det betyder, at der er en støjkonsekvenszone på over 80 meter til følsom bebyggelse.

Planlovens mulighed for udtagelserne for støj på facader i forbindelse med huludfyldelse forventes ikke at kunne anvendes i forbindelse med en ny by der etableres i det åbne land. Der er derfor behov for i den videre planlægning at undersøge, hvordan trafikstøjen kan dæmpes uden et stort arealforbrug og uden at skabe andre væsentlige udfordringer i byen.

³ Fremgår af forslag til kommuneplantillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017.

Påvirkningen af vejinfrastrukturen,

Marienlystvej er allerede i dag hårdt presset med afledt ekstra belastning på vejene i Tilst. Med en ny by på op til 14.000 indbyggere er der behov for nye veje samt udbygning af eksisterende for at kunne betjene udviklingsområdet.

Ifm. realisering af Gasa grunden i Tilst blev der i 2019 anlagt en ny vej, som forbinder Bredskiftevej og Blomstervej. Vejen ligger i det trace, som i Kommuneplan 2017 er planlagt til stor trafikvej fra Viborgvej til Paludan Müllers Vej, men er kun anlagt til at dække det nuværende behov og skal udbygges med cykelstier og større bredde for at udgøre basis for en ny overordnet vejforbindelse til planområdet.

Traceet til en stor trafikvej fylder 35 meter de smalleste steder og ca. 42 meter ifm. kryds. Vejen forløber nord syd igennem planområdet og kan blive en markant barriere både for mennesker og for overfladevand. Da der samtidig er behov for støjdæmpning, bør det overvejes om vejen skal graves delvist ned, så der bliver mulighed for etablering af niveaufri passage på tværs, men som det nævnes ovenfor medfører det andre udfordringer med afvandingen.

Detailhandel og offentlige funktioner

Planlægningen af den nye by er endnu på så overordnet et plan, at det ikke er fastlagt, hvor detailhandel, offentlige funktioner og idrætsanlæg skal lokaliseres, men for at sikre en by der hænger sammen, bør der ikke være mere end maksimalt 15 minutters gang fra boliger og til de samlede fællesfunktioner og at der er trygge forbindelser for de bløde trafikanter.

Med en gennemgående stor trafikvej med by på begge sider kan det udgøre en væsentlig indvirkning og der er i den videre planlægning behov for at indtænke løsninger der sikrer trygge krydsning af den gennemgående vej.

En ny by med detailhandel, offentlige funktioner og mulige kollektive trafikforbindelser samt en styrkelse af det overordnede vejnet kan også få en positiv betydning for lokalområdet ift. aflastning af vejnettet og nærhed til serviceydelser.

Energi og bæredygtighed

Aarhus Byråd har politisk fokus på grøn omstilling og udvikling af bæredygtige byer, bl.a. for at sikre en målrettet indsats mod at Aarhus Kommune skal være CO₂ neutral i 2030. Der er derfor behov for, at der er ekstra fokus på disse emner i forbindelse med udviklingen af den nye by.

Bæredygtighed

Planforslaget ligger i et område, hvor der også er planlagt en stor trafikvej. Planområdet er på nuværende tidspunkt hverken forsynet for højklasset kollektiv trafik eller planlagt forsynet i kommuneplanen ligesom der ikke er taget stilling til, hvordan området skal forsynes med varme. Det bliver derfor vigtigt, at de grundlæggende forsyninger indarbejdes, så der i den videre planlægning på baggrund af FN's verdensmål bl.a. arbejdes for:

- En bystruktur, hvor mest muligt kan nås via gang eller cykel,
- Grøn kollektiv transport for den mobilitet, der ikke kan løses via gang eller cykel
- En by med en kombination af boliger og arbejdspladser uden miljøgener, så transport over længere afstande minimeres,
- Plads til kommende infrastruktur (el, elladestationer, kollektiv varmforsyning, fiber, etc.)
- Anvendelse af bæredygtige materialer og reduktion af brugen af jomfruelige råstoffer
- At bygninger er forberedt for genanvendelse

- At bygninger er forberedt for energiproduktion og lagring (herunder solceller og masselagring)

En by hvor der fra planlægning til udførsel er inddraget bæredygtighedsprincipper.

Klima

Aarhus Kommune har et mål om at være CO₂-neutral i 2030, og derfor bør det øgede energiforbrug som følger af de nye boliger, virksomheder og offentlige institutioner i planområdet, dækkes med CO₂-neutrale energikilder. Dette mål søges i Aarhus Kommune gennemført ved en klimastrategi og en række forskellige planer. Især *Energistrategien* og temaplanen *Omstilling til Grøn Energi* tilstræber, at nye planområder får det lavest mulige og et fossilfrit energiforbrug. Det vil kræve et tæt og konstruktivt samarbejde mellem plan- og byggesmyndighederne, forsyningselskaberne og bygherrerne at nå dette ambitiøse mål.

I forbindelse med den videre planlægning vil det blive nødvendigt med et samlet overblik over energibehov og forsyningsstruktur, herunder arealbehov til nødvendige ledningsanlæg, større og mindre varmepumper, elkedler, lokale batterier og evt. fælles elladestationer for at sikre en bæredygtig by.

Klimaplanerne peger bl.a. på, at indpasning af solceller til størst mulig lokal elproduktion og fremme af kollektiv elbaseret transport og elbiler vil blive nødvendige værktøjer.

Vurdering i forhold til 0-alternativet

Hvis planforslaget ikke vedtages, må det forventes, at udlagte rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2017 og vedtagne Temaplaner realiseres inden for en 12-årig tidshorisont.

Det betyder, at den planlagte store trafikvej under alle omstændigheder anlægges for at aflaste trafikken på større og mindre veje i Aarhus N, og dermed også vil påvirke området med støj og barriereeffekt. Der vil være en række positive påvirkninger, hvis skovrejsningen realiseres ift. beskyttelse af grundvand og muligheden for at skabe et sammenhængende rekreativt grønt område mellem byen og Egådal.

Realisering af skovrejsningen vil afhænge af muligheden for opkøb ved private lodsejere.

Samtidig må det forventes, at den nuværende erhvervsmæssige drift af områdets nuværende mindre gartnerier og øvrige jordbrugserhverv vil ændre karakter i takt med udviklingen inden for jordbrugserhvervet.

Arealbehovet til byvækst vil skulle findes inden for rammerne i Kommuneplan 2017 gennem fortætning eller gennem de rammeområder der arbejdes med i den igangværende planlægning af nye boligområder.

Kumulative forhold

Kommuneplantillægget skal ses i sammenhæng med Temaplanen "Arealer til alle boligtyper", som udlægger 400 ha til boliger spredt i Aarhus Kommune. Det samlede udlæg til boliger bliver med dette kommuntillæg 584 ha og et paradigmeskifte ift. Kommuneplan 2017, hvor fokus var på den tætte by.

Samtidig skal det nye byområde i særdeleshed ses i sammenhæng med de større nye byudviklingsområder i Aarhus nord; Lisbjerg og Nye, som over de næste årtier ændre området markant fra åbent land til fornemmelsen af sammenhængene by. Landskabet vil ændre karakter og det er i den proces vigtigt, at de enkelte bysamfund respekterer både den landskabelige påvirkning, men også den visuelle påvirkning fra bysamfund til bysamfund. Derfor skal udviklingsplanen have fokus på, hvordan byen møder det åbne land.

6. Sammenfattende vurdering

Det samlede område indeholder udover et skovareal ikke markante naturværdier. En ny bydel betyder dog påvirkning af nærområdet ift. landskab, grundvand, vandløb, skovrejsning samt trafik og støj, som skal løses i den videre planlægning. Desuden skal der i planlægningen arbejdes med at sænke bydelens behov for energi og finde løsninger der sikrer en bæredygtig bydel.

7. Krav til planlægningen

Gennem planlægning hvor der lægges vægt på bæredygtighed og beskyttelse af de naturgivne ressourcer, kan der udvikles en by, hvor indvirkningen begrænses bl.a. ved at:

- Sikre mindre fodaftryk i område med sårbart grundvand og indrette byen, så forurening af grundvandet mindskes og der sikres en fortsat mulig grundvandsdannelse.
- Tage hensyn til vandløbenes sårbarhed og tilbageholde regnvand i planområdet, hvor det også kan indgå i den rekreative indretning.
- Tage hensyn til byens møde med det åbne land og mindske den landskabelige påvirkning.
- Tage hensyn til byens indretning ift. støj fra erhvervsområde, heliport og den kommende store trafikvej
- Finde løsninger på barriereeffekten fra den store trafikvej, så der kommer en sammenhængende by.
- Aarhus Kommune skal være CO₂ neutral i 2030. Der er derfor behov for, at der er ekstra fokus på disse emner i forbindelse med udviklingen af den nye by.
- Arbejde med bæredygtige tiltag, som en løsning ift. ovenstående udfordringer.

Afværgetiltag

Der er ikke behov for egentlige afværgetiltag, men for at de rejste emner indgår og håndteres i detaljeringen af planlægningen, herunder i forbindelse med helhedsplanen.

Overvågning

Der er ikke behov for overvågning på det nuværende planniveau, men det skal bemærkes, at Aarhus Kommune løbende følger med i udviklingen i vandkvaliteten af grundvandet, påvirkningen af vandløb samt kapaciteten på vejene.



FORSLAG TIL
UDVIKLINGSPLAN FOR
NATURBYDELEN MARIENLYST

MARTS 2021

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune





FORORD

Vi skal ikke alle bo i bymidten. Selvom om udvikling af den tætte by er bæredygtigt, effektivt og tiltrækkende for mange, så skal fremtidens Aarhus kunne tilbyde meget mere til mange flere.

Fremtidens Aarhus skal også tilbyde, at man kan slå sig ned i en bæredygtig del af byen, hvor naturen er en hverdagsressource, hvor bæredygtighed er en grundforudsætning, og hvor man stadig har fornemmelsen af, at man bor lige her som en del af Danmarks næststørste by.

Marienlyst bliver en helt ny bydel i Aarhus, der lover både lys og luft og samhørighed og fællesskab. En bydel med naturen som omdrejningspunkt, hvor fællesskaber og byrum en central placering skal gøre forskellen mellem at flytte på landet og flytte til Marienlyst.

Marienlyst bliver et aktiv for hele den nordvestlige del af Aarhus. Bydelen vil bidrage med rekreativ natur, aktiviteter og faciliteter. Og Marienlyst til sikre en god infrastruktur, der binder en række adskilte bydele sammen.

Marienlyst kommer til at levere nogle af svarene på fremtidens bæredygtige byudvikling. Både i bygningerne og i landskabet.

Aarhus skal have det hele. Nu også Marienlyst.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek

Rådmand, Teknik og Miljø



KOLOFON

Udviklingsplan for Naturbydelen Marienlyst

Udgivet af:

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø



I samarbejde med:

C.F. Møller Architects

STADT A/S + rådgivere

Tækker Group A/S og Omnia Invest A/S + rådgivere

ELF Development A/S + rådgivere

Kontakt:

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger

arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Illustrationer og foto er, hvor andet ikke er oplyst, udarbejdet af Aarhus Kommune eller bidragsydere i fællesskab.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.0 Introduktion

Baggrund, proces og forudsætninger.....	10
---	----

2.0 Stedet og visionen

Stedetspotentialer.....	14
-------------------------	----

Vision og strategiske mål.....	18
--------------------------------	----

3.0 Planen

Planen og De seks hovedgreb.....	24
----------------------------------	----

Struktur- og illustrationsplan.....	28
-------------------------------------	----

Udviklingsprincipper, fire strategier.....	32
--	----

4.0 Udbygningstakt og økonomi

Udbygningstakt og åbningstræk.....	84
------------------------------------	----

Økonomi.....	85
--------------	----

1. INTRODUKTION



Udviklingsområdet set mod vest



EN UDVIKLINGSPLAN FOR MARIENLYST

Udviklingsplanen beskriver samlet set byrådets vision for udvikling af områderne nord og syd for Marienlystvej og mellem Tilst i vest og Brendstrup landsby i øst. Udviklingsplanen beskriver de elementer som Aarhus Kommune anser for helt centrale for en kommende byudvikling af området.

Udviklingsplanen beskriver den overordnede ramme om udviklingen i området samt stedets nuværende kvaliteter og de muligheder og udfordringer, der tilsammen danner rammen for visionen om Naturbyden Marienlyst.

I udviklingsplanen beskrives også de hovedgreb og udviklingsprincipper, der skal gennemføres og arbejdes med fremadrettet for at sikre, at Marienlyst udvikles til en attraktiv bydel på naturens præmisser. Hvor hovedgrebene beskriver konkrete elementer, som skal gennemføres for at sikre visionen, beskriver udviklingsprincipperne en række fysiske og strategiske fokusområder, der skal arbejdes med i forbindelse med den kommende byudvikling. Udviklingsprincipperne er knyttet op på fire forskellige kvalitetstemaer som alle afspejler byrådets kvalitetsønsker for en attraktiv bydel i Marienlyst.

BAGGRUND

Aarhus Byråd besluttede i efteråret 2019 at lave en plan for vejforsyningen i området ved Brendstrup mellem Skejby og Tilst. Det inkluderede bl.a. en ny vejforbindelse mellem Viborgvej, Paludan-Müllers Vej og Søftenvej, som skal aflaste en række belastede veje i området og sikre bedre tilkørselsforhold til erhvervsområderne i Skejby. Vejforbindelsen skaber samtidig grundlag for byudvikling af et større område ved Tilst og Brendstrup.

Den samlede udviklingsplan for området skal indeholde både hensyn til byudvikling, trafik og natur.

På kortet nedenfor ses en markering af området ved Brendstrup udpeget til byudvikling samt placeringen af den nye vejforbindelse.

Processen for arbejdet med udviklingsplanen har været opdelt i 3 spor, der tilsammen udgør udviklingsplanens hovedelementer. Processen har været tilrettelagt, så borgere og grundejere har kunne bidrage med idéer og forslag i processens indledende faser.



Udbud af kommunale køberetter

Som et led af finansieringen af den nye vejforbindelse besluttede Aarhus Byråd i 2019 at udbyde en køberet af de kommunale jorder i området. Arealer som i dag er udlagt til bl.a. land-brugsjord og som reservation til rekreative formål, grænsende op til fredskovsarealer, Brend-strup, Haveforeningen Marienlyst og Storbylandsbyen.

Tilbudsgiver skulle på lige fod med øvrige grundejere i udviklingsområdet indgå i dialog med Aarhus Kommune om tilrettelæggelsen af en udviklingsplan for det nye byudviklingsområde. Den vundne køberet bliver udløst, når der for de kommunale jorder forelægges en godkendt lokalplan.

Inddragelsesproces

Forud for og parallelt med udarbejdelsen af udviklingsplanen har Teknik og Miljø afholdt en række borger- og interessentmøder for at informere om den kommende proces og for at få forslag og ideer til udviklingsplanen. Ligesom at der har været afviklet offentlig høring i forbindelse med udarbejdelsen af det tilhørende kommuneplantillæg. Arbejdet med udviklingsplanen har taget udgangspunkt i en dialogbaseret arbejdsform, hvor de primære udviklere med rådgivere har bidraget til at definere rammerne for den kommende bydel i Marienlyst i tæt samarbejde med Aarhus Kommune. Processen har været faciliteret af Aarhus Kommune, og der har undervejs været afholdt en række interessentmøder, workshops og rådgivermøder.

Forudsætninger

Det er en forudsætning for byudvikling i området, at der etableres en ny vejforbindelse gennem området. Vejforbindelsen skal forbinde Viborgvej, Paludan-Müllers Vej og Søftenvej, mens byudviklingen skal ske på arealer nord og syd for Marienlystvej.

Kommuneplantillæg

Udviklingsplanen er reguleret af planrammerne i 'Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017' som er udarbejdet parallelt med udviklingsplanen for Marienlyst.

2. STEDET OG VISIONEN

2.0 - STEDET OG VISIONEN

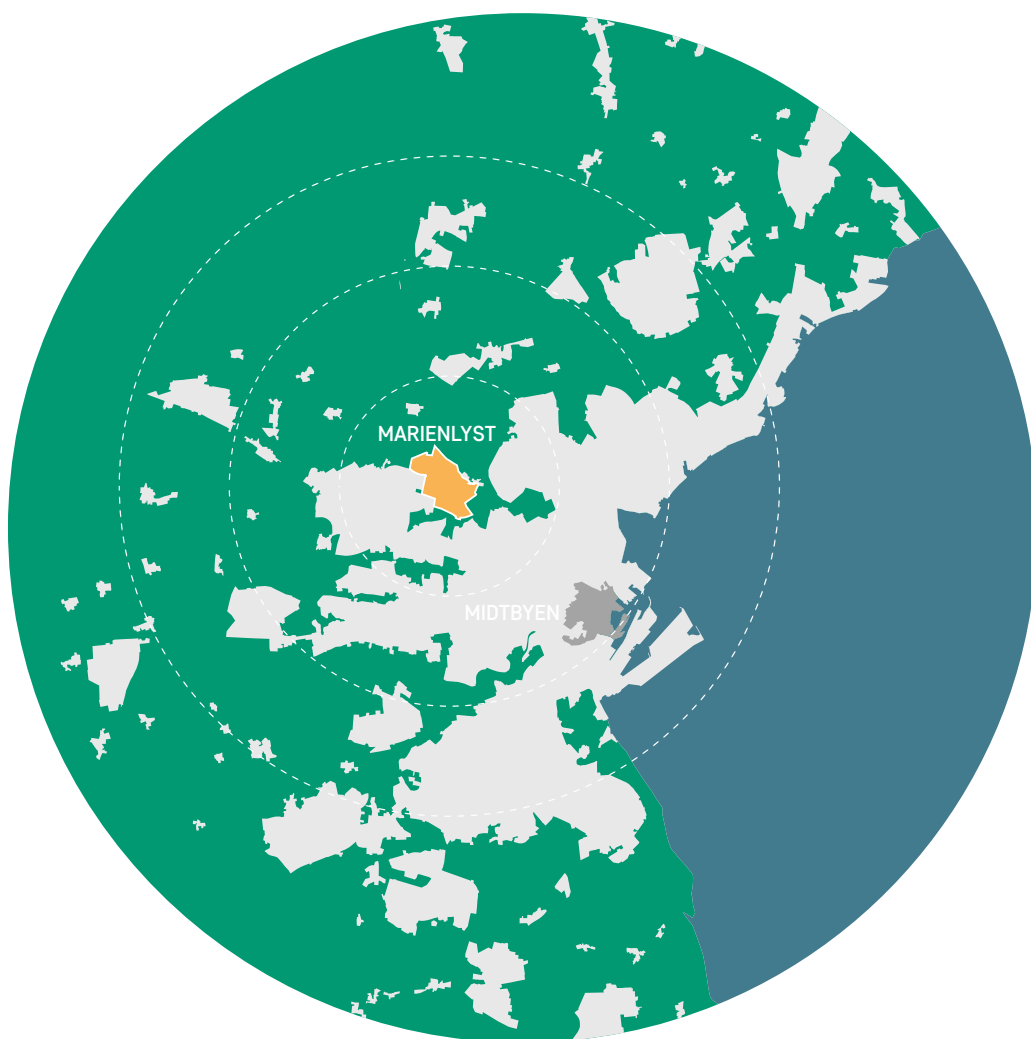
AFGRÆNSNING OG PLACERING I BYEN

Marienlyst ligger som en naturlig forlængelse af Aarhus. Området ligger placeret mellem Skejby, Aarhus V og Tilst og på kanten mellem by og natur. Marienlyst ligger attraktivt i land-skabet med adgang til bynære naturarealer, nærhed til E45, nærhed til letbanen og blot 6 km til centrum af Aarhus.

Marienlyst ligger i dag attraktivt placeret med nærhed til Agro Food Park, erhvervsområdet i Skejby, AUH og eksisterende boligområder ved Tilst. Området har store iboende landskabelige kvaliteter med Brendstrupkilen som det naturmæssige omdrejningspunkt. Brendstrupkilen skaber en grøn sammenhæng mellem Vestereng mod øst, Brendstrup Skov, Egåen mod nord og Kasted Mose og det åbne land mod vest.

Den nye bydel er mod syd delvist afgrænset af erhvervsområdet ved Blomstervej, Brendstrup landsby mod øst, Revelhøjvej mod nord og Blomstervej mod vest. Det resterende landbrugsområde er udpeget til skovrejsning. I alt udgør byudviklingsområdet knap 184 hektar, hvoraf knap 13 hektar fredskov.

Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen at styrke de landskabelige kvaliteter gennem et øget samspil mellem Brendstrupkilen og de kommende byudviklingsarealer. Aarhus Kommune ønsker med byudviklingen i området at drage nytte af nærheden til erhvervsområdet i Skejby og Agro Food Park, samt at skabe en kvalitativ sammenhæng med Tilst, Storbylandsbyen, Brendstrup landsby og de tilstødende eksisterende bebyggelser.



Marienlyst ligger som en naturlig forlængelse af Aarhus - kun 4-5 km fra centrum.
Udviklingsområdet udgør ca. 185 ha og vil blive et bindeled mellem Tilst, Skejby og Aarhus V

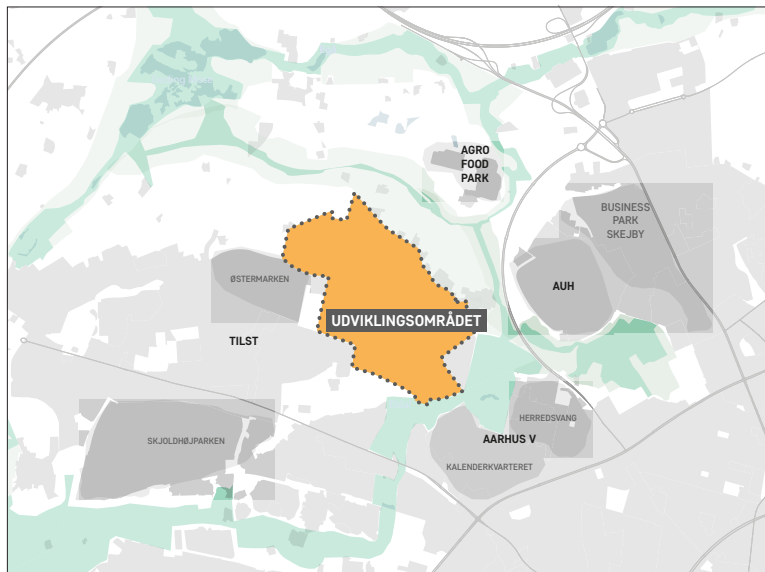
STEDETS POTENTIALER

Den kommende bydel Marienlyst skriver sig ind i en sammenhæng af større nye byudviklingsområder i det nordlige og vestlige Aarhus. Byudviklingen i NYE, Lisbjerg og Marienlyst har alle et slægtskab i form af en betonet nærhed til landskabet. Det er et ønske, at Marienlyst udvikles som et supplement til NYE og Lisbjerg. Den kommende byudvikling af Marienlyst skal både differentiere sig fra de to andre områder og samtidig underbygge og videreudvikle et igangværende træk i den aarhusianske byudvikling, hvor byen udvikles på kanten af by og landskabet, der omkranser Aarhus.

Bydelen skal have sin egen stærke identitet, der understøtter fællesskaber og beboerengagement og som tager udgangspunkt i stedets særlige egenart og fortælling.

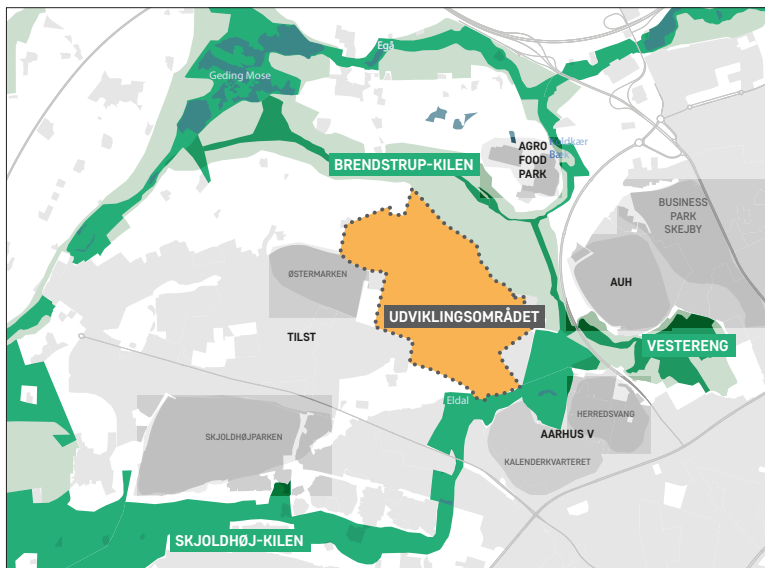
Marienlysts særlige byudviklingspotentiale er derfor knyttet til at styrke sammenhængen mellem Skejby, Tilst og resten af Aarhus og samtidig være et springbræt for en styrket sammenhæng mellem byudvikling og de bynære landskaber og naturområder.





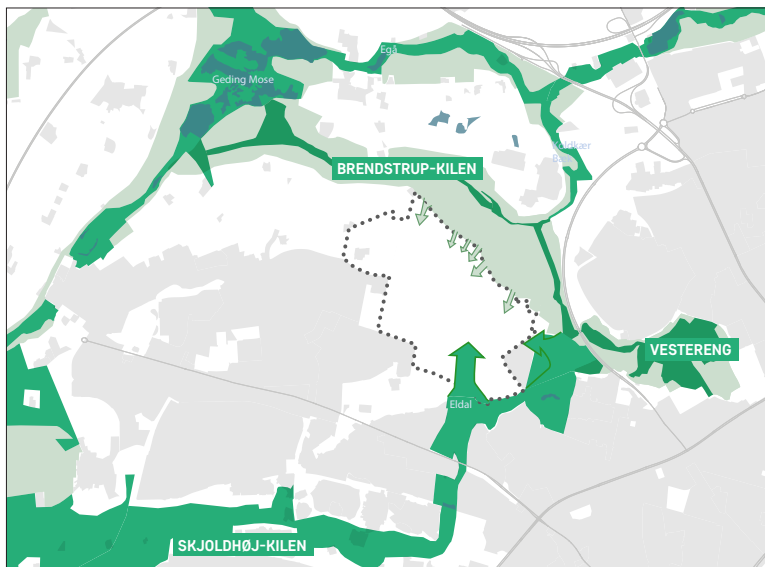
DEN MANGFOLDIGE BY

Marienlyst indgår i en bymæssig sammenhæng med kvarterer og bydele, som hver for sig har en stærk identitet. Marienlyst skal også være helt sin egen. Med en egen identitet forankret i stedet, i historien, i landskabet og naturen og ikke mindst i visionen om at udvikle en bydel, som er værd at besøge og opholde sig i.



DET STORE LANDSKAB

Afsættet for Marienlyst er landskabet. Den store landskabelige sammenhæng og de naturmæssige kvaliteter omkring Marienlyst udgør de kvaliteter, som byen skal bygges på.



ET GRØNT NETVÆRK

Visionen er at udvikle en bydel, hvor naturen og landskabet er til stede som kvaliteter overalt. Hvor det gode liv i attraktive omgivelser kan ses og mærkes. Vi tænker naturen sammen og ind i bydelen. Med udgangspunkt i kvaliteterne i omgivelserne skabes nye naturmæssige og landskabelige sammenhænge og strukturer.



VISION – NATURBYDELEN MARIENLYST

Fortællingen om bydelen Marienlyst er fortællingen om jord. Det er fortællingen om en landsby, som voksede sig til og blev ét af Aarhus' vigtige gartneriområder og lokale spisekamre. Det er fortællingen om det daglige, møjsommelige slid med at holde mulden sund, frugtbar og givende. I sidste ende er det fortællingen om naturens og livets kredsløb, som afhang af samarbejde og respekt samt kloge og langsigtede investeringer.

Det tager omtrent et årtusinde at skabe en sund muldjord. Derfor skal et af fremtidens virkeligt visionære byområder som en selvfølge plejes, udvikles og beriges som et levende land-skab nøjagtigt som fortidens allerbedste landbrugsjord.

Det er ambitionen at skabe en bæredygtig og sammenhængende bydel, der tager ved lære af stedets historie og naturens kredsløb, og som bliver stærkere år for år. Derfor skal udviklingen af Marienlyst tage afsæt i landskabet, naturen og topografien. Derfor skal udviklingen af Marienlyst skabe nye og stærke sammenhænge – landskabeligt og bymæssigt.



Skovsø i udviklingsområdet. Fotograf: Stadt

VISION – STRATEGISKE MÅL

Planen skal tage afsæt i områdets eksisterende kvaliteter og rekreative værdier og skal sikre helhedsbetragtninger i forhold til landskab, natur, miljø, infrastruktur, grundvands-sikring, klimatilpasning og tilgrænsende byområder, herunder landsbyen Brendstrup som byudviklingsområdet grænser op til og samspillet med storbylandsbyen Marienlystvangen.

Udviklingsplanens strategiske mål knyttes derfor op på følgende kvalitetstemaer:

- **Naturen som hverdagsressource** - Bydelen skal understøtte mere og styrket natur. Naturværdien i eksisterende natur- og landskabsområder skal styrkes. Der skal skabes mere tilgængelig natur til Aarhus. Naturby og Sund by. Klimatilpasning som ressource. Plads til alle.
- **En sammenhængende by** - Kompakt og blandet by. Sammenhængskraft og offentlige funktioner. Plads til natur. Bæredygtig mobilitet. Integreret ny bydel. Samspil mellem byen og naturen.
- **En mangfoldig og holdbar by** - Bylivsdynamoer på tværs af generationer. Holdbare arkitektoniske løsninger. Fællesskaber og naboskaber. Kvalitet i byens miljø. Social bæredygtighed. Mangfoldigt byliv. Plads til alle. Der skal arbejdes med en robust planlægning, hvor byen planlæg-ges og tilpasses over tid.
- **Bæredygtig bydel** - Klimaindsats. FN's verdensmål. Sundhed, natur og biodiversitet. Bæredygtig mobilitet. Helhedstænkning og økonomisk kvalitet. Ressourceudnyttelse.

1. Strategi for naturen som hverdagsresource



Mere natur og styrket natur



Klimatilpasning.
Foto: Laura Solano



Plads til alle
Foto: Thomas M. Barwick



Kunst, natur og leg. Foto: Jacob Dahlgren

2. Strategi for en sammenhængende by



Bæredygtig mobilitet integreret bydel
Foto: Troels Heien



Samspil mellem byen og naturen
Bosrijk, NL. Karres en Brands



Integrerede by- og servicefunktioner
Copenhagen Int. School. Foto: C.F. Møller

3. Strategi for mangfoldig og holdbar by



Bylivsdynamoer på tværs af generationer
Foto: Seitu Jones



Bæredygtige løsninger
Kajstaden. C.F. Møller



Fællesskaber og naboer
Foto: Adam Grønne



Kvalitet i by- og miljø
Sandkajen. E+N

4. Strategi for en bæredygtig bydel



Klimaindsats
Foto: Ukendt



Ressourceudnyttelse
Foto: Ukendt



Sundhed og natur
Foto: Flemming Rune

3. PLANEN

Planen

Visionen for Marienlyst prioriterer en langsigtet og helhedsorienteret udvikling, der både fokuserer på en bæredygtig byudvikling inden for projektafgrænsningen, og skaber bevidste fysiske og mentale koblinger til den omkringliggende by. Det er Aarhus Byråds ambition, at Udvklingsplanen på én gang skal være både styrende og retningsstyrende, og samtidig tilpas robust og fleksibel til at modstå fremtidige konjunkturer, teknologier samt arkitektoniske og bosætningsmæssige udviklingstendenser.

For at styre denne udvikling bygger visionen for Naturbydelen Marienlyst på seks bærende hovedgreb, der gør det muligt at tilrettelægge udviklingen af Marienlyst både på kort og lang sigt.

Planforudsætninger

Højspændingsledninger - Centralt i området løber i dag en række højspændingsledninger i et samlet maste-tracé, der bl.a. passerer igennem et større skovområde. Det er ambitionen, at denne jordlægges for at sikre bedre natur- og bymæssige kvaliteter til bydelen. Udviklingsplanen afspejler denne ambition.

Såfremt det ikke lykkedes at jordlægge højspændingsledningerne, skal gældende regler for planlægning i nærhed af sådanne overholdes.

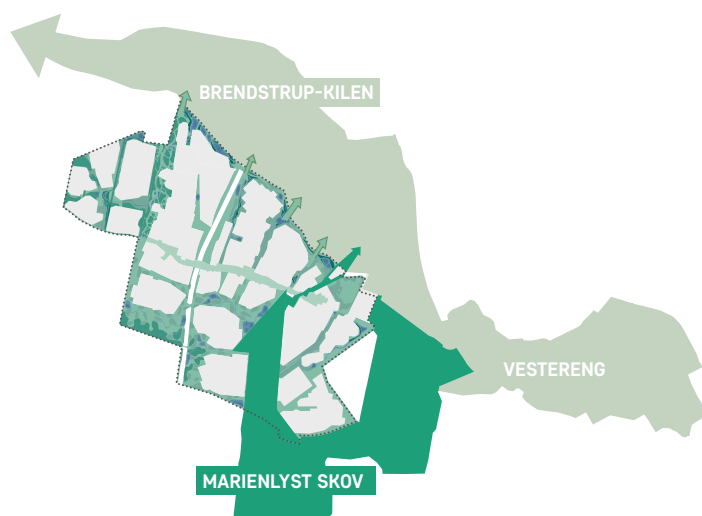


Miljøkonsekvenszoner

Miljøkonsekvenszoner – I byudviklingsområdets sydvestlige hjørne støder området op til et større erhvervsområde hvorfra der er fastlagt en konsekvenszone som skal sikre virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. I den fastlagte konsekvenszone kan der ikke placeres boliger og andre følsomme funktioner som fx daginstitutioner.

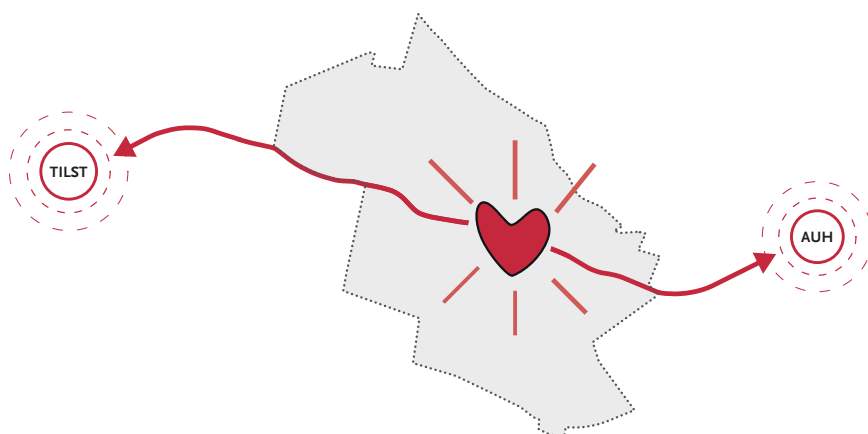
Trafikstøj - Langs med den nye vej – Forlænget Bredskiftevej - kan et område være støjbelastet fra trafikstøj udover grænseværdien for støjfølsom anvendelse som boliger, opholdsarealer m.m. Anvendelse til støjfølsom anvendelse inden for dette område forudsætter støjafskærmning eller anden støjreduktion.

De seks hovedgreb



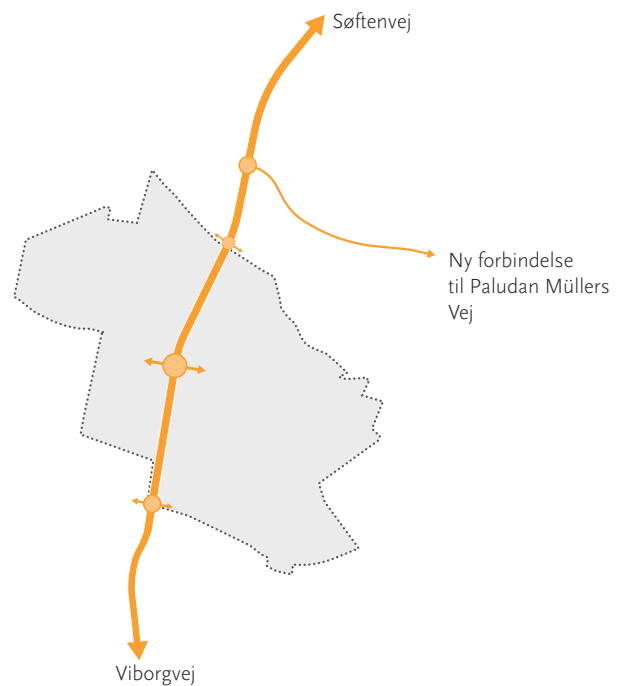
1. Landskabet først - Gør plads til naturen

Et landskabeligt hovedgreb, som anvender topografi, naturværdi, regnvandshåndtering og tæthed i det byggede til at give overskud og frihed til at udvide naturens råderum. Et robust og sammenbindende blå-grønt naturnetværk, der styrker biodiversiteten, skaber varierede forudsætninger for bykvarterer, håndterer ekstremregnsituationer, sikrer adgang for alle til naturen og bringer naturen helt ind i hverdagslivet.



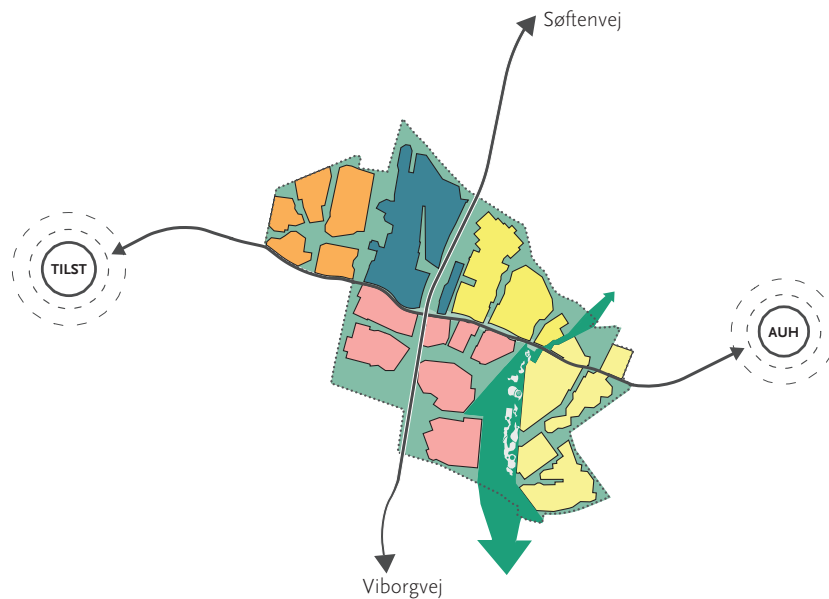
2. Den nye bygade - Marienlystvej

Et bystrategisk hovedgreb der udvikler Marienlystvej som bydelens nye hovedgade. Et greb der styrker bydelens sammenhængskraft med Tilst, Skejby og resten af Aarhus og skaber en ny samlende hovedgade med integrerede byfunktioner. En bygade på de bløde trafikanters præmisser, der med en tydelig karakter af bynatur understøtter Marienlyst som en bydel der samler og har naturen helt tæt på.



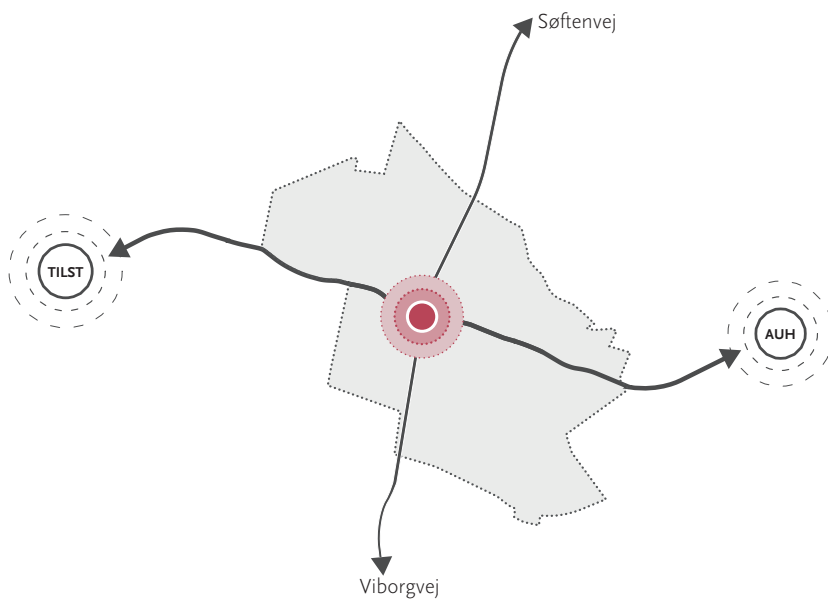
3. Ny forlængelse af Bredskiftevej

Den kommende omfartsvej skaber grundlag for en øget byudvikling i området. Med to nye koblingspunkter til udviklingsområderne øst og vest for omfartsvejen sikres både adgang til Marienlyst og omfartsvejens primære funktion som aflastning for Paludan Müllers Vej.



4. Forskellige bykvarterer med afsæt i landskabet

Hovedgrebet udvikler nye bykvarterer med tydelig arkitektonisk karakter og kvalitet. Bykvarterer der tager af farve af kvarterets placering i det blå-grønne naturnetværk. Bykvartererne udvikles med afsæt i de lokale landskabelige og kontekstuelle situationer. Forskellige kvarters- og klyngedannelser skabes varierede tætheder, bebyggelsetypologier og arkitektoniske muligheder for at bygge med naturen – grønt såvel som blåt.



5. Koblingen

Et hovedgreb der sikrer en sammenhængende byudvikling på tværs af den nye Brendstrupvej. Koblingen er et bystrategisk hovedgreb der skal sikre at forbindelsen mellem øst og vest ikke blot bliver et infrastrukturelt kryds, men derimod skaber et landskabsarkitektoniske pejlemærke der sikrer uhindrede og trygge fysiske tværforbindelser for bløde trafikanter samtidig med at det er Naturbydelens primære adgangsvej. Et fysisk krydsningspunkt, der viderefører Marienlystvejs karakter over Brendstrupvejen, skaber trygge tværforbindelser og markerer bydelens tydelige identitet som naturby.



6. Steder vi deler – dyrk fællesskaberne

Et bystrategisk og socialt hovedgreb af en fortættet byudvikling omkring Marienlystvej med to primære byrumsankre strategisk placeret på hver side af Brendstrupvejen. Omkring disse forankres byens primære byfunktioner og bygadens urbane karakter møder det blå-grønne naturnetværk. Hovedgrebet styrkes med en strategi for det blå-grønne netværk, som indpasser nye bylivs- og naturdestinationer i bydelen. Steder der skal sikre at Marienlysts blå og grønne ressourcer i hverdagen er noget vi deler og er fælles om at udvikle.

Strukturplanen

Udviklingsplanen for Marienlyst er bygget op omkring en fysisk udviklingsstruktur, der prioriterer plads til natur. De seks hovedgreb er således indlejret i en enkel, fysisk strukturplan, der danner spillepladen for den fremtidige udvikling af Marienlyst.

Normalt starter man med det byggede miljø og indpasser så natur-, landskabs- og byrum i forhold til bebyggelsen. I Marienlyst er spillepladen vendt om. Visionen for Marienlyst lader det byggede følge det groede. Derfor er grundstrukturen for byudviklingsområdet i Marienlyst bygget op omkring et sammenhængende blå-grønt natur- og landskabsnetværk. Som lommer i denne struktur, indpasses den fremtidige bebyggelse på landskabets præmisser.

Illustrationsplan

Ovenstående plan er en illustration af, hvordan Udviklingsplanens vision potentielt kan komme til at se ud. Illustrationsplanen viser eksempler på, hvordan Udviklingsplanens hovedgreb og strategiske indsatser kan udvikles, så de underbygger visionen om Marienlyst som naturby. Illustrationen viser mulige bebyggelsesstrukturer og klyngedannelser, eksempler på hvordan den landskabelige og naturmæssige løsninger kan tage sig ud, indpasning af potentielle trafikale løsninger og placering af mulige byfunktioner.

Gennemgående for illustrationsplanen er ønsket om at illustrere udviklingsområdets bevidste sammenhæng mellem bebyggelse og natur- og landskabsarealer. Planen viser overordnet, hvordan bebyggelserne indpasses som fortættede klynger i landskabet. De enkelte klynger og delkvarterer i planen tager farve af, hvor de ligger placeret i det store blå-grønne naturnetværk og derved får tilført individuel identitet som grundlag for lokale fællesskaber.

Illustrationsplanen viser også, hvordan byudviklingsområdet organiseres omkring en fortætning langs Marienlystvej, som også tegner en ny sammenhængende forbindelsesrute for gående og cyklende og kollektiv trafik fra Tilst til Skejby. To markante bymæssige ankerpunkter i øst og vest, markerer bydelens fokus på at skabe et fremtidigt byliv i Marienlyst, hvor naturen spiller en synlig og central rolle. Omkring ankerpunkterne indpasses centrale by- og fritidsfunktioner.

Den kommende forbindelsesvej fra Viborgvej til Søftenvej indpasses landskabeligt i planen med et centralt adgangsgivende punkt ved Marienlystvej og et sekundært punkt ved Blomstervej. Udviklingsområdets fysiske og mentale sammenhæng på tværs af den nye vejforbindelse, understøttes af en serie af landskabelige og bevægelsesmæssige tværforbindelser.

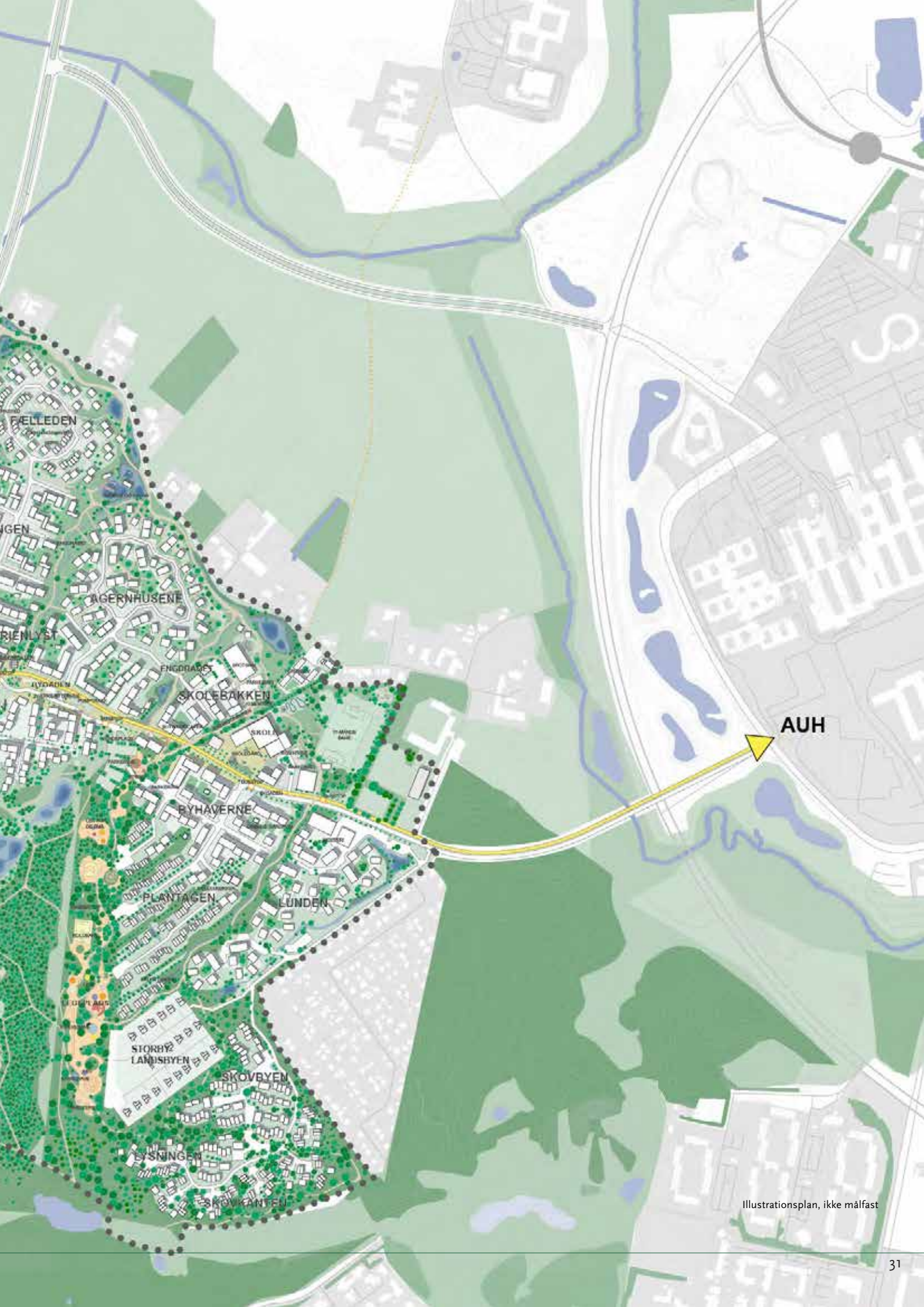
Langs Revelhøjvej skal overgangen til landskabet og naturen i Brendstrupkilen styrkes via den nye bebyggelse. Landsbyen Brendstrup bevares som et selvstændigt landsbysamfund men integreres i den kommende byudvikling med en rekreativ landskabelig, bufferzone sydvest for landsbyen.



Strukturplan, ikke målfast

TILST BYMIDTE





Illustrationsplan, ikke målfast

UDVIKLINGSPRINCIPPER – STRATEGI FOR NATUREN SOM HVERDAGSRESSOURCE

Strategi 1 handler om at gøre Marienlyst til en Natur- og sund bydel.

Med dette tema skal Marienlyst bidrage til ønsket om mere natur og en styrket natur - blå såvel som grøn. Med sin placering, iboende landskabelige kvaliteter samt topografiske og klimamæssige potentialer spiller naturen en afgørende fremtidig rolle for udviklingen af området.

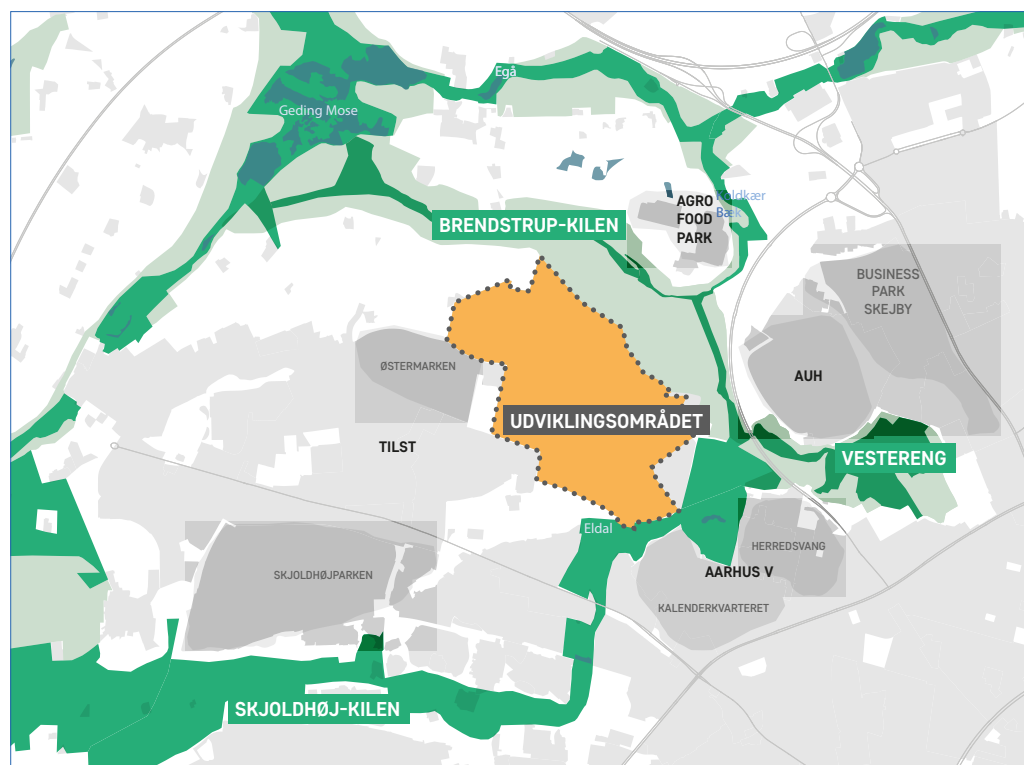
Både klimatilpasning og naturetablering kan potentielt være med til at styrke bosætningskvaliteterne i et fremtidigt Marienlyst. Naturen skal være med til at understøtte Marienlyst som Naturbydel og Sund bydel, hvor naturen både bliver et rekreativt og nærværende omdrejningspunkt i hverdagen, og samtidig styrkes ud fra en naturmæssig kvalitet.

Indsatser

- **Sundhedsfremmende indsatser** – At være i naturen har betydning for menneskers velvære både fysisk, psykisk og socialt. Brug naturens sundhedsfremmende og forebyggende potentiale. Flere skal få øje på mulighederne så flere kan bruge naturen - på tværs af alder, køn og aktivitets- og ambitionsniveau.
- **Naturformidlingsindsatser** – Indsatser der styrker formidlingen af og om den lokale natur og dens værdi. Indsatser kan knyttes til leg, læring, drift af lokale naturarealer. Målet er at synliggøre naturens kredsløb og dens bæredygtige værdi. I Marienlyst skal natur ikke være noget vi blot ser på, men noget vi bruger – på naturens betingelser.
- **Organisatorisk indsats** – Organisatorisk indsats, der samler, formidler og synliggør de forskellige natur- og sundhedsfremmende indsatser. Kan med fordel forankres i relation til de lokale fællesskaber og foreningsliv.

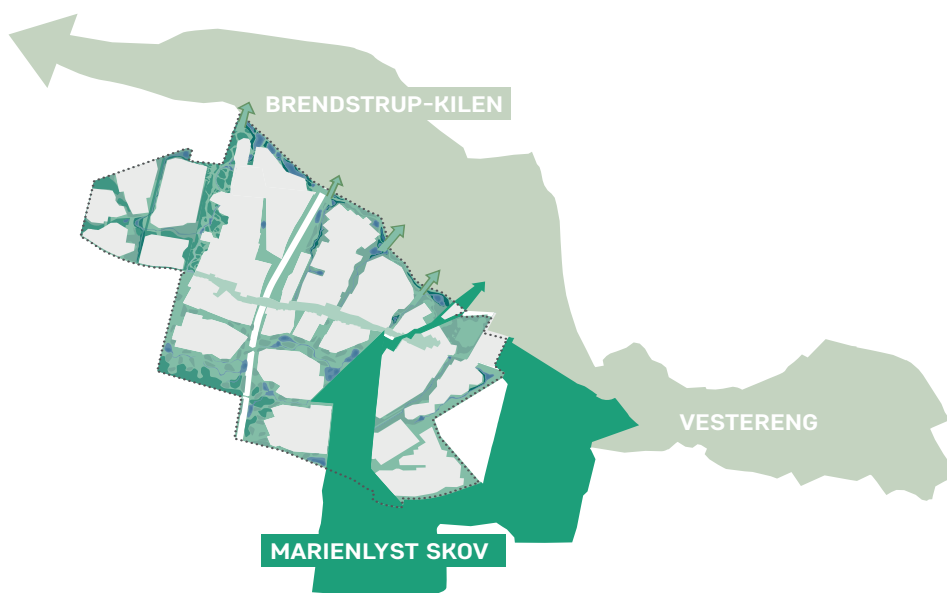


Landskabet i udviklingsområdet. Fotograf: Stach



Vi starter med landskabet - Det store naturnetværk rundt om Aarhus

Naturen og landskabet i og omkring Marienlyst er markant. Der skal med udviklingen af Marienlyst skabes plads til mere natur. Landskabsnetværket skal udvikles til gavn for naturen, og de to overordnede naturtyper Engen og Skoven skal styrkes som de bærende træk for ny natur. Udviklingsplanen bygger således på et strukturelt træk der starter med at sikre, at det blågrønne netværk får en størrelse, kvalitet og sammenhæng med det omkringliggende naturnetværk der styrker bydelens natur dna. Herved ønsker Aarhus Kommune dels at bidrage til at sikre den samlede naturværdi i bydelen og en styrkelse af det samlede naturnetværk rundt om Aarhus. Naturen skal være det bærende træk i udviklingsområdet og en nærværende ressource i hverdagen.



Ny bydel med afsæt i de landskabelige kvaliteter og rammer

Giv plads til naturen – styrk naturværdien

Marienlyst skal udvikles som en bydel og et sted, som er rammen om en hverdag, hvor man har lyst til at gå ud ad døren. Hele bydelen vil være et oplevelsesrigt hverdagslandskab med fælles aktiviteter i naturen og med anledninger til det gode liv overalt.

De unikke landskabelige rammer og naturkvaliteter er vores afsæt og virkemidler.

Naturen skal bruges – den skal have værdi for borgerne og være en aktiv del af hverdagen: En grøn by at bo i. Men barren skal sættes endnu højere med en målsætning om, at udviklingen af bydelen også skal efterlade naturen i endnu bedre form end nu - med mere mang-foldigt grønt med kvalitet og med bedre forudsætninger for biodiversiteten i området. Et landskab med levesteder for både mennesker, dyr og planter.

Vi starter med udviklingen af bydelens grønne og blå landskaber med en entydig målsætning om at højne kvaliteten mærkbart og målbart - både den oplevede kvalitet og biodiversiteten - gennem det, vi gør.

Overalt skal de grønne arealer sikre biologisk sammenhæng, variation og kvalitet samtidigt med, at de skal udgøre hverdagslandskabet for beboerne i hele bydelen. Rammer for de store og små fællesskaber.

Det skal være med til at flytte folk mentalt ud i deres omgivelser, og skabe rammer om stærke fællesskaber og gode oplevelser i naturen. Vi vil fremme en livsstil, hvor man forholder sig aktivt til og bruger naturen.



Grøn byggemodning - natur før bygninger



Naturstrategi – princip for grøn byggemodning og eksisterende elementer

For at skabe variation i skov og eng etableres forskellige naturtyper på baggrund af områdets eksisterende naturkvaliteter i den økologiske forbindelse. Eksisterende og ny skov udvikles med løvskov, nåleskov, elle- og aske-skov samt skovbryn. Engområderne etableres som græsland og fugtig eng afhængigt af topografi og hydraulik.

De eksisterende fredskovarealer er hovedsageligt yngre bevoksninger af ensaldrende monokulturer med et homogent udtryk. Introduktionen af variation i skovens opbygning og indhold med hensyn til bevoksningsstruktur, træarter og vand i skovbunden vil øge den biologiske værdi og vil samtidig skabe et visuelt udtryk af vekslen mellem åbne og lukkede rum, som er vigtigt for skovoplevelsen.

Nye lysninger i skov kan både udvikles som ny natur og anvendes til rekreative anlæg, herunder den centrale legeplads samt stier, cykelruter mv. Åbningerne vil i alle tilfælde berige de eksisterende skovområder. I den forbindelse kan eksisterende fredskov nedlægges i det omfang der plantes ny skov andre steder inden for planområdet.

De eksisterende skovarealer er udgangspunktet. Centralt udvikles en stor sammenhængende legeplads i hele strækket, der væves sammen med de eksisterende skovarealer. Samlet set vil området i fremtiden rumme langt mere skov og meningsfuld, sammenhængende natur end i dag.

De grønne kiler syd for Marienlystvej etableres med en overvejende skovagtig karakter. Kilerne indeholder områder med skovagtig karakter baseret på grundtypologier, der primært tager udgangspunkt i lokale skovtyper i den 'biologiske korridor' fra True Skov og Skjoldhøjken til Brendstrupkilen.

Nord for Marienlystvej etableres de grønne kiler med en engkarakter nærmest Revelhøjvej og med en græslandskarakter på terrænfaldet fra Marienlystvej til Revelhøjvej. Beplantningen vil bestå af fritstående træer af karakteristiske arter, som kendetegner området ved Vestereng.



Naturstrategi, engkarakter



Naturstrategi, skovagtig karakter



Brug naturen som ramme for hverdagen - Principper for anvendelser og sammenhæng

Naturen er rammen for den nye bydel Marienlyst. Her skal man have naturen tæt på, og den skal samtidig være en naturlig del af folks hverdag. I den kommende udvikling skal der arbejdes med en balanceret disposition, der både indpasser hverdagsaktiviteter og funktioner i naturen og som samtidig respekterer, at natur kræver plads. Udgangspunktet er altid landskabet og naturen først.



Drageflyvning. Friluftsrådet. Fotograf: Ukendt



Samle naturråvarer. Fotograf: Carrotstudios



Dyreliv. Fotograf: Rolf Stiefelhagen



Naturliv. Fotograf: Adam Grønne



Kirkkojärvi Flood Park FI.
Fotograf: Pyy-Pekka Kantonen



Kirkkojärvi Flood Park FI. Fotograf: Pyy-Pekka Kantonen



Biojagt Arnager Fælled. Fotograf: Silje Veilmark

Referencer på naturen som hverdagsressource

Principper for vandhåndtering

Det overordnede mål er at sikre en klimatilpasset bydel hvor

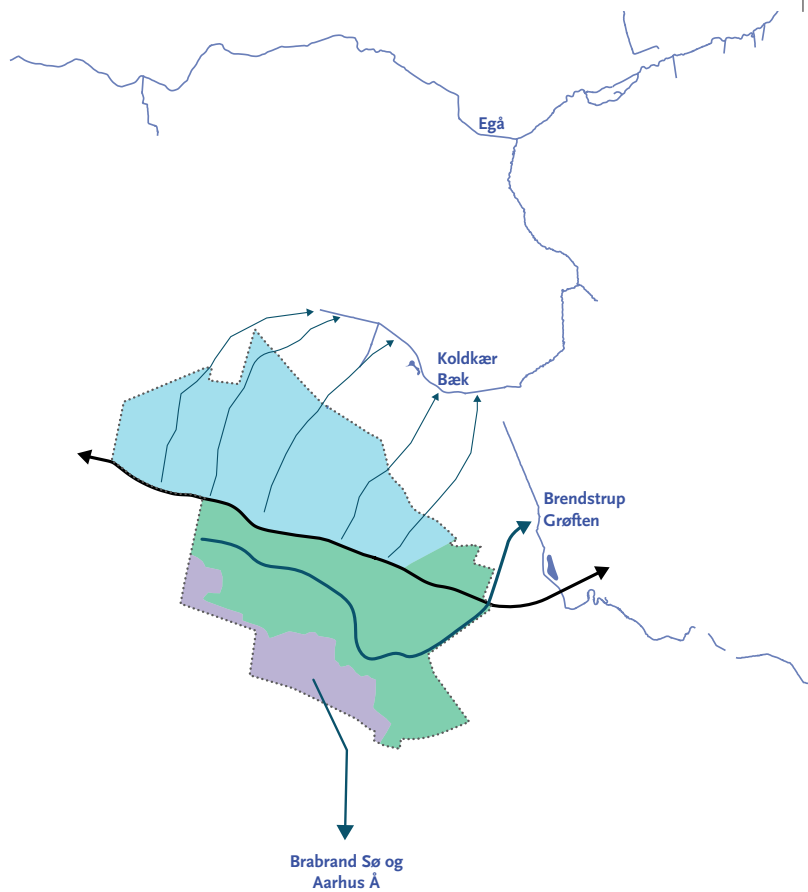
- regnvand så vidt muligt følger landskabet på terræn
- ekstremregn ikke giver skadevoldende oversvømmelser
- hverdagsregn ikke giver gener og udnyttes rekreativt
- de naturlige nedsivningsmuligheder udnyttes
- terrænnært grundvand ikke giver gener

Terrænet og strømningsvejene viser vandets veje gennem byudviklingsområdet. I dag danner Marienlystvej det primære vandskel. På nordsiden af vejen leder det stejle terræn det afstrømmende vand til recipienten Koldkær bæk. Syd for Marienlystvej leder en større strømningsvej vandet fra størstedelen af området mod øst til Brendstrupgrøften. Mod syd ledes en lille del af projektområdet mod Brabrand Sø og Aarhus Å.

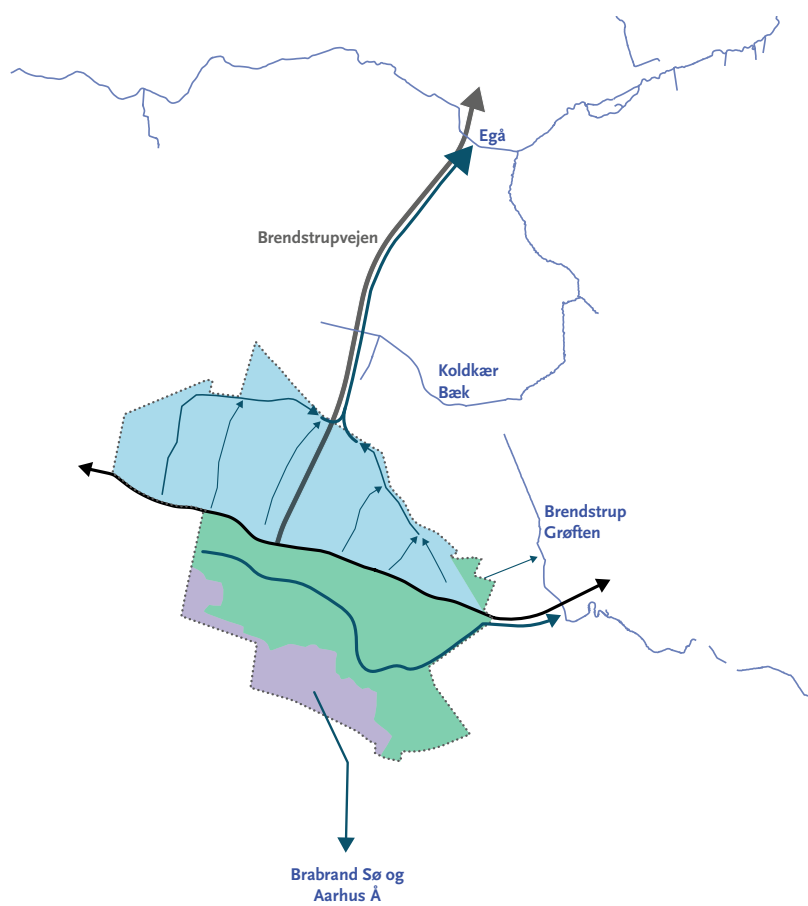
En sammenhængende vandhåndteringsstrategi for bydelen er en afgørende del af bydelens fremtidige fysik. I det videre arbejde med visionen i udviklingsplanen skal der således arbejdes helhedsorienteret med både nedsivnings- og afledningspotentiler, lokal håndtering af hverdags- og ekstremregn som værdiskabende for bebyggelserne og i sammenhæng med terræn og naturlige strømningsveje.

Hertil skal der arbejdes med at løsninger i de blågrønne korridorer udnyttes til både vand, natur, forbindelser og naturaktiviteter.

Vandet skal som grundlæggende princip tilbageholdes og håndteres så langt oppe i systemet som muligt. Eventuelle yderligere tiltag til opsamling og tilbageholdelse af vand kan ske som større vandarealer i den blågrønne struktur. I det omfang det ikke er muligt at begrænse udledningen til de nærmeste vandløb fra drænene tilstrækkeligt, etableres fra den nordlige og vestlige del af området en afskærende ledning mod nord til Egåen via den nye Forlænget Bredskiftevej.



Princip for vandhåndtering



Princip for vandhåndtering



Illustrationseksempel af landskabskorridor, nord for Marienlystvej.

Illustration af STADT





Illustrationseksempel af landskabskorridorer ved den blå kant mod Revelhøjvej.

Illustration af ELF Development



Principper for sunde og meningsfulde fællesskaber

Marienlyst skal udvikles som en levende, bæredygtig, aktiv og sammenhængende bydel man elsker at bo i og besøge. En bydel baseret på meningsfulde fællesskaber og fritidsinteresser, der favner mange.

Naturen er rammen for den nye bydel Marienlyst. Her skal man have naturen tæt på og den skal samtidig være en naturlig del af folks hverdag. I det fremadrettede arbejde med udviklingsområdet skal der arbejdes med en balanceret disposition der både indpasser hverdagsaktiviteter og funktioner i naturen, og samtidig respekterer at natur kræver plads. Udgangspunktet er altid landskabet og naturen først.

Udvikling af landskab, byrum og bygninger skal ske med et fokus på at skabe sammenhæng mellem befolkningsgrupper på tværs af generationer og interesser. Vi vil skabe forskellighed og stedsidentitet gennem veldefinerede boligklynger, som hver især har en overskuelig størrelse, og ved at udvikle hvert nabolag med hvert sit særkende – og gerne i partnerskab med dem, der skal bo der. På den måde kan vi sikre arkitektonisk og bymæssig kvalitet og identitet med forskellighed i typer og tæthed, samtidigt med at vi skaber rammerne om de fællesskaber, som giver mening for borgerne. Samtidigt vil vi i det grønne og blå netværk skabe rammerne for fællesskaber omkring interesser.

Attraktive mødesteder og bevægelsesrum rundt om de grundlæggende faciliteter vil invitere til ophold og til aktivitet. På den måde vil rum og faciliteter tiltrække flere brugergrupper. Ophold- og mødesteder placeres i sammenhæng med bydelens blågrønne hovedstruktur og den centrale Marienlystvej.

Bydelens to primære byrumsankre danner sammen med Marienlystvej naturbydelens primære samlingspunkt. Nye fællesskabsdestinationer knyttes på bygaden og styrker herved bydelens fokus på at danne meningsfulde fællesskaber. Som en stor levende naturpark bliver legepladsen syd for det østlige byrumsanker et centralt samlingspunkt med kobling til fredskov, skolen og boliger. Let tilgængelig med supercykelstien og mindre stier som direkte forbindelser, der kommer til at føre mennesker til og igennem Marienlyst.

Marienlyst vil være et attraktivt, tilgængeligt og socialt bæredygtigt område med høj tilgængelighed, som indbyder til aktiv udvikling af og deltagelse i sociale fællesskaber fysisk aktivitet omkring åbne faciliteter og de indbydende udearealer – med plads til nye former for organiserede og uorganiserede aktiviteter

Principper

- **Tilgængelighed** - Marienlyst skal udvikles som en grøn bydel med naturen som arena for fællesskab og fritidsliv. Mulighederne for et aktivt hverdags- og fritidsliv skal være tæt på, fleksibelt og tilgængeligt.
- **Dynamisk udvikling** - Visionen er at udvikle den levende by med beboere og besøgende, der i fællesskab skal være med til at skabe de rette rammer. De to ankerpunkter er her et centralt omdrejningspunkt for denne udvikling. Som en helt ny bydel vil udviklingen være dynamisk og følge det levede liv. Der arbejdes med en midlertidighed, som giver mulighed for løbende tilpasning efter behov og efterspørgsel.
- **Sammenhæng til resten af byen** - Marienlysts aktiviteter og funktioner skal ikke kun henvende sig til beboere i bydelen, men også til resten af byen. Den nære relation til Tilst og Skejby styrkes gennem attraktive forbindelser, der særligt øger tilgængeligheden uden bil. Koblinger til supercykelsti, central busrute, gang- og cykelstier, MTB-spor og gå/løberuter åbner området op. Marienlyst bliver et nyt aktivitets- og samlingssted for foreninger, selvorganiserede brugere, familier og brugere i alle aldre, og med en lettilgængelig bygade er her gode muligheder for ankomst med forskellige transportmidler.
- **Forbindelser i det grønne netværk** - Bydelen danner ikke alene koblinger til resten af byen, men danner interne forbindelser, der skaber koblinger i lokalområdet. Koblinger, der giver mulighed for forskelligartede aktiviteter for fællesskaber, familien og individet. Disse forbindelser er med til at danne forskellige aktivitetszoner, der skaber forbindelse mellem mange mennesker og aktiviteter. Nye former for idræt, leg og bevægelse bliver forbundet med mange af de klassiske idrætter på møder, der skaber nye mødesteder og sammenhænge blandt brugerne.
- **Faciliteter til fremtiden** - Marienlyst vil blive udviklet som en friluftsby med udgangspunkt i et sammenhængende, grønt, blåt rekreativt netværk med aktivitetsmuligheder for alle aldersgrupper. Det betyder, at mange af de rekreative aktiviteter og faciliteter, der skal etableres i Marienlyst, skal kunne fungere i symbiose med og respekt for naturen og de landskabskvaliteter, som er det vigtigste udgangspunkt for den nye naturby. Til gengæld vil bydelen også med sikkerhed komme til at tilbyde beboerne i Marienlyst og de tilstødende byområder nogle helt nye og attraktive rekreative tilbud, som det ikke vil være muligt at skabe i de allerede etablerede byområder. Ambitionen er derfor at Marienlyst, som bydel, bliver et supplement til de eksisterende byområder, og at der derfor kommer en positiv og styrkende udveksling mellem dem.





UDVIKLINGSPRINCIPPER – STRATEGI FOR SAMMENHÆNGENDE BY

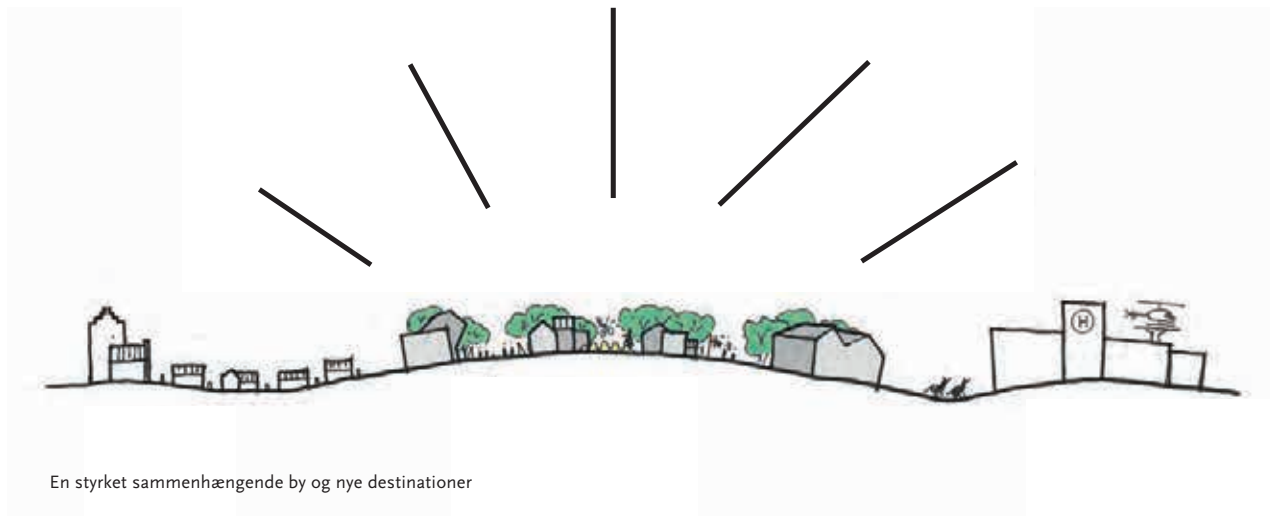
Strategi 2 handler om at skabe en ny bydel der hænger sammen med den omkringliggende by og natur. Med sin placering på kanten af byen og landskabet vil der være et naturligt fokus på samspillet mellem by og natur. Det er et ønske at arbejde med en kompakt og blandet by med henblik på at give plads til naturen omkring og til at bruge naturen aktivt i bydelen.

Marienlyst skal være en bydel, der hænger sammen med resten af byen. Offentlige funktioner skal placeres strategisk som naturlige knudepunkter, der både aktiverer bydelen selv og inviterer byen omkring "indenfor". Marienlyst skal give noget tilbage til resten af Aarhus.

Marienlyst skal bindes fysisk sammen med byen omkring. Plads til bæredygtige mobilitetsløsninger, skal sikre en naturlig og fuldt integreret fysisk sammenhæng.

Indsatser

- **Bæredygtig mobilitet** - Mobilitet er én af udfordringerne i Aarhus Kommunes ambitioner om at være CO₂-neutral kommune i 2030, og mobilitet er et vigtigt emne, her-under også hvordan Marienlyst udformes robust ift. fremtidens mobilitet. Et helt overordnet mål med udviklingen af Marienlyst er derfor at skabe rammerne for grøn mobilitet. Det indebærer også, at der skal skabes optimal tilgængelighed til ny og eksisterende, kollektiv trafik. Det kan fx handle om at sikre ladeinfrastruktur til elbiler og om at forbinde området effektivt til letbanen med nyskabende fremtidige transportformer som fx førerløse elbusser – lokale og fleksible, kollektive trafikløsninger, som kan understøtte de store investeringer i kollektiv trafik, som allerede er gjort og som er i støbeskeen.
- **Attraktive og trygge forbindelser** - Infrastrukturen skal i første omgang designs for cyklister, fodgængere og den kollektive trafik. Området må ikke være domineret af bilerne. Det vigtigste er, at det skal være muligt at gå og cykle trygt og sikkert rundt i hele området, til og fra nabobydelene og ud i det åbne land: Trygge og inviterende stier for både bydelen og for besøgende. Samtlige nabolag skal have adgang via cykel- og gangsystemer til naturen og de rekreative faciliteter i Marienlyst.
- **Styrke bymæssige forbindelser** – Forbindelserne mellem de enkelte omkringliggende byområder og kvarterer skal styrkes, så sammenhængen mellem boligområder, kollektiv trafik, tilstødende naturområder, AUH, Agro Food Park samt de omkringliggende fritidstilbud øges. Herved skal udviklingsplanen bidrage til at skabe en mere sammenhængende by.



En bedre integreret bydel – ny destination i Aarhus

Med sit rekreative blågrønne netværk og nye sammenhængende stiforbindelser i bydelen og ind i det eksisterende Aarhus og nabobydelene skal Marienlyst bidrage til at skabe øget tilgængelighed til naturen i og omkring Marienlyst og en styrket sammenhæng med den omkringliggende by. Udover en øget fysisk tilgængelighed skal det kommende byudviklingsområde også bidrage med nye rekreative natur- og friluftsdestinationer for hele Aarhus. Marienlyst skal ikke være en bydel der lukker sig om sig selv men en bydel, der inviterer indenfor. Derfor er der en afgørende sammenhæng mellem Udviklingsplanens infrastrukturelle greb og de natur- og bylivsaktiviteter og fællesskaber, som planen arbejder med.

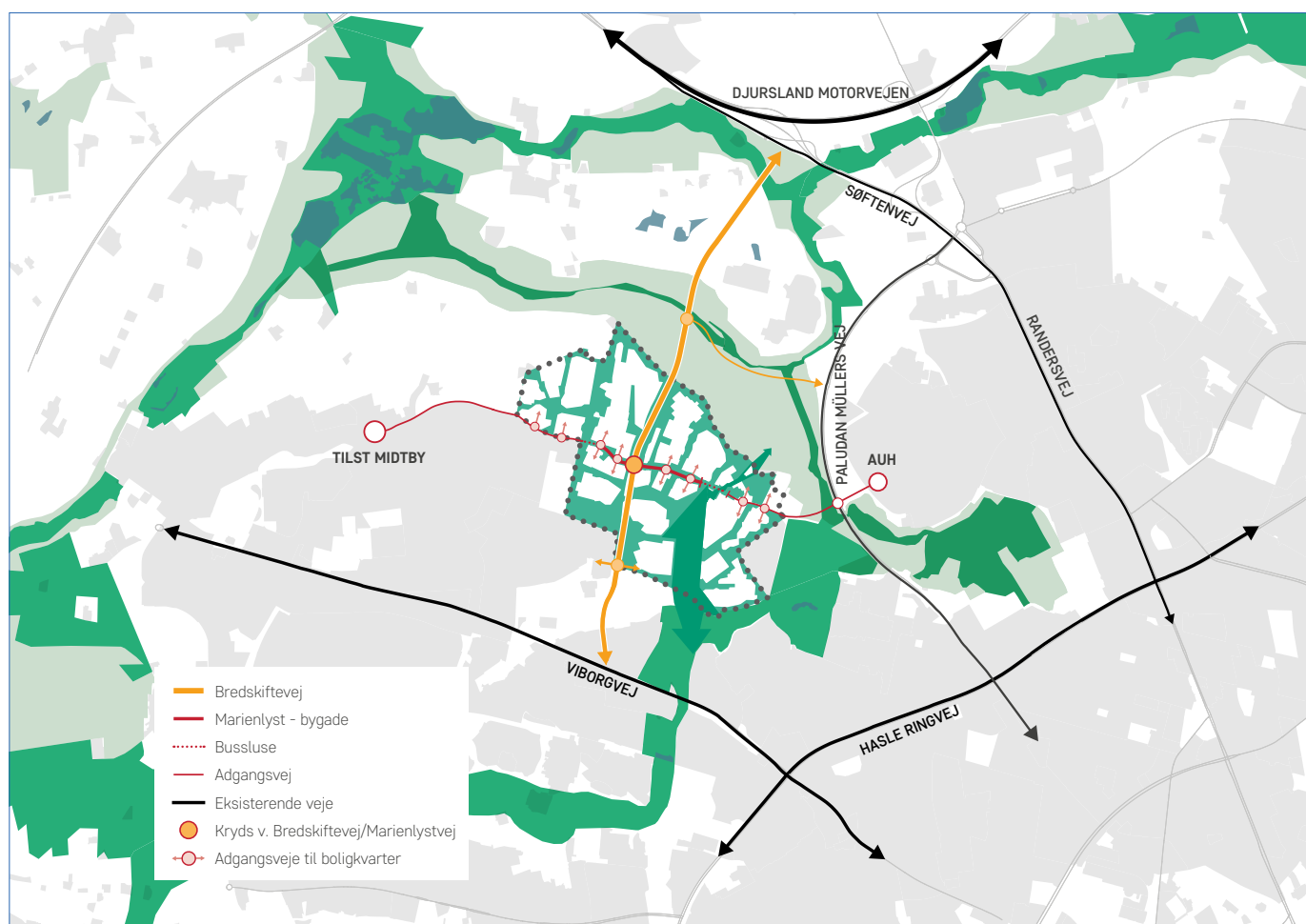


Udsigter over udviklingsområdet. Fotograf: Stadt





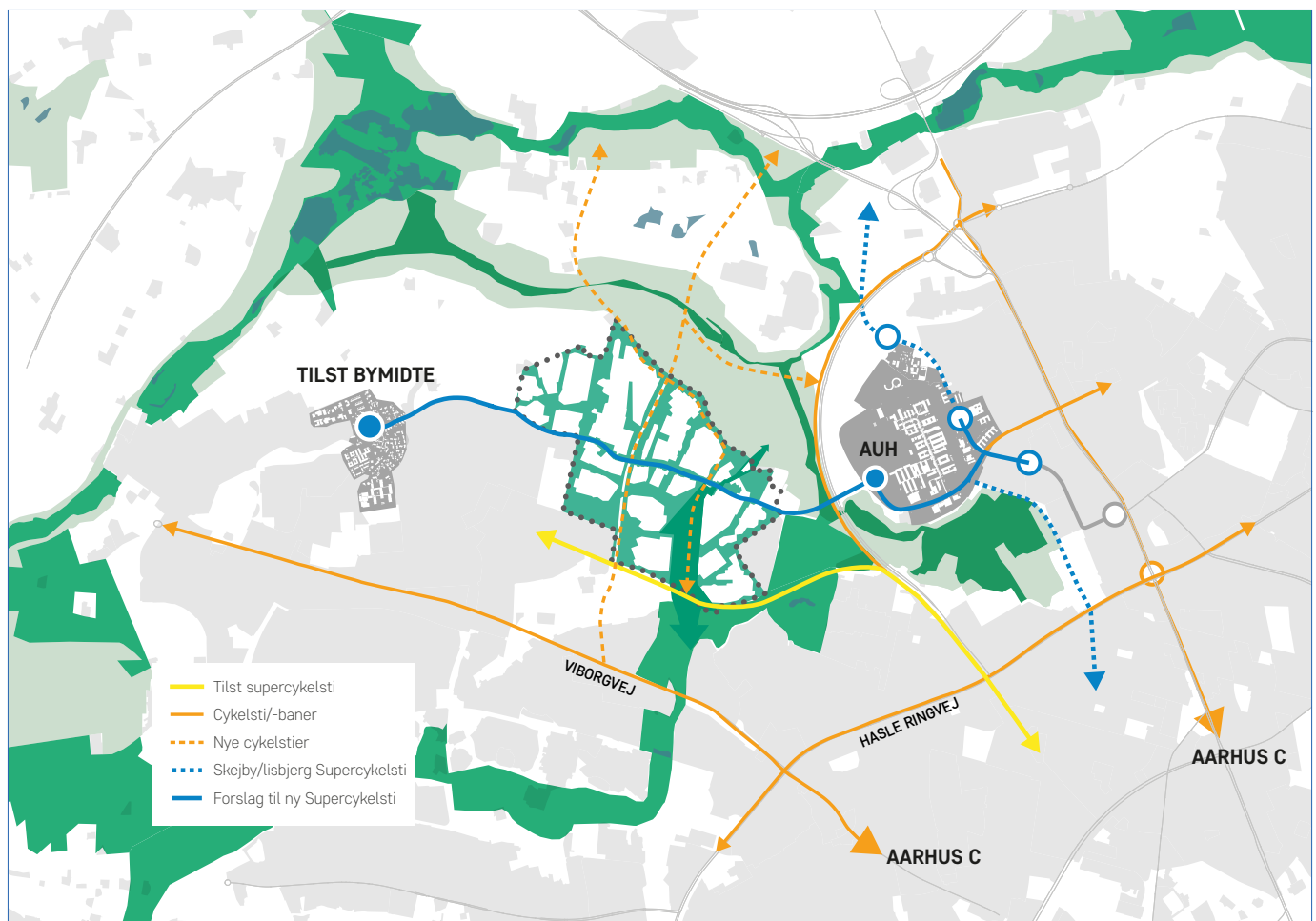
Illustration af mulig fortættet boliggade
Illustration af Tækker Group og Omnia Invest



Princip for infrastruktur

Princip for infrastruktur

Den nye vejforbindelse vil forbinde Viborgvej med Søftenvej og skal afhjælpe de trafikale problemer i Aarhus Nord. Der etableres et vejkrus ved Marienlystvej som skal servicere boligkvartererne vest for fredskoven. De østlige boligkvarterer i området bliver adgangsbe-
tjent fra Paludan Müllers Vej.



Princip for gang- og cykelnetværk

Princip for gang- og cykelnetværk – Den grønne ring

Marienlyst er forbundet med byens overordnede netværk af stier. Området kobler sig på supercykelstien mellem Tilst og Aarhus C, og der skal etableres nye cykelstier, som forbinder området både mod nord – mod Agro Food Park og Lisbjerg – og mod vest og øst langs den nye Marienlystvej mod Tilst og AUH samt langs den eksisterende Revelhøjvej.

Interne stiforbindelser mellem øst og vest etableres som niveaufrie kryds over Forlænget Bredskiftevej hvor det grønne netværk og Marienlystvej krydser Forlænget Bredskiftevej.

Der etableres et sammenhængende og bilfrit netværk af stier i hele området – med tryk og sikker tilgængelighed overalt i bydelen.



Princip for gang- og cykelnetværk

Princip for kollektiv trafik

Der lægges op til at etablere et vejtracé i bygaden. I vejtracéet skal der sikres mulighed for at der kan etableres en forbindelse til kollektiv trafik mellem Tilst midtby, AUH/Skejby og letbanen – og som eventuelt på længere sigt kan betjenes med førerløse busser. Marienlyst bliver dermed et bindeled for Aarhus og bliver en del af den sammenhængende by. Området kan desuden evt. blive betjent af lokale ruter ind i området, og af A-bus ruter, der via den Forlænget Bredskiftevej knytter videre an til Lisbjerg, eller regionale ruter ud af kommunen.



Princip for vejstruktur

Princip for vejstruktur

Bydelens vejstruktur er bygget op omkring Marienlystvej og den nye vej - Forlænget Bredskiftevej. Forlænget Bredskiftevej er en vigtig forudsætning for en kommende byudvikling af området.

Marienlystvej bliver som bygade den centrale adgangsvej til størstedelen af Marienlyst. Ved ankerpunkterne vil biler ikke kunne køre igennem. Til gengæld vil der være fri passage for busser, cykler og gående, så den kollektive og bæredygtige transportformer prioriteres i forbindelsen mellem Tilst og Skejby.

I byudviklingsområdet vil der være mulighed for 3 vejkrøds på Forlænget Bredskiftevej, herunder ét ved Marienlystvej, ét ved Blomstervej og ét mellem Revelhøjvej og Marienlystvej. Marienlystvej bliver hovedadgangsvejen til den nye bydel, og bydelens hovedgade og hjerte.

Det er afgørende for alle vejkrøds, at kommende koblinger til Forlænget Bredskiftevej ikke må blive alternative veje ("smutveje") for den trafik, der er tiltænkt at skulle ledes ad Forlænget Bredskiftevej.

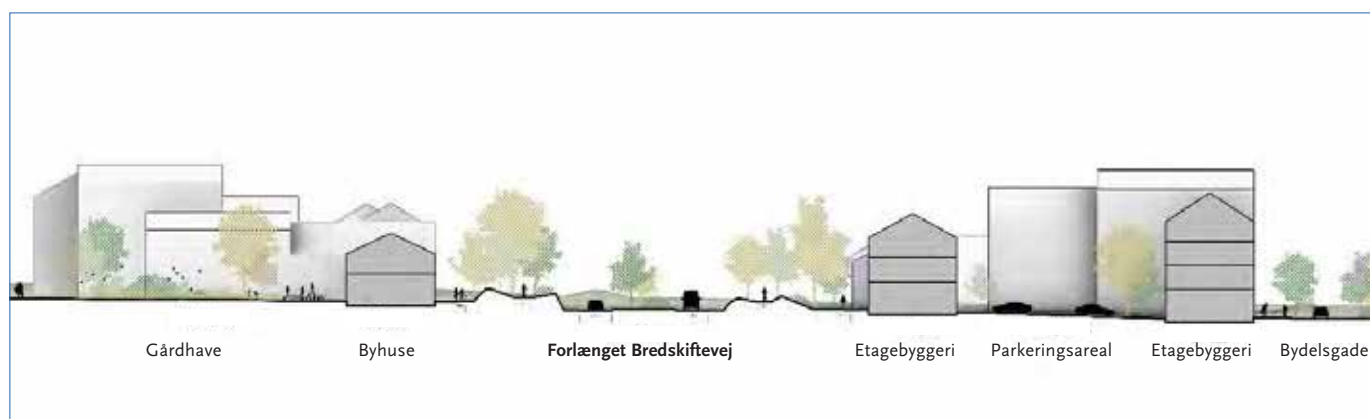


Illustrationseksempel af Forlænget Bredskiftevej

Illustration af Tækker Group og Omnia Invest

Princip for Forlænget Bredskiftevej

Forlænget Bredskiftevej etableres som en gennemgående vej igennem Marienlyst, mens passagerne over Forlænget Bredskiftevej ved Marienlystvej, Revelhøjvej og ved Blomstervej iscenesættes som noget særligt, der markerer byen tydeligt over for trafikanterne på vejen. Vejen har ingen facadefunktioner men har – med undtagelse af de krydsende forbindelser – en grøn/landskabelig karakter.



Principsnit for Forlænget Bredskiftevej



Ecoduct i Holland. Fotograf: Joop van Houdt



Ecoduct i Böblingen Tyskland. Fotograf: Klaus Foehl



Ecoduct i Holland. Fotograf: Ukendt



Vejforløb med landskabeligt indpassede stier. Fotograf: Ukendt



Eksempel på planudsnit for Marienlystvej.

Princip for Bygaden Marienlystvej

Marienlystvej forbinder bydelen Marienlyst med Tilst mod vest og Skejby og Universitets-hospitalet mod øst. Det naturlige bindeled, som sikrer en sammenhængende by.

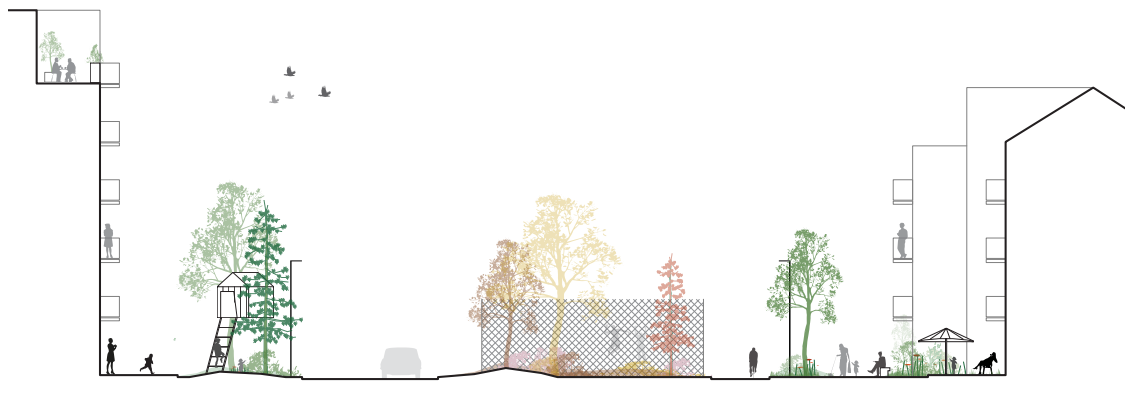
Marienlyst er en adgangsvej – men den er frem for alt det centrale, grønne og belagte bystrøg, som forbinder bydelen mellem øst og vest. En fortættet del af byen med markante koblinger til det store landskab mod nord og syd.

Marienlystvej er omdrejningspunktet for byfunktioner i Marienlyst – og for er den langsomme opkobling på naboområderne – på letbanen ved AUH mod øst og på Tilst mod vest. På den måde skaber Marienlyst en helt ny, bymæssig sammenhæng med og mellem naboområderne. En levende og aktiv gade med anledning til aktiviteter og muligheder for ophold for alle aldersgrupper. En grøn og bymæssig ramme om bydelens store fællesskaber.

Marienlystvejs byrumsudlæg varierer. Det grønne strøg er gennemgående og kan på delstrækninger være flankeret af vejen. På andre strækninger vil bilerne og det grønne være skilt ad. Trafikken skal afvikles på de bløde trafikanters præmisser.

Langs den centrale del af Marienlystvej er byen fortættet – med boliger og med offentlige funktioner orienteret ud mod det grønne strøg samt i et forventeligt begrænset omfang kommercielle funktioner som liberale erhverv, mindre butikker og evt. spisesteder. Og med et væld af aktivitetsmuligheder for folk i alle aldre.

Marienlystvej
Snit A



Snit B



Principtværsnit af bygaden Marienlystvej.

Referencer på bygaden Marienlystvej

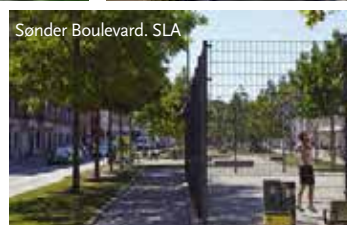
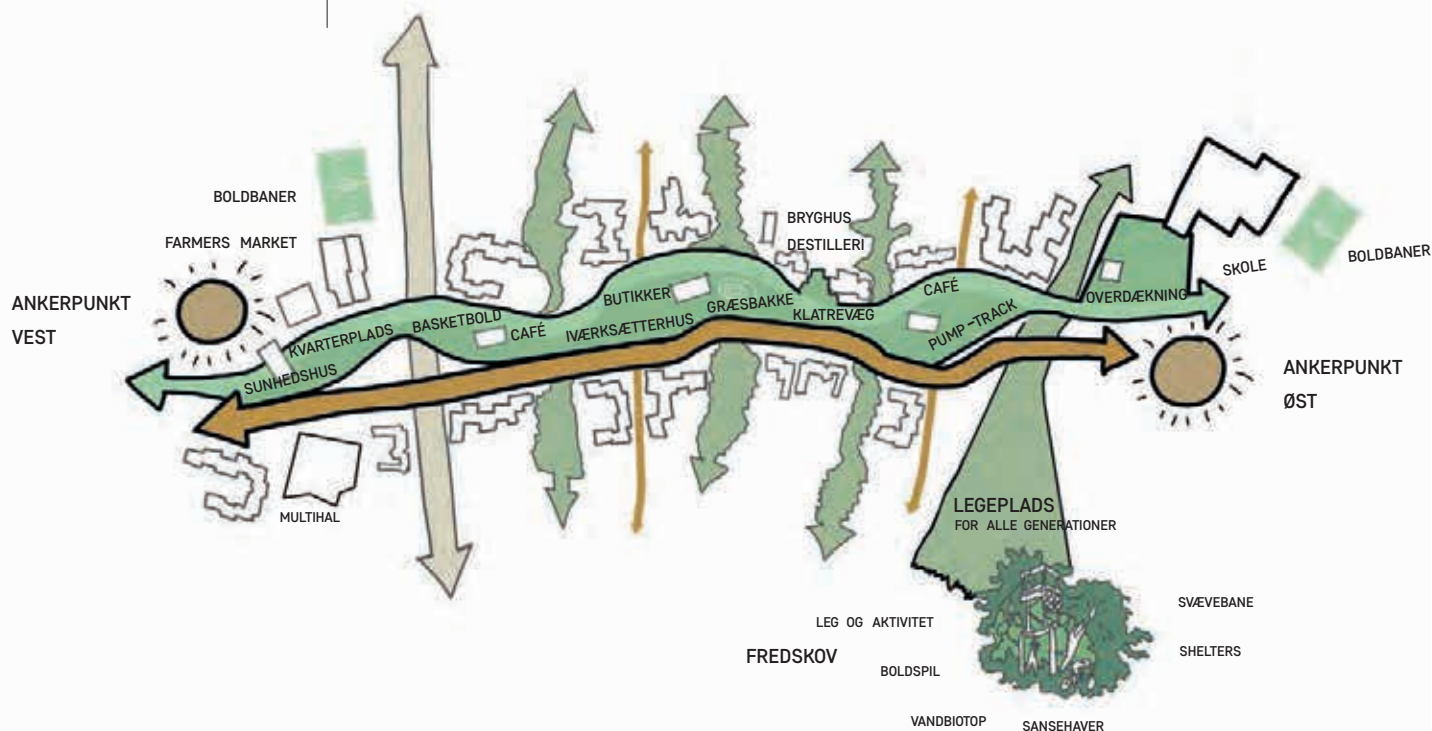






Illustration af hvordan Bygaden Marienlystvej kan komme til at se ud.

Illustration af STADT



Konceptdiagram for Bygaden Marienlystvej

Princip for by- og fællesfunktioner

Omkring de to ankerpunkter på Marienlystvej placeres bydelens primære by- og fællesfunktioner. Mod øst skal områdets nye skole være omdrejningspunktet for fællesskaber knyttet til leg, læring og naturliv. Her indpasses også daginstitution og den nye store legeplads.

Mod vest skal der etableres et bymæssigt ankerpunkt med fritids- og foreningsliv som omdrejningspunktet - fællesskaber, der underbygger Marienlyst som Sund by. Her skal indpasses multihal, boldbaner, markedsplads og faciliteter til også mere uorganiseret fritidsliv, og ankerpunktet kan også fungere som potentiel fritidsdestination for hele Aarhus.



Eksempel på hvor Naturparken og legepladsen kan komme til at se ud

Illustration af STADT





Udsnit af Illustrationsplan, Koblingen

Princip for Koblingen

Marienlystvej er koblet på den nye Forlænget Bredskiftevej. Det grønne strøg krydser Forlænget Bredskiftevej ude af niveau. Det vil sige at forbindelsen på tværs for de bløde trafikanter er prioriteret, og landskabet/topografien bruges til at skabe en terrænmæssig forskel mellem Forlænget Bredskiftevej og Marienlystvej, som muliggør et naturligt kryds. Således vil biler og andre køretøjer som fx busser krydse Forlænget Bredskiftevej i et vej-kryds nede, mens gående og cyklende primært vil krydse over Forlænget Bredskiftevej ad en universel tilgængelig brostruktur.

Krydset med den nye Forlænget Bredskiftevej er en markant, bymæssig manifestation langs den nye vej – stedet, hvor Marienlyst bliver synlig som by for de passerende på vejen. Men også et sted hvor bydelens identitet som naturbydel vil være synlig.

Referencer på Koblingen



Principper for Parkering

Udviklingsplanen rummer en robusthed, der tager højde for at mange nu og i en overskuelig fremtid fortsat er afhængige af at have egen bil. Og derfor skal der også i den nye bydel tages udgangspunkt i Aarhus Kommunes nuværende principper for parkering. Men den teknologiske udvikling går dog hurtigt med fx udvikling af selvkørende biler eller smarte, digitale deleordninger. Dette kan ændre vores adfærd fundamentalt, når det gælder mobilitet.

Derfor skal det i den nye bydel sikres, at dele af vej- og parkeringsarealerne kan ændre anvendelse over tid, ligesom det skal være muligt at skabe mere centraliserede parkeringsområder eller konstruktioner til fælles parkeringsløsninger hvor det giver mening.

Samtidig betyder det forhold, at bydelen fra start er tænkt og tiltænkt bæredygtig mobilitet, at parkeringsløsninger og mængde, skal tilpasses det oplevede behov for biler og andelen af bilejerskab som vil vise sig i takt med at bydelen tager form.

Derfor skal der i Marienlyst arbejdes med en række delstrategier vedr. parkering, som sikrer det nødvendige antal parkeringspladser, men som er tilstrækkeligt fleksibel til, at udbuddet af parkeringspladser kan tilpasses over tid:

- Parkeringspladser i Marienlyst skal i relevante områder kunne etableres som fælles parkeringspladser eller mindre parkeringshuse/-konstruktioner, hvor fx boligklynger og delkvarterer kan deles om en fælles pulje af parkeringspladser.
- Etablering af delebilordninger og andre smarte løsninger, som potentielt vil kunne reducere antallet af biler.
- I områder med en blanding af flere funktioner som fx bolig, erhverv og offentlige funktioner, skal der om muligt arbejdes med dobbeltudnyttelse.
- Med fælles parkeringsarealer vil arealerne kunne skifte funktion, hvis behovet ændrer sig. Det er ikke muligt på samme måde med individuelle parkeringspladser.

På den baggrund lægger udviklingsplanen fast, at der i Marienlyst generelt skal arbejdes med steds- og situationsbestemte parkeringsløsninger, som tager højde for det konkrete behov i de enkelte delområder med iagttagelse af ovennævnte hensyn.

Referencer på Koblingen



UDVIKLINGSPRINCIPPER – STRATEGI FOR MANGFOLDIG OG HOLDBAR BY

Strategi 3 handler om at skabe en hverdagsby der lever og har plads til alle.

Med Marienlyst vil Aarhus Kommune gerne sikre en social diversitet på tværs af generationer og målgrupper. Med udgangspunkt i meningsfulde fællesskaber, diversitet i boligtilbud og målrettede bylivstilbud, vil vi gerne sikre en levende og inviterende naturbydel.

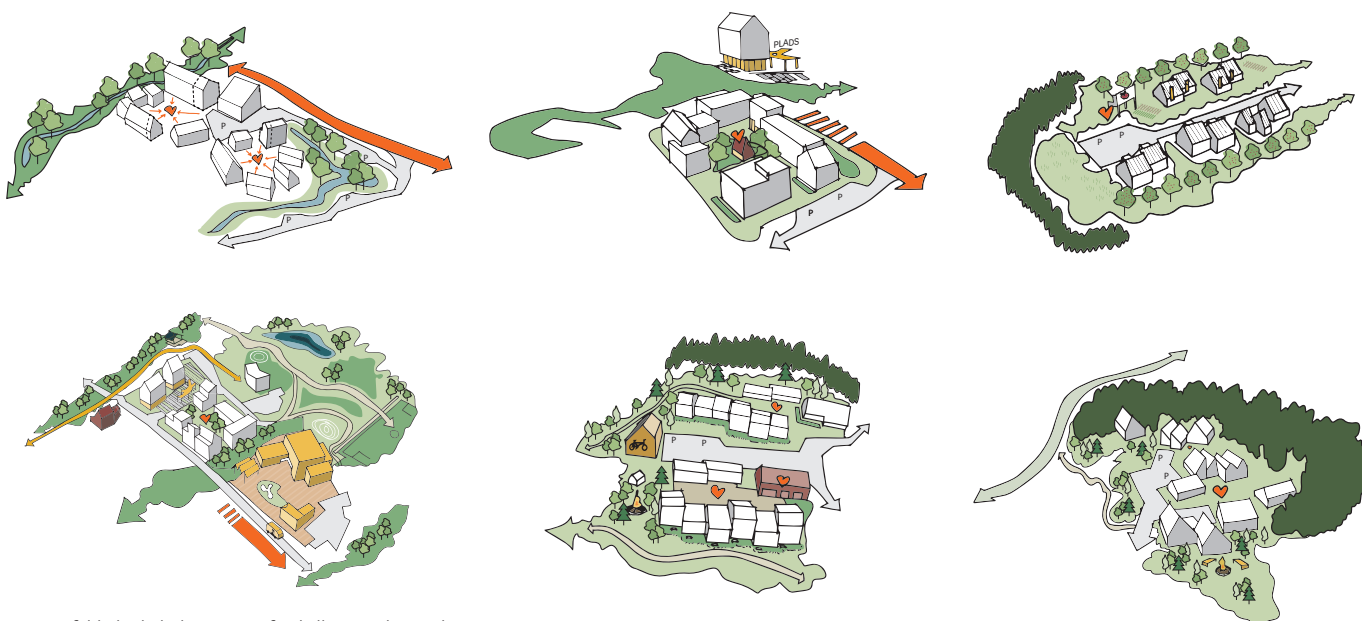
Bylivsdynamoer skal sikre et aktivt og mangfoldigt byliv. Samtidig med dette skal kvaliteten i byens miljø og i de arkitektoniske løsninger sikres så Marienlyst opfylder krav til holdbare bæredygtige løsninger på bydels- og bygningsniveau.

Indsatser

- **Diversitet i boligtyper** – Der skal fremadrettet arbejdes for en differentieret sammensætning af boligtyper, der sikrer en varieret og bred beboersammensætning i bydelen og som understøtter bydelens gennemgående natur- og fællesskabstematik. Bydelen skal udvikles over lang tid, og der skal arbejdes for en varieret og mangfoldig bydel, der i sin boligsammensætning og arkitektoniske kvalitet er robust over for fremtidige ændringer i boligmarkedet.
- **Differentiering af byrum, landskabsrum og bylivsdynamoer** – Indsatsen for by- og naturlivet i Marienlyst skal prioriteres gennem en strategisk og helhedsorienteret indsats for hele bydelen. Der skal arbejdes for at skabe tydelige byrums- og destinationshierakier der koncentrerer og prioriterer bylivsindsatserne i forhold til bydelens enkelt kvarterer og bydelens overordnede hovedgreb.

Udviklingsprincipperne for Mangfoldig og holdbar by knytter sig til 2 hovedelementer:

- Principper for bebyggelse
- Principper for fællesskaber



Mangfoldighed i boligtyper og forskellige møder med naturen

Boligtypologier – boliger til alle

Byen skal bygges med hjertet og med afsæt i konkrete ønsker og behov hos dem, der skal bo i Marienlyst og bruge bydelen. Det indebærer at boliger skal udvikles til alle behov, sammen med dem, som skal bo i Marienlyst og sammen med virksomheder, uddannelsesinstitutioner, foreninger, institutionelle investorer, den almene boligsektor og fonde, som har en interesse i at sikre et relevant udbud af boliger til fx medarbejdere, gæsteforskere, patienter og pårørende eller andre med særlige interesser og behov.

Der skal være plads til forskellige boligtyper i mange størrelser og i forskellige tætheder i Marienlyst – men overalt med plads til de små og store fællesskaber mellem husene. Det skaber en mangfoldig by med en bred befolkningssammensætning og stor sammenhængskraft.

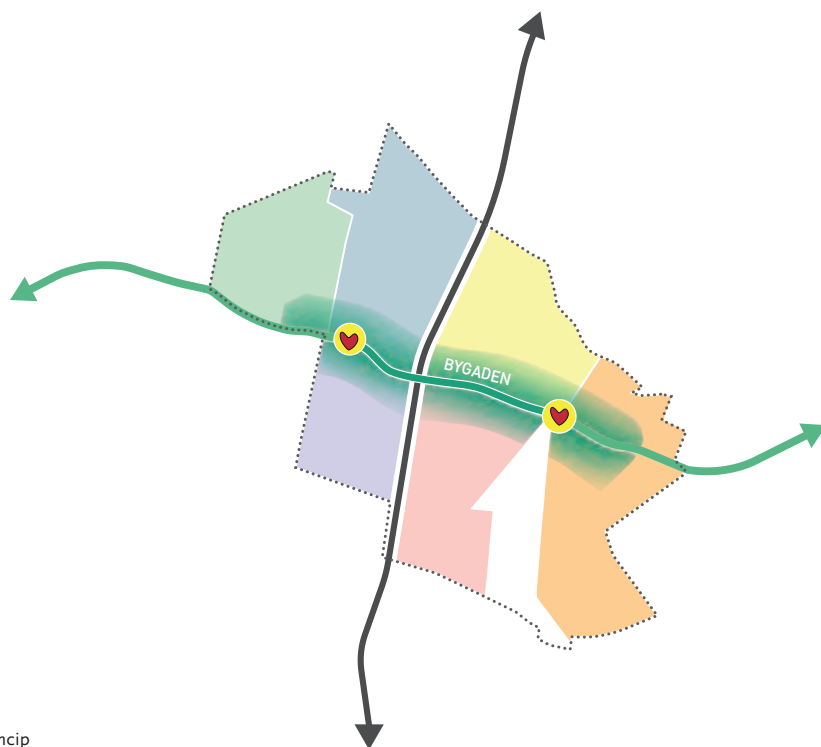
Udover en bred variation af byhuse, rækkehuse, punkthuse og etageboliger i alle størrelser rummer udviklingsplanen mulighed for:

- **Små boliger** og fleksible, bæredygtige boligformer, der kan adressere de abstrakte, globale problemer med klimaforandringer og ressourceforbrug gennem konkrete, lokale tiltag. Små boliger er ét af redskaberne, som både kan imødekomme boligbehov og skabe nye muligheder hos dem, som ikke nødvendigvis tildales af traditionelle, store parcelhuse, rækkehuse eller etageboliger. Små boliger, der kombineres med udendørsliv og faciliteter i en landskabelig bydel og som kan tiltrække nye borgere til Marienlyst og dermed til Aarhus, og der er en konkret mulighed for, at beboerne med deres boligvalg kan bidrage aktiv til grøn omstilling. Udviklingsplanen giver derfor plads til at udvikle nye, fleksible boligformer – bl.a. små basisboliger, som kan sammensættes og udvikles fleksibelt, og som kan danne ramme om en hel boligkarriere og for det simple liv med fokus på miljø, forbrug og bæredygtighed – og med rammerne for de lokale fællesskaber i fokus. Derfor skal der i den kommende lokalplanlægning sikres mulighed for små boliger (på i gennemsnit under 75 m²), herunder bl.a. små, kompakte familieboliger.

- **Fritliggende boliger** i kompakte udstykninger. I Aarhus Kommunes temaplan om area-ler til alle boligtyper, er der fokus på, at de nye større byområder får en blandet boligsammensætning, men at de også bidrager til udbygning med fritliggende boliger. I udviklingsområdet vil der derfor være plads til op til 300 fritliggende boliger. Antallet af fritliggende boliger er ikke et konkret krav, men et pejlemærke for den videre planlægning. De fritliggende boliger vil kunne blandes med andre boligtyper i de enkelte boligklynger. Integrationen af fritliggende boliger i områdets boligklynger i øvrigt og tilgængeligheden til områdets friarealer betyder også, at grundstørrelserne kan være ned til ca. 400 m². Placering og fordeling fastlægges endeligt i den efterfølgende lokalplanlægning.
- **Fleksibelt erhverv**, hvor udviklingsplanen sikrer mulighed for at erhvervsarealer kan etableres som fleksible arealer, som kan benyttes som boliger og sidenhen omdannes til erhverv, og omvendt for at imødekomme samfundsmæssige forandringer.
- **Kombinationsløsninger**, for at give mulighed for flere nye og spændende fællesskaber og partnerskaber, samt at skabe mere liv omkring mere erhvervstunge områder, er kombinationsløsninger hvor forskellige funktioner blandes i samme byggeri en mulighed i udviklingsområdet. Det kan fx være boliger der etableres i kombination med en hal eller en dagligvarebutik.



Mødet med naturen syd for Marienlystvej

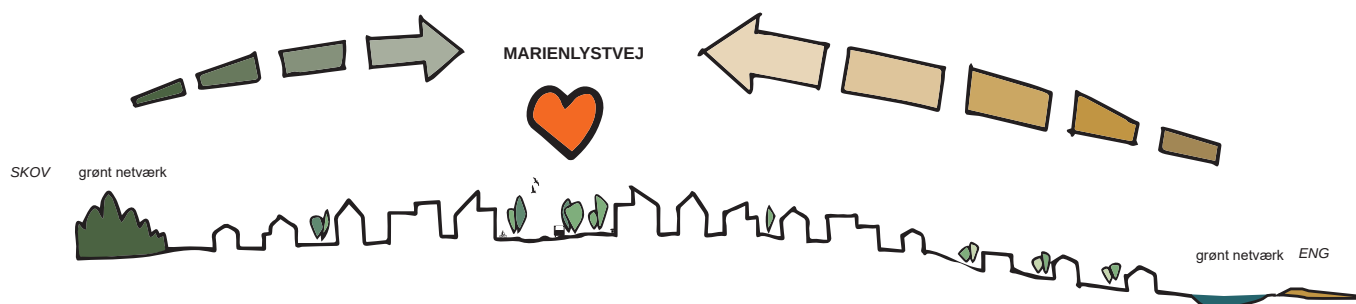


Tæthedsprincip

Højder og tætheder

Udviklingsplanen muliggør en stor variation af bebyggelsestyper og -tætheder. For at understøtte topografien og bygadens funktion, fortættes bebyggelsen mest omkring Marienlystvej, hvor der omkring Marienlystvej kan bygges højere. Det betyder at bebyggelsen i bydelen vil være meget blandet og bestå af etageboliger, åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Generelt vil bebyggelseshøjderne være fra 1-3 etager, mens der i områder kan bygges op til 5 etager.

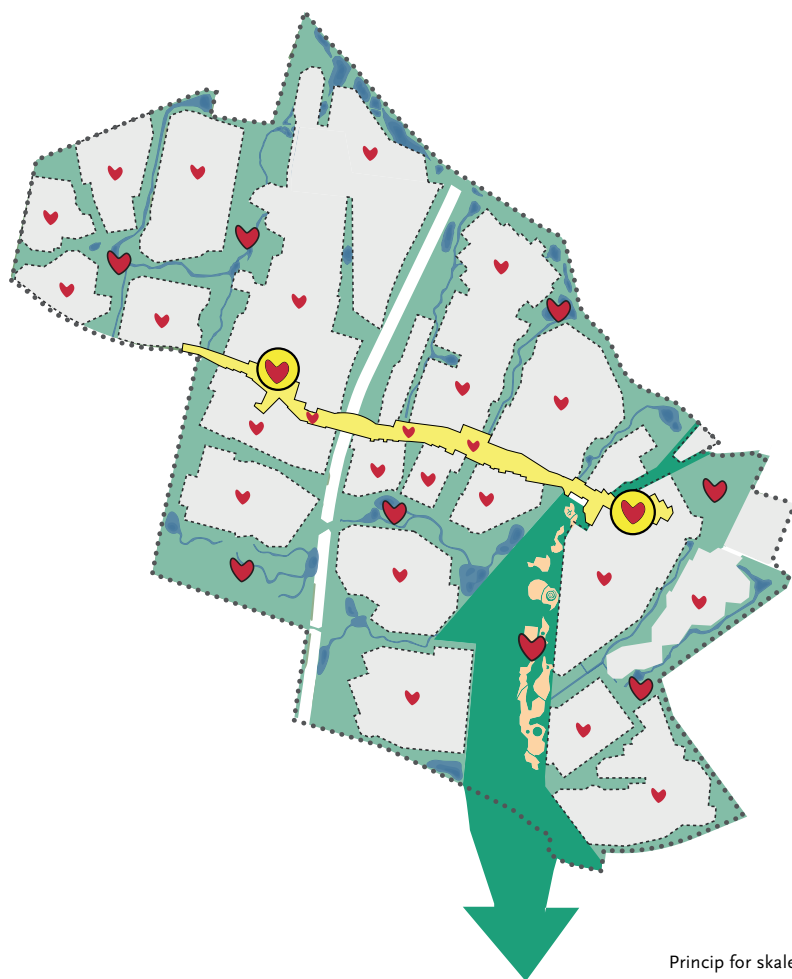
Udviklingsplanen muliggør en bebyggelse på op 738.000 etage-m² for området som helhed.



Bygningshøjde og tæthed forøges lokalt og mod højderyggen ved bygaden Marienlystvej.







Princip for skalering af fællesskaber

Fra de store til de små fællesskaber

De nære fællesskaber er et centralt omdrejningspunkt i den nye bydel Marienlyst. Med introduktionen af boligklynger i varierende størrelse er der skabt grobund for en fleksibel og realistisk etablering og udvikling af området. Med klyngestørrelser på omkring 20-60 boliger, er udviklingen af Marienlyst forankret omkring de nære sociale fællesskaber i hver klynge. Det sikrer samtidig, at udviklingen af en boligklynge kan ske over en relativt kort tidsperiode. Herved er der mulighed for at der hurtigt kan skabes gode naboskaber og lokale miljøer.

De lokale fællesskaber gradueres samtidig i bydelen fra klyngeniveau til delområdeniveau til bydelsniveau med forskellige samlingssteder og varierende aktivitetsmuligheder. Der skal derfor som en del af det videre realiseringsarbejde arbejdes med at sikre disse niveauer gennem et målrettet arbejde med eksempelvis fysisk placering af byfunktioner, by- og hverdagsfunktioner der kan fungere som bylivs- og fællesskabsdynamoer samt en sammenhængende plan for overordnede natur- og bylivsfunktioner, så disse komplementerer hinanden.

Referencer på fællesskabsdynamoer

Basketbar Utrecht NL. NL Architects



Pulsparken. CEBRA



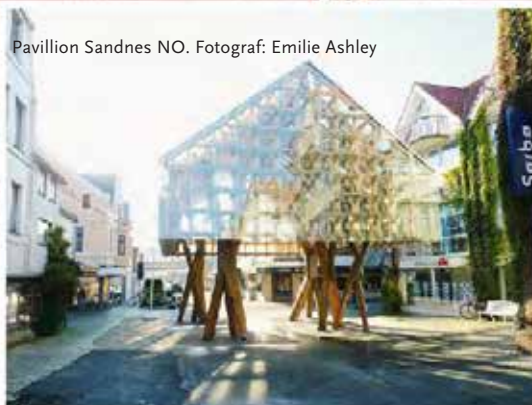
Marseille Vieux Port. Foster + Partners



Markedshal, Ghent. Robbrecht en Daem



Pavillion Sandnes NO. Fotograf: Emilie Ashley



Visualisering af Bygaden



Naturliv. Fotograf: Adam Grønne



Pumptrack. Fotograf: Uniqa



Visualisering af landskabskorridor





Kvarterene

- Fællesfunktioner
- Egen identitet
- Kvartersplad
- Overdækket spiseplads
- El-bil/delebil ladestationer



Klyngerne

- Nabofællesskab
- Nyttehave/væksthus
- Grillplads
- Sport/spil/leg til børn

Klyngeprincip – meningsfulde naboskaber

Meningsfulde, lokale fællesskaber og en overskuelig skala er en del af nøglen til den oplevede livskvalitet og tryghed. Vi kender hinanden og derfor tager vi os af hinanden.

Udviklingen af boligklynger vil være et bærende princip. Klyngerne bliver Marienlysts meningsfulde naboskaber og kommer til at skabe tryghed, sikkerhed, nærvær og sammenhæng, og dermed stærke, lokale identiteter.

Der skal skabes forskellighed og stedsidentitet gennem veldefinerede boligklynger, som hver især har en overskuelig størrelse, og ved at udvikle hver boligklynge med hvert sit særkende – og gerne i partnerskab med dem, der skal bo der. På den måde kan vi sikre arkitektonisk og bymæssig kvalitet og identitet med forskellighed i typer og tæthed, samtidigt med at vi skaber rammerne om de fællesskaber, som giver mening for borgerne.

For hver enkelt klynge skal det være tydeligt, hvad de bidrager med til resten af bydelen og til byen som helhed. Klyngerne skal bidrage til fællesskabet og der skal være noget at være fælles om.

Det kan fx være mellem generationer i form af klynger og bygninger, som knytter generationerne sammen i et aktivt dagligliv. Fx ældreboliger/seniorbofællesskaber kombineret med en skovbørnehave. Men det vil også være i form af boliger for målgrupper med særlige boligbehov, fx små boliger, midlertidige boliger, bofællesskaber, og boliger, som kan ændres og kombineres, så de kan tilpasses familiers behov over tid og kan huse flere generationer.

En tryk og mangfoldig bydel

Tryk handler om at føle sig sikker i hjemmet, i boligomgivelserne og når man er på vej. Noget af den tryk skal sikres i den overordnede planlægning af Marienlyst.

Udviklingen af boligklynger med en overskuelig størrelse vil være et bærende princip. Klynkerne bliver Marienlysts meningsfulde naboskaber og kommer til at skabe stærke, lokale identiteter som grundlag for tryk, sikkerhed, nærvær og sammenhæng.

De principper for tryk i byudviklingen, som er afspejlet i udviklingsplanen, og som skal lægges til grund for den videre planlægning, er:

Balance i boliger og en blandet beboersammensætning. Boligklynger af en overskuelig størrelse og med et miks af ejerformer og boligtyper skal sikre en blandet beboersammensætning både i hele bydelen og i dens kvarterer. I den forbindelse skal det konkret undgås, at almene boliger koncentrerer i enkelte områder, og der skal sikres en blanding af ejer- og lejeboliger. I Marienlyst vil der komme boliger til alle aldersgrupper. Når vi møder mennesker i forskellige aldre, sætter det vores eget liv i perspektiv. Når unge og ældre bor sammen, lærer de af og om hinanden, og det skaber muligheden for at der knyttes bånd på tværs af generationer. Og det skaber fundamentet for social robusthed i bydelen.

Øjne på gaden. Boligklyngerne og blandingen af funktioner langs Marienlystvej giver mulighed for naturlig overvågning af gader, friarealer, parkeringspladser mv. Herudover bidrager integrerede trafikmiljøer som på Marienlystvej til tryk i byområdet.

Se og bliv set. Der skal være god synlighed og mulighed for at have et overblik, uanset hvor man færdes i bydelen. Bygningerne skal åbne sig mod omverdenen, og der skal være godt udsyn mod parkerings- og fællesområder. Blinde, inaktive og visuelt tillukkede facader, fx ifm. erhverv og offentlige funktioner, skal undgås, og der skal sikres aktive stueetaager eller attraktive kantzoner omkring de vigtigste opholdsrum i bydelen.

Sikker transport og bevægelse. Trykke og trafiksikre stier skal sikre tilgængelighed for alle – også for de små trafikanter – overalt i Marienlyst. Stier og færdselslinjer skal etableres med gode muligheder for at orientere sig og skifte retning, hvis man føler sig utryk. Krydsende færdsel skal være tydelig og varslet, og der skal være klart definerede ruter for forskellige trafikformer samt god belysning langs veje og stier.

Psykologisk ejerskab og ansvarlighed. Det skaber tryk, hvis der er en klar markering af forskellige områdetyper i forhold til, om de er offentlige, halvoffentlige, halvprivate eller private. Det har betydning for beboernes ansvarsfølelse, og det giver personer ude fra en fornemmelse af, hvornår de træder ind på mere privat område. Princippet med boligklynger skal bidrage til at skabe lokal identitet og tilhørsforhold.

Opholds- og udfoldelsesmuligheder. Der skal være gode muligheder for at bruge området for alle aldersgrupper. Det er vigtigt for fællesskabet og muligheden for at møde andre beboere, at de udendørs arealer er designet, så alle aldersgrupper er interesserede i at færdes og opholde sig der. Teenagere bør have aktivitetsmuligheder i nærheden af deres boligområde.

UDVIKLINGSPRINCIPPER - BÆREDYGTIG BYDEL

Strategi 4 handler om at skabe en prioriteret bæredygtig bydel i Aarhus.

Aarhus Kommune skal udvikle sig som en bæredygtig og attraktiv by. I målsætningen om at mindske klimaforandringer og bidrage aktivt til en bæredygtig omstilling ønsker Aarhus Kommune at bruge FN's verdensmål til at sætte en retning for en bæredygtig udvikling af området.

Udviklingsplanen for Marienlyst skal sikre en samlet strategi for de bæredygtige indsatser i bydelen. Naturen, sundhed, klima og mobilitet er naturlige udgangspunkter for en sådan strategi. Bæredygtighedsindsatsen skal gøres til et synligt aktiv i Marienlyst. Dette skal gøres ud fra en helhedstænkning til gavn for hele Aarhus.



Afsæt i verdensmålene

Bæredygtighed er et fundamentalt udgangspunkt for byudvikling. Aarhus Kommunes ambition om en netto reduktion af CO₂-udledninger i 2030 er ét af de overordnede afsæt for arbejdet med udvikling af Marienlyst.

Vi vil tage bredt afsæt i FN's verdensmål som et styringsinstrument, og vi vil bruge dem aktivt til at fokusere indsatsen dér, hvor det giver mening - både i planlægningen af bydelen og realiseringen og driften af den.

Tilgangen til bæredygtighed i Marienlyst skal være båret af ambitioner og ikke af dogmer. Det er fx ikke ønsket at fastlåse et billede af, hvad der er bæredygtigt byggeri. Men gennem partnerskaber med bygherrer, eksperter, de kommende brugere og beboere, faciliteres udviklingen og brugen af de løsninger, som i hvert enkelt tilfælde giver mest effekt.

Relevante verdensmål i relation til udviklingsplanen for Marienlyst. De enkelte delmål tager afsæt i FN's 17 Verdensmål med delmål samt henter inspiration i 2030-panelets rapport 'Gør Verdensmål Til Vores Mål' og Aarhus Kommunes 'Forslag til Planstrategi 2019'. Tekst med *kursiv* er fra sidstnævnte.



3 – Sundhed og trivsel

- Sikker trafik for alle.
- *Fremme af miljørigtig og bæredygtig transport.*
- Tilgængelig og effektiv offentlig trafik.
- Nem og lige adgang til naturen.



4 – Kvalitetsuddannelse

- Skole- og fritidstilbud for alle med fokus på naturen og bæredygtighed.
- Muligheder for og anledninger til bevægelse i løbet af skoledagen.



6 – Rent vand og sanitet

- Kvalitet af drikkevand og grundvand.
- Hensyn til vådområder beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.



7 – Bæredygtig energi

- Udbredt ladekapacitet til el- og hybridbiler.
- Høj andel af klimavenlige køretøjer og offentlig trafik.
- Implementering af delebilsordninger.

9 – Industri, innovation og infrastruktur

- Oplevet kvalitet og effektivitet af infrastruktur.
- Reduktion af oplevet støj fra infrastruktur.
- Udbredt infrastruktur til cykeltrafik og fodgængere.



10 – Mindre ulighed

- Boligtyper og byrum til alle for understøtning af social diversitet.
- *Planlægning for almene boliger.*
- Bredt foreningstilbud til alle.



11 – Bæredygtige byer og lokalsamfund

- Oplevet tryghed i det offentlige rum.
- Boliger til en overkommelig pris.
- Bæredygtige transportsystemer.
- Gør byerne inkluderende og bæredygtige.
- Reducér byernes miljøbelastning.
- Giv alle adgang til grønne offentlige rum.
- Styrk sammenhængen mellem land og by.



12 – Ansvarligt forbrug og produktion

- Brug og håndtér naturressourcer bæredygtigt
- Giv alle mennesker viden og forståelse for at kunne leve bæredygtigt
- Mindre boliger med mindre ressourceforbrug



13 – Klimaindsats

- Planlægning under hensyntagen til bluespot-områder og eksisterende topografi.
- Mangfoldig anvendelse af arealer, der kan opsamle vandmængder.
- *Indtænke klimaløsninger i byrum og bynære landskaber og samtænke disse med aktivitetsskabende funktioner.*



15 – Livet på land

- Styrkelse af grønne og blå elementers sundhedsfremmende kvaliteter.
- Implementering af arealer med naturlige vådområder.
- Udvikling og fasthold af skovarealer.
- Beskyttelse af biodiversitet og mikroklima gennem udvikling af sammenhængende eksisterende og nye biokorridorer og naturpassager.



17 – Partnerskaber for handling

- Partnerskaber om udvikling af en sund by i naturen med civilsamfundet, foreninger, universiteter og organisationer.
- Partnerskaber om etablering af meningsfulde fællesskaber



Principper for partnerskaber som driver for byudvikling

Verdensmål nummer 17: Partnerskaber for handling, beskrives af FN som nøglen til de øvrige verdensmål, og målet er derfor også særligt vigtig for udviklingen af Marienlyst, som bliver en bydel baseret på partnerskaber.

Den vigtigste investering ligger i de mennesker, som vælger at udvikle et hjem i Marienlyst. Derfor skal mennesker og livet i byen tages hånd om først, for at udvikle en nye bydel med afsæt i stærke partnerskaber:

Med og mellem bydelens kommende beboere på tværs af generationer og livsvilkår og i meningsfulde fællesskaber om bl.a.:

- fritidsinteresser og hverdagsliv.
- naboskaber og nærhed.

Udviklingen af områdets blå-grønne netværk som et samlet forløb med destinationer med plads til alle generationer, herunder naturpark og legeplads.

- drift og dyrkning af fællesarealer.
- aktiv deltagelse i ejerskabet til boliger og grønne områder.
- Med og mellem virksomheder, uddannelser og forskningsinstitutioner om:
- boliger og faciliteter til medarbejdere, forskere, expats m.fl.
- eksperimenter med nye typer af fællesskaber og nye boligformer.

Med leverandører og selskaber mv. i forhold til at skabe rammerne for hverdagen om fx:

- mobilitet og deleservice.
- udvikling af bæredygtig, lokal energiforsyning og ressourcekredsløb.
- en digital infrastruktur til smarte løsninger fra første dag.

Mellem grundejere og Aarhus Kommune

- om at skabe rammerne for en naturskole med faciliteter, der rummer forskellige aktiviteter for bydelens kommende beboere med et højt ambitionsniveau.
- om etableringen af offentlige og fælles faciliteter i takt med bydelens udvikling. om etableringen af offentlige og fælles faciliteter i takt med bydelens udvikling.

PARTNERSKABER OM RESSOURCER

Det er et mål at udvikle en bydel, hvor partnerskaber om bæredygtigt ressourceforbrug udgør ét af de bærende elementer.

Derfor skal der fx arbejdes for at etablere et effektivt, lokalt kredsløb, hvor grøn omstilling kan gå hånd i hånd med smarte løsninger og en økonomisk attraktiv energiforsyning - gennem partnerskaber med både producenter, aftagere og leverandører.

Den handler bl.a. om:

- at give mulighed for at producere og dele energi lokalt – også gerne i samarbejde med leverandører og energiproduktion i oplandet til byen.
- at sikre, at anlæg til energiforsyning ikke bare bliver tekniske anlæg, men at de i sig selv kan bidrage til udviklingen af en attraktiv bydel.
- partnerskaber ifm. ressourceudnyttelse generelt omkring bl.a. energi, materialer og affald – herunder fx gennem energifællesskaber samt, hvor det er muligt, at sikre og muliggøre lokal affaldshåndtering. Og helt praktisk ved fx at undgå jordflytning ind og ud af området.

Boliger og virksomheders energiforbrug er en nøgle til realiseringen af Aarhus Kommunes ambition om CO₂-neutralitet i 2030. Af den resterende opgave med realisering af målet ligger størstedelen hos borgere og bygherrer. Transport og fremkommelighed er en vigtig del af løsningen, og elbiler og elcykler - når vi er så tæt på city - indgår i ligningen. El-infrastrukturen skal derfor sikres, og det er ét af argumenterne for at tænke i lokale kredsløb ift. lokal energiforsyning.

4. UDBYGNINGSTAKT OG ØKONOMI

UDBYGNINGSTAKT

Udviklingen af Marienlyst forudsætter beslutningen om at anlægge Forlænget Bredskiftevej - den nye forbindelsesvej mellem Viborgvej, Søftenvej og Paludan Müllers Vej. Som beskrevet i tidligere afsnit er vejforsyningen af den fuldt udviklede bydel baseret på denne vej.

Afgørende for den vellykkede udvikling af bydelen er bl.a., at Marienlystvej udvikles som en aktiv bygade, herunder at de planlagte, funktionelle ankerpunkter bliver etableret samt at der hurtigst muligt tilflytter beboere og andre brugere, som kan skabe grundlaget for livet i bydelen og specifikt omkring Marienlystvej.

Den mulige udbygningstakt af Marienlyst er i høj grad defineret af mulighederne for sikring af nødvendig trafikal infrastruktur, herunder hensigtsmæssige koblinger til det eksisterende vejnet og primære koblinger til Forlænget Bredskiftevej.

Princip for udbygningen:

- Med den eksisterende infrastruktur er det vurderet, at byudviklingen umiddelbart vil kunne igangsættes med et begrænset antal boliger.
- I forbindelse med den mere detaljerede planlægning af enkeltområder kan der på baggrund af en nærmere belysning af de trafikale konsekvenser samt etablering af tiltag på det eksisterende vejnet overvejes, om der er mulighed for et større antal boliger.
- Ved Forlænget Bredskiftevejs etablering (forventet 2026) kan man igangsætte den fulde udbygning af bydelen.



Åbningstræk

For at sikre det bedste afsæt for den lokale forankring i bydelen skal der arbejdes for at etablere en række åbningstræk som både kan være midlertidige attraktioner og mere permanente funktioner i bydelen. Der skal være anledning til at komme i bydelen fra starten - stærke åbningstræk, som kan være med til at skabe tilknytningen til bydelen, og som kan udvikle sig til blivende værdier for bydelens beboere og besøgende, vil bidrage hertil.

Konkrete åbningstræk:

- Etablering af central naturpark og -legeplads. Det skal ske med udgangspunkt i det grønne netværk, som allerede er i området og som vil binde det sammen - koblet med naturkvaliteter og -formidling, adgang til natur og landskab for alle generationer.
- Iværksætte midlertidige aktiviteter og byfunktioner i området omkring Marienlystvej, som kan skabe liv i bydelen og gøre den relevant og inviterende for resten af byen – både for at sikre liv fra dag ét og for at sikre en stærk og holdbar bydel på den lange bane.
- Igangsætte de første etaper af en 'grøn byggemodning' i form af en samlet landskabsudvikling, der skal fungere som grundlag for den etapevise udvikling af bydelen. Træerne skal plantes først som en blivende kvalitet, og der skal sikres rekreativ og økologisk kvalitet af det grønne og blå netværk, som skal bære bydelens fysiske struktur.
- Der skabes en blå struktur, som understøtter leg og den grønne byggemodning.
- Afklaring og iværksættelse af jordlægning af højspændingsledningerne gennem byområdet.
- Etablering af et nyt kryds mellem Marienlystvej og Paludan-Müllers Vej, så der fra starten skabes sammenhæng på tværs af bydelene Tilst, Marienlyst og Skejby samt at der fra starten tages de første, skridt frem mod en fremtidssikret vejadgang til området, også i årene indtil Forlænget Bredskiftevej er etableret.

ØKONOMI

Der skal i forbindelse med grundsalg af de kommunale arealer sikres indtægter til finansiering af den nye vej – Forlænget Bredskiftevej.

Der skal i forbindelse med udviklingen af delområder inden for Udviklingsplanens afgrænsning udarbejdes særskilte udbygningsaftaler i forbindelse med lokalplanproces.







**FORSLAG TIL
UDVIKLINGSPLAN FOR NATURBYDELEN MARIENLYST
MARTS 2021**

Udgivet af Aarhus KommuneTeknik og Miljø

Kontakt:

Teknik og Miljø

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger

arealogalmene@mtm.aarhus.dk

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

