

BYUDVIKLING

Henrik Olsen, Ib Jeppesen og Simon Herup Nielsen

Problem 1:

Tiden har vist, at Aarhus Kommunes (og alle andre kommuners) skiftende administrationer ikke har formået, endsige ønsket, at udarbejde sammenhængende planer eller holde sig til dem. Tankegangen er: Hvis man bare tager en lille plet af gangen, er der ingen problemer.

Problem 2:

Tiden har vist, at Aarhus Kommunes (og alle andre kommuners) skiftende administrationer har ønsket, at by-spredning skulle finde sted. Dette skyldes også i høj grad, at byernes spredning er en indtægtskilde for kommunerne, både via grundsalg, men særligt også for at tiltrække skatteydere (på bekostning af andre områder, som affolkes).

Tankegangen i byudviklingen gennem de sidste årtier har i høj grad været at: En hver mark i kanten af et hvert bysamfund er et potentielt byudviklingsområde.

Påstand 1:

Der er akut behov for behov for store sammenhængende masterplaner for hvert bysamfund med relation til omgivelserne, som også dykker helt ned i enkelte ejendomme for at sikre byidentiteter OG for at modvirke de sidste 50-60 års tilfældige og pletvise udrulning af bosætningsenklaver uden relation til hinanden.

Påstand 2:

Der er akut behov for at etablere fysisk manifesterede ydre grænser for bysamfundenes udvidelse, så fremtidige politiske og administrative skifte forhindres i endeløs udrulning af byfeltet. Det er en fælles ansvarlig strategi baseret på "kollektiv selverkendelse".

Det er så stor en fælles interesse, at det i vigtighed langt overstiger enkelte lodsejeres, ejendomsudvikleres og kommuners afgrænsede interesser. Kort sagt: Den private ejendomsrets interesser er underordnede i denne sammenhæng.

Løsning 1:

Byfelterne er arealmæssigt vokset kraftigt siden 1970'erne, hvor flere og flere enklaver er lagt langs indfaldsvejene. Lidt her og lidt der hen ad vejen til byfelter blev et udifferentieret parcelhus- og tæt-lav tæppe.

Vi lægger til grund at byfelterne skal have sikret og forstærket deres individuelle byidentiteter. Parcelhus- og tæt-lav enklaver er bytyper men besidder ikke byidentitet. Byidentitet opstår i konsekvent arbejde med: Topografi, relationer i bystrukturer, byrum, arkitektoniske typer og materialiteter. OG: Indsatsen med byens udvikling skal følge en konkrete helhedsplan med

bestemmelser baseret på påbud og incitament, der udspringer af stedet og af byidentiteten. Ikke små ad-hoc lokalplaner, der konsekvent udløser tillæg til kommuneplanen.

Løsning 2:

En mark er et potentielt byudviklingsområde. Men det er en sø eller en mose eller en hede eller en skov ikke. Og især ikke hvis f.eks. skoven er etableret for at nedbringe landbrugsarealet for at beskytte grundvandet mod nitrat og pesticid, for at modvirke biodiversitetskrisen, for at lave rekreative områder eller for at fremme fotosyntesen (Co₂ transformeres til O₂). Derfor: Skovrejsning og reetablering af vådområder på drænerede marker kan både afgrænse den planløse byspredning, fremme biodiversitet og sikre grundvand!

Beder og Malling skal have etableret klare fysiske (og juridiske) grænser for bysamfundenes udvikling vha. aktiv planlægning- og etablering af naturområder på landbrugsarealer, inden for hvilke den fremtidige udvikling skal finde sted via transformation og gradvis fortætning.

En tankegang der baserer sig på, at værdien af jord forøges når byfeltet er fyldt ud, hvilket principielt fører til ønske om fortætning og øgede byggeretter. Det fører også til kvalitetsforøgelse i byfeltet fordi værdierne og investeringerne koncentrerer.

Det meste af Malling ligger i sårbart drikkevandsområde. Uanset hvor og hvordan byerne udvides, vil det ske oven på drikkevandsområde. Denne observation knytter sig til diskussionen om byvækst vest for Oddervej.

Henset til ovenstående er det imidlertid ikke drikkevand, der er eller bør være kernen i diskussionen men derimod den reelle mulighed for at skabe sammenhængende by over eller under Oddervej. Det er klart, at det vil kræve endog meget store ressourcer, at lave sammenhængende by på tværs af Oddervej, som styrker eksisterende bymidter og forstærker byidentitet (Oddervej i 1 kilometer tunnel ;-).

Det synes langt mere hensigtsmæssigt, at udvide inden for det eksisterende byfelt i bymidten og mod nord samt mod sydøst, hvor der i princippet kan skabes udsigt og således, at den målte og mentale afstand til den identitetsgivende bymidte reduceres mest muligt ved at færdiggøre cirklen og så stoppe der. Det er netop også i disse områder, Aarhus kommune har udpeget perspektivområder for Malling. Det bemærkes, at der er endog meget store kvadratmeter-ressourcer inden for de med lilla viste områder på kortet med Malling.

Beder

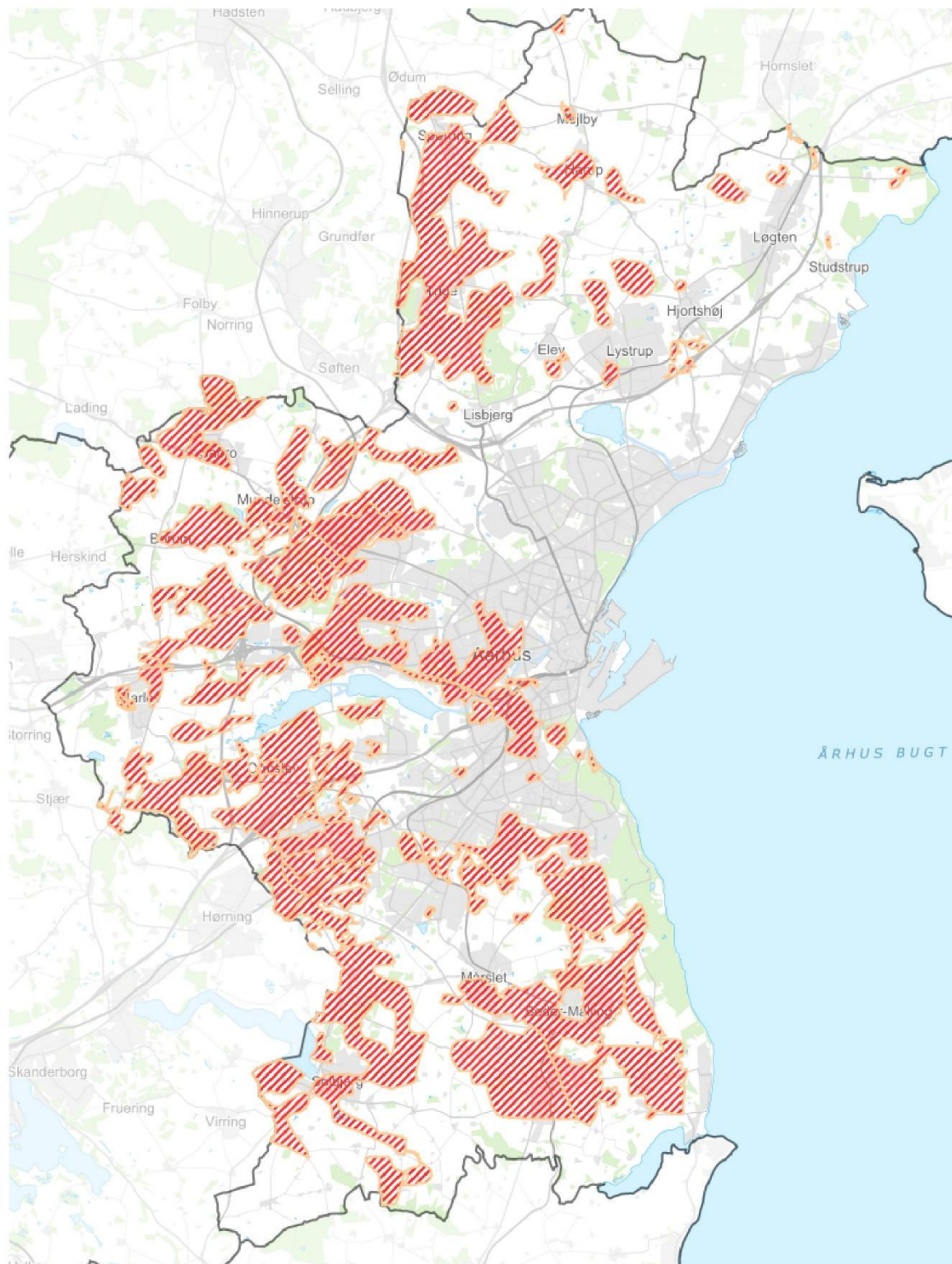
UDKAST 02.09.2024



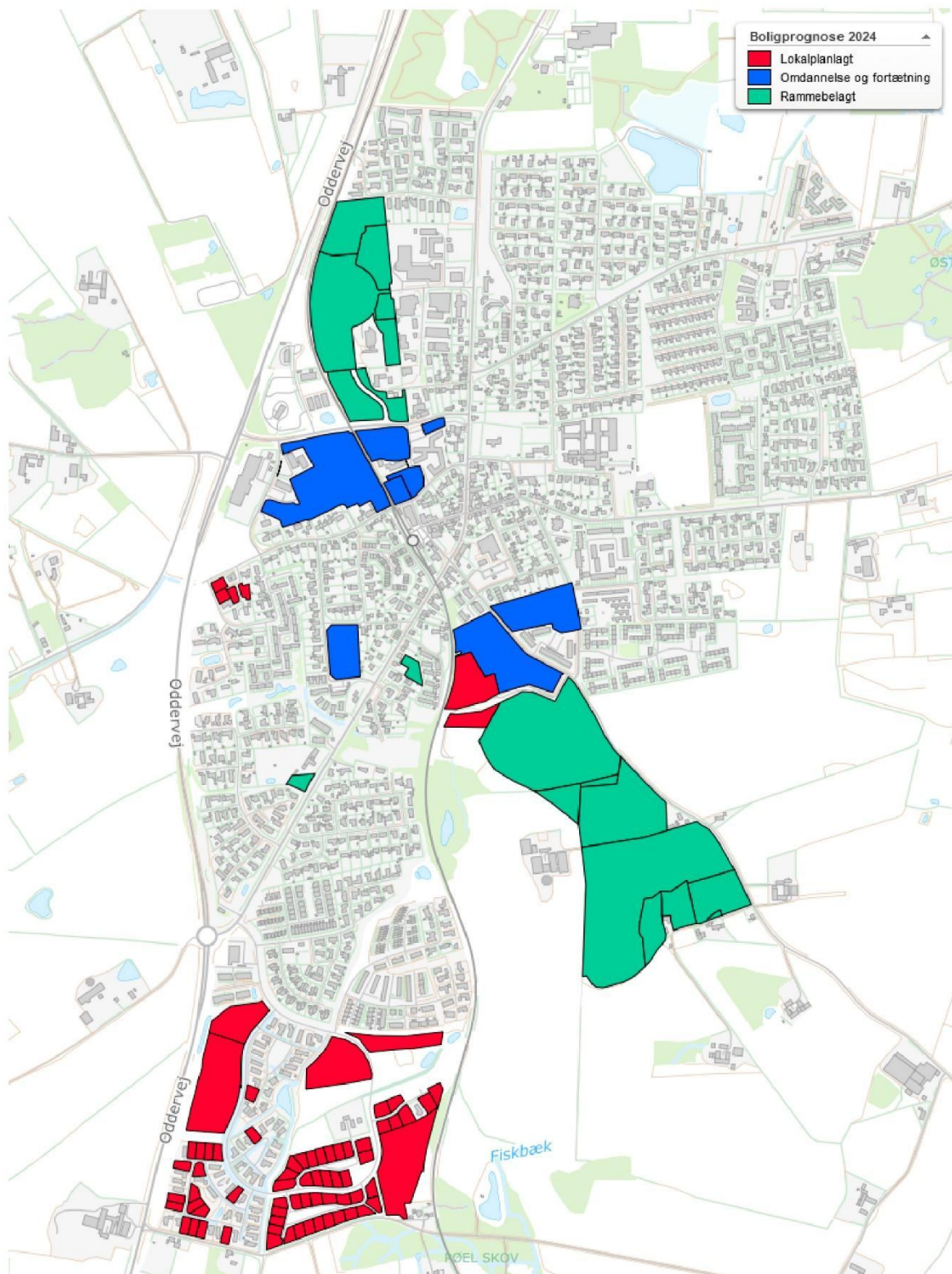
Malling



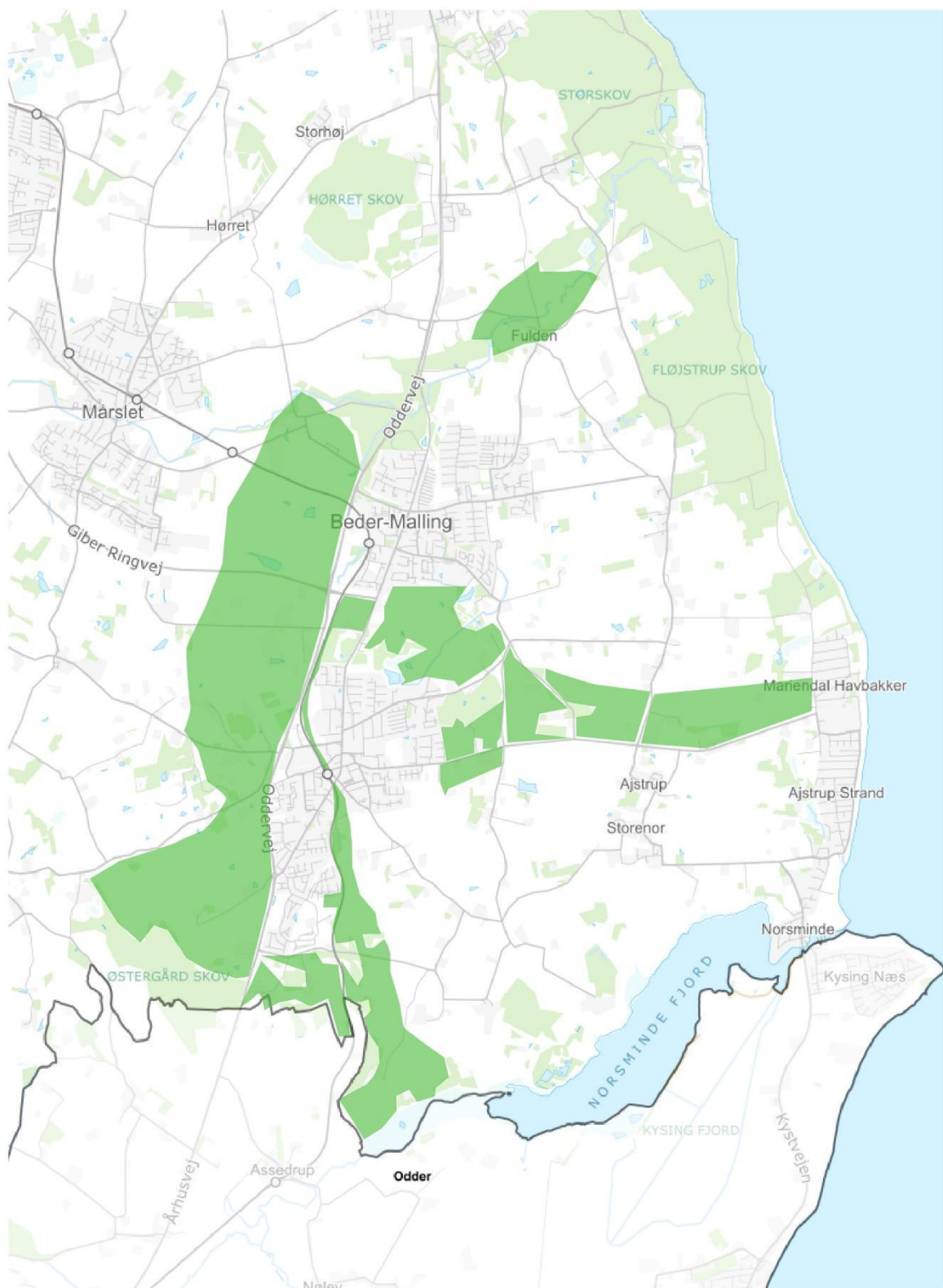
Drikkevandsområder



Perspektivområder ifølge Aarhus Kommune



Naturudvikling og byafgrænsningsområder (Beder er ikke færdiggjort)



UDKAST 02.09.2024

