

## **Koder for indlæg behandlet senere**

- ♦ 1.1 Sydøstjyske Net, Klippehagevej 22, 7000 Fredericia
- ♦ 1.3 Banestyrelsen, Planlægningsdivisionen, Sølvgade 40, 1349 København K
- ♦ 1.4 Århus Amt, Natur og Miljø, Lyseng Allé 1, 8270 Højbjerg

## **2. Organisationer og foreninger**

- ♦ 2.1 Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd og Gruppen for planlægning og udvikling
- ♦ 2.36 Dansk Center for Jordbrugsuddannelse, Postboks 75, 8330 Beder
- ♦ 2.43 Malling Skole, Lundsgårdsvej 19, 8340 Malling
- ♦ 2.45 Malling Vandværk v/Anders Kaa, Bygvænget 5, 8340 Malling
- ♦ 2.47 Beder-Malling Boligforening
- ♦ 2.65 Arbejdsgruppe med repræsentation for Banevolden, Teglvangen og Sydskrænten i Malling, ledsaget af 59 underskrifter
- ♦ 2.66 Reinhold H. Jensen, Pøelgårdsvej 11 C, 8340 Malling - med 93 underskrifter
- ♦ 2.67 Lodsejere på Starupvej og Hedemarksvej v/Johny og Else Andersen, Hedemarksvej 1 og Tim Mortensen og Ingemarie Westerberg, Starupvej 63, 8340 Malling

## **3. Enkeltpersoner**

- ♦ 3.38 Ole Mouritsen, Kirkebakken 72, 8330 Beder
- ♦ 3.39 Morten Sejersén, Kirkebakken 130, 8330 Beder
- ♦ 3.40 Karen og Flemming Eriksen, Kirkebakken 60, 8330 Beder
- ♦ 3.41 Ingermarie Due Nielsen, Hedemarksvej 7, 8340 Malling
- ♦ 3.42 Birgitte og Jakob Hingelberg, Bredgade 135, 8340 Malling
- ♦ 3.43 Ehs og Poul Østergaard, Banevolden 18, Postboks 69, 8340 Malling
- ♦ 3.44 Esben Høg, Havrevænget 7, 8340 Malling

## **4. Virksomheder**

## **5. Debatforum på hjemmesiden**

- ♦ 5.1 Jens Peder Kristensen, Mallinggårdsvej 33, Malling
- ♦ 5.8 Jens Peder Kristensen, Mallinggårdsvej 33, Malling
- ♦ 5.18 Jens Peder Kristensen, Mallinggårdsvej 33, Malling

## **6. Indlæg i dagspressen**

- ♦ 6.5 Jens Peder Kristensen, Mallinggårdsvej 33, Malling
- ♦ 6.14 Jens Peder Kristensen, Mallinggårdsvej 33, Malling

## **7. Offentligt møde den 12. marts 2001**

- ♦ 7.15 Jens Peder Kristensen
- ♦ 7.31 Jens Peder Kristensen

## **FORSTÆDER OG DE FRITLIGGENDE BYER**

### **2.1:**

For oplandsbyerne eller de fritliggende byer, hvortil Beder og Malling hører, foreslås indført en ny kategori “centerbyer”, der adskiller sig fra de egentlige forstæder. For kategorien “centerbyer” ser Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd gerne fastlagt følgende målsætninger:

- “Det tilstræbes, at byen får mulighed for at opbygge sin egen lokale identitet, således at områdebevidstheden for de mennesker, der bor i eller bruger byen, styrkes.
- Byens karakter af landligt beliggende med let adgang til natur og grønne områder bevares. Byen bevares som et selvstændigt byområde klart adskilt fra andre byområder af natur- eller landområder.

Udbygningstakten er moderat og respekterer, at byens nye indbyggere som udgangspunkt skal kunne finde plads i den eksisterende infrastruktur såsom skoler og institutioner. Et mål for den maksimale størrelse for et byområde er, at skolen ikke skal være mere end tresporet.”

### **Forslag om selvstændig kategori for de fritliggende byer**

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd har foreslået, at der for de fritliggende byer indføres en ny kategori, som adskiller sig fra de egentlige forstæder.

Man skal hertil tilkendegive følgende:

I det fremlagte kommuneplanforslag indgår en selvstændig målsætning, der specifikt handler om de fritliggende bysamfund (målsætning 5). Målsætningen vil imidlertid på dette sted kunne tydeliggøres og præciseres med formuleringer, der understreger de fritliggende bysamfunds særlige karakter og disses fysiske relationer til omgivelserne (forslag til de præcise ændringer er angivet nedenfor).

Herunder findes de ønskede målsætninger om de fritliggende bysamfunds udvikling og overskuelighed allerede formuleret.

Under “Byudvikling og Byvækst, Hovedprincipper” er det tillige for *Byerne i det åbne land* (på kortet vist beliggende uden for *De gamle forstæder* og *De nye forstæder*) - tillagt stor vægt, (cit.):

*“at strukturen med selvstændige og fritliggende byområder, der er adskilt fra hinanden ved dyrkningsarealer og naturområder, opretholdes (ingen båndbystruktur)”.*

*Anbefaling:*

Forslaget fra Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd anbefales imødekommet, som anført nedenfor.

*Forslag til ændringer:*

Det til de fritliggende bysamfund hørende punkt under “Lokalsamfund og Byområder, Målsætninger”, ændres fra:

- *“I de fritliggende bysamfund - forstæder, der er omgivet af åbent land - lægges hovedvægten på boligfunktionen og tilhørende servicefunktioner, som også betjener omliggende små landsbyer.”*

til:

- *“I de fritliggende bysamfund lægges hovedvægten på boligfunktionen og tilhørende servicefunktioner, som også betjener omliggende små landsbyer”.*

*I disse bysamfund skal byen bevares som et selvstændigt byområde klart adskilt fra andre byområder af natur- eller landområder.”*

Samtidig ændres overskriften under Strategier fra “Forstæder” til: “Forstæderne og byerne i det åbne land”.

Ændringerne foreslås offentlig fremlagt.

## **LANDSBYER**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

Målsætningerne for landsbyer bør udbygges og styrkes.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanforslaget er det vurderet, at der ikke er behov for en revision af de målsætninger for landsbyernes udvikling, der blev fastlagt i kommuneplantemaet “Landsbyerne i 1994”.

De helt overordnede målsætninger og strategier vedrørende landsbyerne er indarbejdet i kommuneplanforslagets hovedstruktur således:

- *Alsidigheden i de enkelte landsbyer skal fremmes. For at sikre landsbyernes overlevelse er det muligt at etablere boliger og erhvervs- og servicevirksomheder side om side, og muligt at anvende tiloversblevne landbrugsbygninger til andre formål. Samtidig søges trafikmiljøet langs landsbyernes vejnet forbedret.*

- *Landsbyerne må gerne vokse, men kun i et fornuftigt tempo. Ved en udbygning skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bebyggelsesmæssige og beplantningsmæssige kvaliteter.*

Temaplanen "Landsbyen", som indeholder en redegørelse og planlægningsmæssige overvejelser om landsbyernes udvikling, bliver dog fortsat anvendt i forbindelse med administrationen af kommuneplanen.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **DE FRITLIGGENDE BYOMRÅDER**

### **Synspunkter**

#### **Beder-Malling**

##### **2.1:**

Der udtrykkes forundring over, at der er taget en lille prik med ved Dancake i Malling. Enten skal Beder og Malling gennemgås systematisk for mulige omdannelsesområder og vises, eller også bør Dancake fjernes fra oversigten.

#### ***Kommentarer og anbefalinger:***

I kommuneplanen er udpeget 31 omdannelsesområder, hvor den aktivitet, som bebyggelsen er opført til, er ophørt eller under afvikling - eller der forventes at ske en vis afvikling inden for få år. Nogle steder er bygninger fjernet, andre steder lejes bygningerne ud til andre formål. I nogle af de udpegede omdannelsesområder er omdannelse - det vil sige nybyggeri og/eller renovering af eksisterende bebyggelse allerede i gang.

Dancakegrunden i Malling er taget med som et omdannelsesområde i forslag til Kommuneplan 2001, fordi der har været fremlagt initiativer med henblik på at få etableret ny bebyggelse på ejendommen i form af blandt andet boliger. Der er således tale om en helt klar ændring af anvendelsen fra erhvervsformål, som arealet er udlagt til i den gældende kommuneplan.

Der kan ikke udelukkes, at flere områder i Århus Kommune vil kunne kategoriseres under fællesbetegnelsen "omdannelsesområder". Men det vurderes ikke, at der i Beder-Mallingområdet aktuelt er andre områder, der med fordel på nuværende tidspunkt kan få en anden status.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **BYFORNYELSE OG BOLIGFORBEDRING (side 15-17)**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

Behovet for forbedringer af bygninger til offentlig anvendelse er stort i Beder-Malling-Ajstrup området, idet der blandt andet mangler velegnede mødelokaler. Puljen til bygningsforbedringer ønskes derfor øget, så der ad den vej kan opnås tilskud til forbedringer.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### **Pulje til bygningsforbedringer**

Byrådet har besluttet, at alle byfornyelsesmidler med undtagelse af en årlig pulje til bygningsforbedringsudvalget, skal anvendes i Midtbyens boligområder.

Bygningsforbedringsudvalgets midler kan anvendes til bevaringsværdige ejendomme og forsamlingshuse i landsbyer. Midlerne kan således ikke anvendes mere bredt, f. eks. i form af tilskud til mødelokaler, medmindre de særlige kriterier for støtte via bygningsforbedringsudvalget er opfyldt.

Såfremt der er konkrete ønsker, anbefales det, at tage en kontakt til bygningsforbedringsudvalgets sekretariat, der er placeret på Stadsarkitektens Kontor, med henblik på en nærmere drøftelse.

#### ***Anbefaling:***

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001

## **NY BYVÆKST (side 17-21)**

### **HENSYN TIL GRUNDEVAND OG ANDRE SAMFUNDSMÆSSIGE HENSYN**

### **Synspunkter:**

#### **2.29:**

Hensynet til grundvandet skal altid prioriteres højest uanset andre samfundsmæssige hensyn.

### **2.1:**

Det anses for at være en klar forbedring i forhold til den nugældende kommuneplan, at beskyttelse af grundvandet nævnes flere steder. Men det er uklart, hvad Kommunen mener, når der samtidig tales om afbalancering af andre samfundsmæssige hensyn.

I den gældende kommuneplan er der udlagt nogle områder til byvækst inden for kildepladszoner. Såfremt disse områder endnu ikke er lokalplanlagt, er det uproblematisk og grundvandsmæssigt billigt at udtage områderne af kommuneplanen. Både i Beder og Malling findes der sådanne områder, udlagt til boligformål.

I Beder, langs med Byagervej, findes et lokalplanlagt men endnu ikke bebygget område, der ligger indenfor kildepladszonen. Af hensyn til grundvandet forekommer det nærliggende at overveje muligheden for en revision af lokalplanen med sigte på at tage højde for grundvandsproblemstillingen.

Endelig bør der i kommuneplanen henvises til den overordnede beskyttelsesplan for grundvandet fra 1999.

### **5.1:**

Det anses for at være en klar forbedring i forhold til den nugældende kommuneplan, at beskyttelse af grundvandet nævnes flere steder. Men det er uklart, hvad Kommunen mener, når der samtidig tales om afbalancering af andre samfundsmæssige hensyn.

Ud fra hensynet til at sikre grundvandet er det vigtigst at beskytte kildepladsen. I kommuneplanforslaget er der kun foreslået ny byvækst indenfor 2 kildepladszoner, nemlig i Løgten og Hjortshøj. Det er dog stadig 2 områder for mange.

Det foreslås, at de områder, der i den gældende kommuneplan er udlagt til byvækst (og endnu ikke lokalplanlagt) inden for kildepladszoner, udtages af kommuneplanen. Det drejer sig om områder til boligformål i Beder og Malling og til erhvervsformål i Hasselager, Stautrup og Hjortshøj.

Endvidere anføres, at der er en række områder indenfor kildepladszoner, mindst 6, som er lokalplanlagte, men ubebyggede. For disse områder bør det overvejes at udarbejde nye lokalplaner, og dette bør nævnes direkte som en målsætning i kommuneplanen.

Endelig peges der på, at den overordnede beskyttelsesplan for grundvandet eksplicit bør nævnes i kommuneplanen, idet det i modsat fald kan tolkes som en nedprioritering af grundvandsbeskyttelsen.

#### **6.14:**

Kommuneplanforslaget lægger blot op til, at grundvandsbeskyttelsen skal afvejes mod byvækstinteresserne. Det er der ikke meget grundvandsbeskyttelse i.

Kommuneplanforslaget nævner ikke det vigtigste initiativ til beskyttelse af grundvandet, som Århus Kommune har taget - nemlig den overordnede beskyttelsesplan. I denne er der udpeget en række indsatsområder, der skal gennemføres over 3 faser med sigte på at opnå en langt bedre grundvandsbeskyttelse.

Århus Kommune skal ikke have æren for, at der er taget hensyn til grundvandet gennem udlæg af byvækstområder. Det er sket på forlangende af Århus Amt.

#### **7.15:**

Grundvandsressourcen er der ved at blive mangel på i Århus Kommune. Flere og flere vandværker bliver lukket på grund af en forurening med pesticider. Det er skandaløst, at man forsætter med at bruge gift, f. eks. Round Up.

Den overordnede beskyttelsesplan for grundvandet i Århus Kommune fra 1999 er et vigtigt dokument som grundlag for den fremtidige beskyttelse af grundvandet. Med denne plan i hånden kan man udpege nogle indsatsområder, hvor der skal laves indsatsplaner. Århus Kommune er allerede så småt gået i gang i Lyngby. Med en indsatsplan kan man lægge op til forskellige indgreb - f. eks. overgang til økologisk landbrug, braklægning, skovrejsning eller lægge restriktioner på byvæksten.

Problemet er bare, at den overordnede beskyttelsesplan ikke er nævnt i kommuneplanen. Den fejl - eller hvad nu det er - bør man hurtigst muligt rette op på.

Et år senere i 2000 vedtog Byrådet en plan for den indirekte beskyttelse af grundvandet. Rådmand Poul B. Skou har udtalt, at denne plan er et skridt i den rigtige retning for at beskytte grundvandet. Det er oplægsholderen ikke enig i. Hertil er formuleringerne alt for tågede og vage. Konsekvensen er, at der tillades byvækst på bekostning af grundvandet.

Kommuneplanens formuleringer er præget af den samme uklarhed, når det blandt andet udtrykkes, "at der kan være en række andre væsentlige forhold, som kan tale for, at der kan prioriteres på en anden måde". Med de anvendte eksempler kan hvad som helst bruges som eksempler på undtagelser fra grundvandsbeskyttelsen.

Kommunen har kun undtaget områder fra byvækst, fordi Amtet har forlangt det. I øvrigt har Amtet også henstillet, at Århus Kommune tog de områder ud i den gældende kommuneplan, som endnu er ubebyggede, og det har Kommunen ikke rettet sig efter. Et eksempel herpå er lokalplan nr. 613 i Malling som et ud af 6 eksempler i Århus Kommune.

#### **1.4:**

Århus Amt anbefaler, at det i kommuneplanen noteres, at indsatsplaner fremover vil være et vigtigt element i grundvandsbeskyttelsen. I indsatsplanerne integreres og

samordnes beskyttelsen og der opstilles retningslinier for varetagelsen af grundvandsbeskyttelsen. Disse retningslinier skal fremover ligge til grund for Kommunens afgørelser. Retningslinierne differentieres i forhold til de forskellige beskyttelseszoner udlagt i indsatsplanerne. Beskyttelseszoner og tilknyttede retningslinier i vedtagne indsatsplaner bør derfor i fremtiden afspejles i de relevante kommuneplaner og lokalplaner.

Konkret anbefales, at det i Kommuneplan 2001 beskrives, at der udarbejdes indsatsplaner for de områder, der fremgår af forslag til Regionplan 2001, samt at vedtagelsen af konkrete indsatsplaner vil få ovennævnte konsekvenser for den kommunale planlægning fremover.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### **Sammenhæng mellem Den overordnede Beskyttelsesplan og Plan for den indirekte Grundvandsbeskyttelse**

Magistratens 5. Afdeling har herom udtalt følgende:

“I Den overordnede Beskyttelsesplan fra 1999 er den indirekte grundvandsbeskyttelse i form af planlægningsmæssige tiltag som f. eks. ny byvækst nævnt. Imidlertid er emnet ikke nærmere behandlet her. Det er sket i rapporten om Indirekte Grundvandsbeskyttelse fra 2000, som således er en direkte opfølgning og uddybning af den overordnede beskyttelsesplan.

Retningslinierne om grundvandsbeskyttelse i forslaget til ny kommuneplan bygger på principperne i rapporten om indirekte grundvandsbeskyttelse, der netop omhandler de planlægningsmæssige tiltag. Der er således ikke tale om en nedprioritering af grundvandsbeskyttelsen i forhold til Den overordnede Beskyttelsesplan.

Princippet for inddragelse af nye byvækstområder er som udgangspunkt, at byvækstområder som hovedregel ikke placeres i kildepladszoner, sårbare OSD-områder eller vigtige sårbare OD-områder. Der kan imidlertid være andre forhold, som kan tale for, at der prioriteres på en anden måde. Hvis der på grund af andre samfundsmæssige hensyn inddrages sårbare områder som byvækstareal, sker dette kun med særlige retningslinier for grundvandsbeskyttelsen.

I allerede rammebelagte områder rådgiver Kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen grundejere/bygherrer om f. eks. den mest hensigtsmæssige placering af ny bebyggelse i forhold til områdernes grundvandsinteresser og om forbud mod anvendelse af pesticider, således at en øget beskyttelse opnås ved frivillige aftaler med ejerne.

Der vil i øvrigt være mulighed for gennem udarbejdelse af lokalplaner at fastsætte specielle bestemmelser under hensyntagen til grundvandsbeskyttelsen, herunder f. eks. placering af bebyggelse og friarealer.”

Borgmesterens Afdeling og Magistratens 2. Afdeling skal understrege, at forslaget til Kommuneplan 2001 er baseret på anbefalingerne i rapporten om Indirekte Grundvandsbeskyttelse fra 2000, idet der overvejende ved udlæg af nye arealer til byformål er taget hensyn til at friholde de sårbare OSD-områder for byvækst. Dette gælder i særligt grad for områder beliggende inden for kildepladszoner.

#### Nye byvækstområder inden for kildepladszonen

I synspunkt 5.1 påpeges, at der i kommuneplanforslaget i Hjortshøj og Løgten er udpeget nye byvækstområder inden for kildepladszonen. Der kan hertil oplyses følgende:

I Hjortshøj ligger dele af 38.01.30 BO og 38.01.34 BO og 38.01.33 BO indenfor en 300 m kildepladszone.

Delområderne 38.01.30 BO og 38.01.34 BO er en del af den gældende kommuneplans delområde 38.00.14 RE og er beliggende i byzone. Områderne er foreslået konverteret til boligformål, blandt andet på grund af den stationsnære beliggenhed. Ca. halvdelen af delområde 38.01.30 BO er beliggende indenfor kildepladszonen. Området indeholder en beboelsesejendom. Den resterende del af arealet anvendes til frugtplantage. Et mindre hjørne af 38.01.34 BO er beliggende inden for kildepladszonen på et areal, der i dag anvendes til frugtplantage.

Den nordlige del af det nye byvækstområde 38.01.33 BO er beliggende inden for kildepladszonen. Området anvendes i dag til frugtplantage. Området foreslås i kommuneplanen anvendt til boldbaner og/eller boligformål og indgår også som muligt byvækstområde i regionplanforslaget. I alt er ca. 2,7 ha af de tre områder i Hjortshøj beliggende indenfor kildepladszonen.

I betragtning af at ca. halvdelen af arealet inden for kildepladszonen består af eksisterende bebyggelse i Hjortshøj og at de nye områder er beliggende i udkanten af kildepladszonen, foreslås områderne fastholdt. Det forudsættes dog, at udbygningen sker under hensyntagen til drikkevandsforholdene gennem udmøntning af retningslinierne, jf. nedenfor.

I Løgten er en del af område 39.01.18 ER beliggende inden for en kildepladszone. Området er i byzone og ca. halvdelen af arealet er bebygget i form af et eksisterende byggemarked. Et mindre hjørne (ca. 0,2 ha) af delområde 39.01.17 BO er beliggende indenfor samme kildepladszone.

Områderne foreslås fastholdt blandt andet på baggrund af , at en væsentlig del af erhvervsområdet allerede er bebygget og at den sårbare del af 39.01.17 BO er meget lille. Det forudsættes dog, at udbygningen sker under hensyntagen til drikkevandsforholdene gennem udmøntning af retningslinierne, jf. nedenfor.

For så vidt angår ønsket om en uddybning af, hvad der ligger i “afbalancering af andre samfundsmæssige hensyn” kan som eksempler nævnes: Det samfundsmæssige behov for at udnytte ledig skolekapacitet, placering af nye byvækstarealer med god adgang til nærbanesystemet, behovet for at kunne foretage en fornuftig og hensigtsmæssig byafgrunding samt det samfundsmæssige behov for at sikre at større sammenhængende erhvervsarealer, til specifikke formål, afvejes mellem miljømæssige og konkurrencemæssige betragtninger.

I sådanne tilfælde vil hensynet til drikkevandet blive varetaget ved at stille øgede krav til den fremtidige anvendelse af arealet gennem præcise vilkår i den nærmere planlægning for arealets udnyttelse, herunder hvordan friarealer skal behandles, så grundvandet sikres forsvarligt. Disse retningslinier er i kommuneplanforslaget affattet således:

“Århus Amt har i samarbejde med Århus Kommune foretaget en kortlægning af grundvandets sårbarhed. For ubebyggede arealer i områder med ringe naturlig grundvandsbeskyttelse eller områder inden for kildepladszoner vil der i forbindelse med lokalplanlægningen af bolig- og erhvervsprojekter kunne stilles særlige betingelser for arealanvendelsen m. v.”

I forbindelse med Århus Amts stillingtagen til kommuneplanforslaget er det tilkendegivet, at retningslinien med fordel kan tydeliggøres. Efter drøftelser mellem amt og kommune er der enighed om, at retningslinien affattes således:

**“Ved planlægning og byudvikling i de dele af områder med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandsbeskyttelsen er dårlig, eller i områder inden for kildepladszoner skal der i forbindelse med lokalplanlægningen fastsættes anvendelsesbestemmelser og/eller betingelser for anvendelsen, som sikrer, at områderne ikke anvendes til formål, der kan forventes at øge risikoen for forurening af grundvandet.”**

**Der er alene tale om en præcisering og tydeliggørelse i forhold til retningslinien i det fremlagte forslag til Kommuneplan 2001. Den justerede retningslinie vil blive indarbejdet, når kommuneplanen foreligger endelig vedtaget.**

**Da det, som omtalt ovenfor, er tillagt stor betydning i Kommuneplanforslaget at undgå en placering af nye byvækstarealer i sårbare OSD-områder og særligt inden for kildepladszoner, foreslås delområde 24.07.02 ER (Årslev - nyt**

byvækstområde) reduceret - idet 1,4 ha af det samlede areal er beliggende i sårbart område med særlige drikkevandsinteresser og i kildepladszone, dvs. indenfor 300 meter til vandindvindingsanlæg. Arealet er udlagt i Kommuneplanforslaget, idet det forventes at boringerne i Årslev lukkes i løbet af 2001, da saltindholdet i grundvandet er højt. Da der fortsat foregår undersøgelser om muligheden for lukning af kildepladsen, vurderes det, at arealet bør udtages af forslaget, idet det senere vil være muligt at medtage arealet igen ved en ny planprocedure, såfremt planerne om lukning af kildepladsen effektueres.

#### Rammeområder i den gældende kommuneplan inden for kildepladszonen

Med til hensyn til de rammebelagte arealer i den eksisterende kommuneplan varetages hensynet til drikkevandet her gennem rådgivning af grundejere og bygherrer om, hvilke forholdsregler der skal tages - ligesom der i forbindelse med en lokalplanlægning kan fastsættes specielle bestemmelser om placering af bebyggelse og disponering af friarealer m. v., jf. foran udtalelsen fra Magistratens 5. Afdeling.

I forbindelse med den ovenfor nævnte afvejning af samfundsmæssige hensyn skal det endvidere understreges, at der knytter sig nogle yderligere hensyn til sådanne arealer, der allerede er disponeret til byformål i den gældende kommuneplan, som følge af den status arealerne derved har opnået. Det skal bemærkes, at Århus Amt ikke i forslag til Regionplan 2001 har krævet, at allerede rammebelagte arealer skulle ændre anvendelsesstatus til f. eks. naturformål eller jordbrug.

#### *Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001 bortset fra, at grænsen for delområde 24.07.02 ER justeres som anbefalet ovenfor.

#### Forslag til ændring:

*Grænsen for delområde 24.07.02 ER justeres som vist på **kort** bagest i hæftet.*

Ændringen foreslås offentlig fremlagt.

#### **Grundvandsbeskyttelse og indsatsplaner**

I forslag til Regionplan 2001 er der udpeget indsatsområder for grundvandsbeskyttelse i overensstemmelse med de statslige udmeldinger. For de udpegede indsatsområder har Århus Amt pligt til til at udarbejde indsatsområder i prioriteret rækkefølge. Århus Amt anbefaler, at det i Kommuneplan 2001 noteres, at indsatsplaner fremover vil være et vigtigt element i grundvandsbeskyttelsen.

Magistratens 5. Afdeling finder, at anbefalingen fra Århus Amt eventuelt kan imødekommes ved at tilføje og udbygge afsnittet om grundvandsbeskyttelse i De Generelle Rammer med oplysninger om de fremtidige indsatsplaner.

*Anbefaling:*

Henstillingen fra Århus Amt anbefales imødekommet ved at udbygge kommuneplanforslaget Generelle Rammer, som angivet nedenfor.

*Forslag til ændringer:*

I De Generelle Rammer indsættes følgende:

*“Som noget nyt er der i forslaget til Regionplan 2001 udpeget “indsatsområder”. Det er områder, hvor der er behov for en målrettet og aktiv indsats over for eksisterende og fremtidige kilder til forurening af grundvandet. De indsatsområder, der er udpeget i forslag til Regionplan 2001 er sammenfaldende med OSD (Områder med Særlige Drikkevandsinteresser, se appendiks 9.1). Afgrænsningerne vil blive ændret, når den detaljerede kortlægning nøjere afklarer, hvor den aktive indsats er nødvendig.*

*I indsatsplanerne integreres og samordnes beskyttelsen af grundvandet, og der opstilles retningslinier for varetagelsen af grundvandsbeskyttelsen. Disse retningslinier skal fremover ligge til grund for kommunens afgørelser i sager vedrørende grundvandsbeskyttelsen. Retningslinierne differentieres i forhold til forskellige beskyttelseszoner udlagt i indsatsplanerne.”*

Ændringerne foreslås offentlig fremlagt.

## **NYE BYVÆKSTMULIGHEDER GENERELT**

### **Synspunkter:**

#### **Hensynet til muligheden for kollektiv trafik, herunder nærbanebetjening**

##### **1.3:**

Overordnet anfører Banestyrelsen, at det bør fremhæves, at stationsnær lokalisering af kontorerhverv og tæt bebyggelse, udover at medvirke til at begrænse miljøproblemer, også medvirker til at sikre de betydelige investeringer i nærbaneinfrastruktur og materiellets optimale udnyttelse, hvilket indirekte forbedrer muligheden for udbygning af (nær)banedrift. Erfaringer fra hovedstadsområdet viser, at arbejdspladser, beliggende tæt ved tog- og busforbindelser, fremmer den kollektive trafik, hvorfor arbejdspladsintensive erhverv så vidt muligt skal søges lokaliseret i tilknytning til områder, der betjenes af såvel tog som bus.

I hovedstrukturen er på side 19 foreskrevet en hensigtsmæssig lokalisering af de fremtidige byvækstområder i nærhed af kollektiv trafik og/eller den overordnede infrastruktur/bane og vej. Man finder det betænkeligt, at en betydelig del af byvæksten er placeret ved de omtalte motorvejsforbindelser og kun en begrænset del ved Grenåbanen og Odderbanen. Dette synes ikke helt at leve op til den formulerede tekst og er i strid med bestræbelser på en stationsnær byudvikling. Der henvises til kortet på side 18 i hovedstrukturen.

Generelt bør kommuneplanen omtale en mulig og nødvendig sammenhæng mellem placering af byvækst og eventuel etablering af sporvognsnet, idet der blandt andet kan henvises til sporvognsundersøgelsen.

#### **1.4:**

Århus Amt har noteret, at visse områder er placeret relativt tæt på enten Odderbanen eller Grenåbanen. Men da der ikke er standsningssteder i nærheden, vil man ikke umiddelbart fra de nye boligområder kunne benytte banerne. Det gælder f. eks. området langs Starupvej. Samme område vil heller ikke på en hensigtsmæssig måde kunne betjenes af regional bustrafik, fordi det er et lukket område med lang gangafstand til eksisterende busruter.

I andre områder er der tilsvarende problemer med lange gangafstande til kollektiv regional bustrafik. F. eks. kan det, hvis Sabro udbygges kraftigt mod øst, være problematisk at etablere en busbetjening af byen, der sikrer en rimelig gangafstand i hele byområdet.

## **Bystrukturmodel**

### **7.11 og 7.19:**

Århus bør udvikle sig som en hånd, der får stadig længere fingre, fortrinsvis langs jernbanerne. Til gengæld må arealerne mellem fingrene friholdes for bymæssig bebyggelse og reserveres til landbrug og natur.

Der skal sikres en adskillelse mellem byområder, f. eks. mellem Beder og Malling. Hjortshøj skal måske heller ikke brede sig så massivt mod øst, som kommuneplanforslaget lægger op til. I stedet for at lade Hjortshøj vokse kunne man overveje at bygge en ny by omkring Kankbølle, kombineret med at der oprettes en nærbanestation.

## **Hensynet til muligheden for kollektiv trafik, herunder nærbanebetjening**

Ved udarbejdelse af kommuneplanforslaget er det tillagt betydelig vægt, at lokaliseringen af de fremtidige byvækstområder tilgodeser en nærhed til den kollektive trafik. I den forbindelse har også stationsnærhed udgjort en vigtig parameter. Denne har imidlertid skulle afvejes mod andre hensyn som for eksempel skolekapacitet, de landskabelige interesser og grundvandshensyn. De udlagte byvækstarealer er således et afvejet kompromis mellem mange hensyn.

For mere uddybende kommentarer kan henvises til hovedafsnittet "TRAFIK" i afsnittet "KOLLEKTIV TRAFIK M. V."

Med hensyn til til det planlagte boligområde sydøst for Malling - som Amtet påpeger ikke at have standsningssted i nærheden - er det netop et eksempel på et område, hvor de landskabelige og rekreative hensyn er vægtet højt, idet der er lagt vægt på at trække den grønne kile helt ind til Malling.

Efter Århus Sporvejes opfattelse kan problemstillingen løses ved at etablere et nyt standsningssted (uden de store omkostninger) med et dertil hørende stisystem til de mulige fremtidige boliger. Denne forudsætning bør lægge til grund for beslutning om realisering af et nyt boligområde på dette sted.

Århus Amt peger på, at en kraftig boligudbygning i Sabro mod øst kan være vanskelig at busbetjene med det eksisterende linienet i området. Herom har Magistratens 5. Afdeling oplyst følgende:

"Her som andre steder skal busnettets struktur naturligvis revurderes i et boligudbygningsområde, og hvis det bliver nødvendigt med rute- eller køreplansændringer, skal det naturligt indgå i det samlede beslutningsgrundlag. Det er

Århus Amt, der er ansvarlig for planlægningen af den primære kollektive trafikbetjening af Sabro.”

Afsnittene om Sporvognsundersøgelsen og nærbaneudbygning vil i den endelige version af hovedstrukturen blive opdateret med den seneste udvikling, også med udmøntningen af Nærbanepuljen.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001, idet dog hovedstrukturens baggrundsafsnit vil blive faktisk opdateret for så vidt angår sporvognsundersøgelsen og udmøntningen af Nærbanepuljen.

## **BOLIGUDBYGNING OG SKOLEPLANLÆGNING**

### **Synspunkter:**

Der er fra visse af lokalområderne indkommet en del indlæg, hvori der slås til lyd for en nødvendig sammenhæng mellem skolekapacitet og udbygningen med boliger. Endvidere protesteres der mod eventuelle planer om en skoledistriktsændring mellem Højvangsskolen og Vestergårdsskolen i Viby.

Neden for er nogle eksempler på synspunkter trukket frem. Resuméet af alle de modtagne indlæg er gengivet under de respektive lokalsamfund.

#### **2.1:**

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd finder, at kommuneplanen forekommer svagt funderet med hensyn til styring af boligudbygningen. Formuleringen om, at i “lokalområderne Skødstrup, Sabro, Malling og Stavtrup må det årlige byggeri med familieboliger i de nærmeste år som udgangspunkt ikke overstige 35-40” menes ikke at have nogen indholdsmæssig betydning, da Kommunen ikke kan regulere udstykningstakten, når det først er udlagt som boligområde i kommuneplanen. Der skal derfor medtages egentlige styringsmekanismer i kommuneplanen.

#### **2.13:**

Lokalrådet finder de overordnede intentioner i Kommuneplan 2001 særdeles interessante og visionære, og Lokalrådet er enig i de store linier, der udstikkes. Derfor findes det yderst kritisabelt, at et af de få områder, hvor planen er konkret, indebærer et brud på stort set alle intentioner og principper - nemlig forslaget om at dele Stavtrup i to “ved at indlemme dele af Stavtrup i Vestergårdsskolens skoledistrikt”.

#### **2.41:**

Skolebestyrelsen ved Højvangskolen anfører, at skolen er glad for den netop færdiggjorte tilbygning endelig har givet en fornuftig skolekapacitet. Imidlertid rækker kapacitetstilpasningen ikke langt, såfremt den planlagte udbygning af boligområder i Stavtrup gennemføres med øget elevtilgang på Højvangskolen som følge. Højvangskolen er en solid skole med betragtelige ressourcer blandt elever, forældre og lærere. Skolen vil således kunne klare en yderligere vækst og udbygning af skolen. Skolebestyrelsen finder det positivt, at Stavtrup udgør et attraktivt boområde for tilflyttere.

Skolebestyrelsen ser imidlertid med bekymring på, at kommuneplanforslaget antyder som en mulighed at løse en øget elevtilgang i Stavtrup ved en skoledistriktsændring mellem Højvangskolen og Vestergårdsskolen i Viby - idet det er helt afgørende at fastholde et sammenhængende Stavtrup med skolen som det naturlige omdrejningspunkt. Udbygningen af Stavtrup skal derfor ske i takt med en tilsvarende udbygning af Højvangskolen, sådan at såvel nuværende som kommende beboere kan vælge at bo i Stavtrup i tillid til, at man kan sikre sine børn en naturlig sammenhæng mellem skolegang, fritidsaktiviteter og socialt samvær med skolekammerater.

Skolebestyrelsen beder om, at Stavtrup sidestilles med Malling, Sabro og Skødstrup (hvor der også ifølge forslaget kan opstå problemer med skolekapaciteten), således at der kun tillades et begrænset antal familieboliger pr. år, maksimalt 35-40 boliger. Der henvises til det anførte herom i byrådsindstilling af 26. oktober 2000.

### **3.49:**

Det er en dårlig idé at ændre skoledistriktet, da Højvangsskolen i Stavtrup udgør en central funktion i lokalområdet - som en velfungerende skole og især som udgangspunkt for utallige fritidsaktiviteter. Samtidig er Stavtrup et af de områder i Kommunen, der har den tætteste identitet som en selvstændig enklave. Hvis der gennemføres en ændring af skoledistriktet, vil lokalområdet blive delt op - nogle med en orientering mod Stavtrup og andre mod Viby.

Trafikalt vil man heller ikke kunne leve op til kommuneplanens intention om, at børn skal være selvhjulpne i trafikken - på grund af den lange og meget lidt sikre skolevej til Vestergårdsskolen.

Ifølge kommuneplanen er det ligeledes tanken at styrke lokalsamfundene ved at sikre et større samspil mellem skole og lokale fritids- og kulturaktiviteter, ligesom forstæderne skal have lokal identitet. Det modsatte kan blive tilfældet i Stavtrup.

Jan Teivang beder om, at man respekterer den udbygningstakt, kommuneplanen selv angiver - nemlig at det årlige byggeri med familieboliger ikke må overstige 35-40. I øvrigt vil det være en god idé at udlægge nogle af områderne til ældreboliger, som der aktuelt er et stort behov for.

**7.25:**

Problemstillingen omkring Stavtrup Skole er "århusiansk navlebeskueri". Man skal angribe spørgsmålet generelt. Hvordan ser skoleplanlægningen ud, hvordan kan det ske, at der mangler pladser, og hvordan hænger udbygningen sammen med skoleplanlægningen?

**2.9 og 2.19:**

Sabro-Fårup Fællesråd udtrykker et ønske om, at udbygningstakten af Sabro afvikles således, at der ikke opstår et skisma mellem børnetallet og Sabro-Korsvejskolens kapacitet på et tidssvarende niveau.

Borum Borgerforening advarer ligeledes mod en hastig skoleudbygning, fordi de finder, at erfaringerne fra Århuskolerne viser, at de først bliver udbygget efter, at elevtallet er vokset ud af rammerne.

**2.4:**

Fællesrådet Hjortshøj Landsbyforum gør opmærksom på, at Virupskolen står foran en udbygning, som kun dækker ca. halvdelen af skolens "udbygningsplan", og at det uanset den planlagte udbygning må forudses, at skolen i nær fremtid ikke kan rumme det stigende børnetal.

***Kommentarer og anbefalinger:***

Som et resultat af offentlighedsfasen er der indkommet en del indlæg, der drejer sig om sammenhæng mellem skolekapacitet og udbygningen med boliger i visse af lokalområderne.

I en del af indlæggene slås der til lyd for, at en langsom udbygning skal sikres eller at der helt skal bremses for udbygningen med familieboliger i en periode. For Stavtrups vedkommende tages der herudover på det kraftigste afstand fra eventuelle planer om at overveje en skoledistriktsændring mellem Højvangsskolen og Vestergårdsskolen i Viby.

I arbejdet med kommunalplanen er der gjort bestræbelser på at løse den store opgave, det er at skabe sammenhæng mellem fysisk arealplanlægning og planlægning af den kommunale service, herunder især skoler. I den overvejende del af lokalsamfundene er det lykkedes at etablere den ønskede sammenhæng inden for kommuneplanens planperiode på 12 år.

Et vigtigt hovedhensyn, der har været styrende for udarbejdelse af kommuneplanforslaget, er, at det er forudsat nødvendigt, at der i Århus Kommune forefindes et bredt udbud af attraktive boområder og forskellige boligtyper - dels af

hensyn til århusianernes behov, dels af hensyn til en fortsat gunstig erhvervsudvikling (som forudsætter, at det er muligt at tiltrække arbejdskraft til kommunen).

Kommuneplanen skal således som udgangspunkt sikre, at der planmæssigt rådes over et varieret udbud af arealer, som kan imødekomme efterspørgslen efter attraktive byggemuligheder mange steder i Århus Kommune. Dette er eksplicit formuleret som et mål i budgettet for 2001-2004.

Ud fra dette overordnede hensyn er der tilstræbt et nyudlæg af arealer til boligbyggeri i de fleste lokalsamfund. Derfor kan der på det korte sigt opstå problemer med skolekapaciteten i enkelte lokalområder. Konkret drejer det sig om Højvangskolen i Stavtrup, Malling Skole, Sabro-Korsvejskolen og Skødstrup Skole.

I disse lokalsamfund vil der blive udfoldet bestræbelser på at sikre, at der ikke sker en for hurtig udbygning med familieboliger. Der vil i disse områder i de nærmeste år kun blive tilladt et begrænset antal familieboliger pr. år. Det vil sige, at antallet af familieboliger ikke må overstige 35-40 boliger pr. år. Samtidig kan det blive nødvendigt at foretage udvidelser af lokalekapaciteten af hensyn til hjemklasseprincippet, og at tillade midlertidige udvidelser til mere end 3 spor på disse skoler.

Afvejningen af hensyn til skolekapacitet og hensyn til efterspørgslen efter arealer til boligbyggeri skal ske i et langsigtet perspektiv. Det anses ikke for hensigtsmæssigt at basere kommunens fremtidige skolestruktur på behovet for skolekapacitet på et tidspunkt, hvor elevtallet forventes at toppe. Derfor skal principperne om 3-sporede skoler og hjemklasseprincippet ses som målsætninger over tid, hvor der er muligheder for afvigelser på kort sigt i takt med udsving i elevtallet i kommunen som helhed og i de enkelte skoledistrikter.

I mange indlæg fra Stavtrupområdet gøres der indsigelse imod følgende formulering i kommuneplanforslaget: "For Stavtrupområdet vil det blive undersøgt, hvorvidt elevtilgangen evt. på sigt kan løses ved en skoledistriktsændring mellem Højvangsskolen og Vestergårdsskolen i Viby."

Herom skal tilkendegives og understreges, at der ikke er aktuelle planer om en skoledistriktsændring. Som følge heraf foreslås formuleringen i kommuneplanforslaget fjernet.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne giver ikke anledning til at foretage ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001 bortset fra, at formuleringen vedrørende en eventuel skoledistriktsændring udgår.

For at tydeliggøre sammenhængen mellem boligplanlægning i kommuneplanen og planlægningen på skoleområdet og behovet for at kunne foretage afvejn timer af de forskellige overordnede hensyn foreslås teksten i hovedstrukturforslagets afsnit om "BOLIGER" herudover justeret og udbygget.

Forslag til ændringer:

Delafsnittene "Folkeskoler" og "Styring af det årlige byggeri med familieboliger i visse lokalsamfund" erstattes af den neden for angivne tekst, der nærmere beskriver, hvorledes hensynet til skolerne og skolekapaciteten har spillet ind i planlægningsprocessen:

***"Skolerne i planhierarkiet***

*Et hovedhensyn, der har været styrende for udarbejdelse af kommuneplanforslaget, er, at det er forudsat nødvendigt, at der i Århus Kommune forefindes et bredt udbud af attraktive boområder og forskellige boligtyper - dels af hensyn til århusianernes behov, dels af hensyn til en fortsat gunstig erhvervsudvikling (som forudsætter, at det er muligt at tiltrække arbejdskraft til kommunen).*

*Kommuneplanen skal således som udgangspunkt sikre, at der planlægningsmæssigt rådes over et varieret udbud af arealer, som kan imødekomme efterspørgslen efter attraktive byggemuligheder mange steder i Århus Kommune. Dette er eksplicit formuleret som et mål i budgettet for 2001-2004.*

*Der er samtidig en tæt sammenkobling mellem boligplanlægning og udnyttelsen af kommunens investeringer. Den bedste udnyttelse af kommunens investeringer opnås, hvis etableringen af nye boliger fremmes i områder, hvor der er ledig kapacitet i den kommunale service og der ikke etableres nye boliger i områder med fuld udnyttelse af kapaciteten i den kommunale service. Såfremt der alligevel ud fra andre hensyn ønskes etablering af nye boliger i områder med fuld udnyttelse af den kommunale kapacitet, må dette ske i en planlagt sammenhæng med udbygning af serviceudbuddet.*

*Det er især væsentligt at se planlægningen af familieboliger i sammenhæng med planlægningen af kapaciteten på børnepassningsområdet og på skoleområdet. Opgaven med at sammenkoble serviceplanlægning og boligplanlægning er størst på skoleområdet. Det skyldes blandt andet, at tilpasningen af skolekapaciteten i et område - for eksempel ved at bygge en ny skole - tager længere tid og kræver større investeringer end etableringen af børnepassningstilbud.*

*Kommunens planlægning på skoleområdet foregår således i et samspil med boligplanlægningen, der igen hænger sammen med den samlede kommuneplanlægning.*

*Kommuneplanen afstikker med rammearealerne, hvor der kan bygges nye boliger i de kommende 12 år. Boligudbygningsplanen, der gælder for 8 år ad gangen og revideres hvert andet år, er en plan og et styringsredskab, der skal beskrive og påvirke, i hvilke områder i kommunen, der bygges boliger. Endelig er Skoleprognosen en forudsigtelse af, hvordan elevtallet vil udvikle sig i hele kommunen og i de enkelte skoledistrikter i fremtiden. Skoleprognosen udarbejdes hvert år og rækker 10 år frem i tiden.*

*Disse tre planer/prognoser udarbejdes og tilpasses løbende i en gensidig vekselvirkning. I processen sker der løbende en afvejning af hensynet til skolekapaciteten og andre hensyn - herunder især hensynet til et varieret udbud af attraktivt beliggende byggemuligheder.*

*I arbejdet med kommuneplanen tages der hensyn til, om der er eller på sigt bliver ledig skolekapacitet i et lokalområde, når det skal afgøres, hvor store arealer, der skal udlægges til boliger i området. Når der arbejdes med boligudbygningsplanen, beskrives forventningerne til byggeriet på de arealer, der i kommuneplanen er udlagt til boliger, samtidig med at placeringen af nyt boligbyggeri sker under hensyntagen til, om den kommunale service i området kan følge med behovet.*

*Endelig er skoleprognosen en beskrivelse af kommuneplanens og boligudbygningsplanens konsekvenser for skolerne. På den måde kan skoleprognosen både give et fingerpeg om, hvilke tilpasninger af skolernes kapacitet, der er behov for i takt med boligudbygningen, og hvor der er behov for at holde igen med byggeriet af familieboliger, og hvor yderligere byggeri af familieboliger er ønskværdigt..*

### ***Hvordan tages der hensyn til skolekapaciteten, når man planlægger?***

*Der er i dag 51 skoler i Århus Kommune. Elevtallet i de kommunale skoler vil ifølge elevprognosen totalt set være stigende frem til 2005, hvorefter elevtallet igen vil falde, således at der omkring 2019 vil være tale om samme niveau som i dag. For godt halvdelen af skolerne vil elevtallet ifølge prognosen toppe fra 2005 og frem. Men for knap halvdelen af skolerne vil elevtallet toppe før dette tidspunkt, og blandt disse er der 9 skoler, hvor elevtallet allerede er toppet.*

*Som helhed er skolernes lokalekapacitet i dag udnyttet, og den tilgang af elever i de kommende år, som elevprognosen totalt forudsiger, vil skulle imødegås ved udvidelser af eksisterende skoler eller ved nybyggeri af skoler.*

*Når der i kommuneplanlægningen og planlægningen af boligudbygning skal tages hensyn til skolekapaciteten, sker det ud fra to principper.*

*For det første har Byrådet den 3. maj 1995 besluttet et såkaldt hjemklasseprincip. I overensstemmelse med byrådsbeslutningen tilstræbes det, at der på alle skoler er mindst det samme antal klasselokaler som antallet af klasser fratrukket et lokale pr. spor. For eksempel må der på en 3-spolet skole med 32 klasser være mindst 29 klasselokaler, for at lokalekapaciteten kan regnes for tilstrækkelig.*

*For det andet har Byrådet i forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 1999 vedtaget følgende hensigtserklæring for skolernes størrelse: Det er fortsat målsætningen, at skolerne størrelsesmæssigt skal begrænses til tre spor. Det stigende elevtal kan imidlertid medføre, at det i nogle få år på nogle årgange må accepteres, at der bliver mere end tre spor." Af den senest forelagte skoleprognose fremgår det, at det stigende elevtal medfører, at en række skoler bliver større end tre spor. Det er en del af hensigtserklæringen fra budgettet for 1999, at det som følge af udviklingen i nogle få år på nogle få årgange må accepteres, at der bliver mere end tre spor.*

*På denne baggrund tilstræbes det i kommuneplan og boligudbygningsplan at fremme byggeriet af familieboliger i de områder i kommunen, hvor det kan lade sig gøre, uden at udbygningen kolliderer med disse to principper. Der skelnes mellem fire tilfælde.*

*For det første er der tilfælde, hvor områdets skole har mindre end 3 spor, men hvor skolen har den nødvendige lokalekapacitet til 3 spor. Her kan der uden videre ske udbygning med familieboliger.*

*For det andet er der skoler, hvor der er mindre end 3 spor, men hvor der er for få lokaler, til at skolen kan rumme 3 spor. Her vil man kunne udvide skolen med nye lokaler, så der er plads nok til tre klasser pr. klassetrin.*

*I en tredje type af skoledistrikter, hvor skolen dels allerede er 3-spolet, dels har udnyttet lokalekapaciteten fuldt ud, og hvor en stigning i elevtallet ville gøre det nødvendigt både at bygge nye klasselokaler og at have mere end tre klasser på hvert klassetrin, tilstræbes det i kommuneplan og boligudbygningsplan efter en konkret afvejning af det samlede behov for arealer til boligbyggeri, at der holdes igen med byggeriet af familieboliger.*

*Endelig - for det fjerde - er der nogle skoler i kommunen, hvor lokalekapaciteten er stor nok til mere end 3 spor, og hvor lokalekapaciteten ikke er fuldt udnyttet. I områderne omkring disse skoler kan der skabes mulighed for nyt familieboligbyggeri og dermed flere elever på skolerne. Selv om der derved kan være skoler, som får flere end tre klasser pr. klassetrin, er det vigtigt at kunne udnytte de investeringer i skolebygninger, som kommunen tidligere har foretaget.*

*For de to sidstnævnte tilfælde gælder det, at en udnyttelse eller udbygning af lokalekapaciteten til mere end tre spor af hensyn til stigende elevtilgang er i overensstemmelse med hensigtserklæringen fra budgetforliget for 1999, der er citeret ovenfor.*

*Nybyggeri af skoler kan komme på tale, hvor der bliver en kraftig boligudbygning i afstand fra eksisterende skoler. Inden for planperioden forventes det dog kun at blive tilfældet i Lisbjerg. Kommuneplanforslaget udlægger et større område til byformål, herunder til boligbyggeri i Lisbjerg-Ølsted området. Under forudsætning af, at der bliver bygget et større antal boliger, vil det være nødvendigt at etablere en ny skole. Hertil kommer, at den kommende motorvejsforbindelse mellem Søften og Skødstrup vil komme til at ligge tæt på den eksisterende skole i Lisbjerg med deraf følgende gener.*

*Samtidig må boligudbygningen planlægges således, at denne understøtter elevtilgangen til eksisterende skoler, hvor der som følge af udviklingen i elevtallet opstår ledig kapacitet.*

#### ***Kommunale eller private arealer***

*De arealer, der i kommuneplanen bliver udlagt til boligbyggeri, har forskellig betydning for planlægningen på skoleområdet, alt efter om arealerne er privat eller kommunalt ejet. På rammearealer til boligbyggeri, som kommunen ejer, kan udnyttelsen af arealerne til byggeri uden videre styres og afpasses efter kapaciteten på f.eks. skoleområdet. På tilsvarende privatejede rammearealer er der imidlertid ikke lige så direkte styringsmuligheder for, hvor hurtigt og i hvilket omfang, arealerne udnyttes til bebyggelse.*

*I områder med kommunalt ejede arealer til boligformål, der endnu ikke er udnyttet, kan der ske en tilpasning af udnyttelsen i planperioden. Hvis skolekapaciteten indenfor et attraktivt område sættes under pres, fordi der bliver bygget familieboliger på privatejede arealer, kan udnyttelsen af de kommunalt ejede arealer bremses tilsvarende, så det bliver muligt at opretholde samspillet mellem bolig- og skoleplanlægning. I den forbindelse forudsættes det, at det private udbud betyder fuld udnyttelse af skolekapaciteten på den pågældende skole samtidig med, at der kan udbydes attraktive kommunale arealer i andre skoledistrikter.*

#### ***Skoler og boliger - en afvejning***

*Samtidig med, at kommunens investeringer skal udnyttes bedst muligt, skal udbudet af boliger så vidt muligt tilpasses efterspørgselen. Kommuneplanen skal sikre, at der er et varieret udbud af arealer, som kan imødekomme efterspørgselen efter attraktive byggemuligheder mange steder i kommunen. Dette mål er også fastlagt i budgettet for 2001-2004.*

*Ud fra dette overordnede hensyn er der tilstræbt et nyudlæg af arealer til boligbyggeri i de fleste lokalsamfund. Derfor kan der i enkelte områder på det korte sigt opstå problemer med skolekapaciteten. Konkret drejer det sig om Højvangsskolen i Stavtrup, Malling Skole, Sabro-Korsvejskolen og Skødstrup Skole.*

*I disse lokalsamfund vil der blive udfoldet bestræbelser på at sikre, at der ikke sker en for hurtig udbygning med familieboliger. Der vil i disse områder i de nærmeste år kun blive tilladt et begrænset antal familieboliger pr. år. Det vil sige maks. 35-40 familieboliger pr. år. Samtidig kan det blive nødvendigt at foretage udvidelser af lokalekapaciteten og at tillade midlertidige udvidelser til mere end 3 spor på disse skoler, sådan som det er angivet i hensigtsserklæringen fra budgettet for 1999.*

*Afvejningen af hensyn til skolekapacitet og hensyn til efterspørgselen efter arealer til boligbyggeri skal ske i et langsigtet perspektiv. Det er ikke hensigtsmæssigt at basere kommunens fremtidige skolestruktur på behovet for skolekapacitet på et tidspunkt, hvor elevtallet forventes at toppe. Derfor skal principperne om 3-sporede skoler og hjemklasseprincippet ses som målsætninger over tid, hvor der er muligheder for afvigelser på kort sigt i takt med udsving i elevtallet i kommunen som helhed og i de enkelte skoledistrikter.”*

Ændringerne foreslås offentlig fremlagt.

## **DE ENKELTE LOKALOMRÅDER**

### **Synspunkter:**

#### **Beder-Malling**

##### **2.1:**

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd er glad for, at der nu er lagt op til en udbygning af den grønne hovedstruktur syd og øst for Malling, og den grønne kile langs Starupvej og Odderbanen er rigtigt set. BMA finder det lige så oplagt, at Beder og Malling holdes adskilt gennem en grøn korridor - dog bortset fra, at der skal være plads til vækst i fritids- og kulturaktiviteter mod Egelund Centret.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### **Beder-Malling**

Man er enig i synspunktet om, at området mellem Beder og Malling bør friholdes for bebyggelse, så de to byområder ikke vokser sammen. Det er også, hvad kommuneplanforslaget lægger op til. Området er i kommuneplanforslaget udlagt som jordbrugsområde.

Selv om området ikke er en del af den grønne hovedstruktur, betyder det ikke, at der ikke er naturmæssige og/eller rekreative interesser i området. Spredt i i jordbrugsområderne ligger arealer, som kan være af stor lokal naturmæssig og rekreativ interesse. Det er blandt andet tilfældet med arealerne mellem Beder og Malling.

Magistratens 2. Afdeling vil gerne i en dialog med lokalsamfundet drøfte mulighederne for at sikre og udbygge de naturmæssige og rekreative ønsker til området.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **STØJENDE FRITIDSANLÆG**

### **2.1:**

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd udtrykker bekymring for de støjgener, som motorsportsanlægget og skydebanen i Malling kan påføre lokalområdet.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### Særligt om motorsportsanlægget og skydebanen i Malling

For så vidt angår den planlagte minicrossbane kan oplyses, at den i givet fald vil komme til at ligge ca. 1 km nordvest for det foreslåede byvækstområde 31.05.13 BO. Der foreligger en godkendt lokalplan (472) for banen, og der er udarbejdet et projekt, som overholder de gældende miljøkrav blandt andet med hensyn til støj i forhold til nærmeste naboer, der ligger betydeligt nærmere banen end det foreslåede nye byvækstområde. Der er givet miljøgodkendelse, men den er indklaget til Miljø- og Energiministeriet, og der er p.t. ikke truffet en endelig afgørelse, jf. kommentarerne senere i afsnittet "Beder-Malling".

Skydebanen ved Malling er en eksisterende flugtskydebane. Magistratens 4. Afdeling har ikke planer om at etablere yderligere baner i området.

*Samlet anbefaling:*

På nuværende tidspunkt kan det ikke anbefales at ændre de aktuelle lokaliseringer, der er udpeget i kommuneplanforslaget. Indtil videre afventes den analyse om motor- og skydesportsanlæg i Århus Kommune - der skal forelægges for Byrådet inden udgangen af 2002. Bemærkningerne foreslås således ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **VEJANLÆG**

### **2.1:**

Efter Beder-Malling-Ajstrup Fællesråds opfattelse er der et stort behov for Bering-Beder omfartsvejen. BMA foreslår, at den omtales i kommuneplanen.

*Kommentarer og anbefalinger:*

### **Bering-Beder omfartsvej**

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd foreslår, at vejen omtales i kommuneplanen.

Ringvejen Bering-Beder er rent faktisk nævnt på side 48, første spalte i forslag til hovedstruktur, ligesom anlægget er vist på trafikstrukturkortet.

Yderligere kan oplyses, at Ringvejen Bering-Beder er et vejprojekt under Århus Amt. Da der er tale om en overordnet vejforbindelse af betydning for Århus, er den foreløbige linieføring vist på trafikstrukturkortet i forslaget til kommuneplan.

I forbindelse med debatten om Forslag til Regionplan modtog Århus Amt mange indsigelser omkring Ringvejen Bering-Beder. Det blev derfor besluttet at starte forfra med projektet. Århus Amt har søgt og fået midler fra Vejdirektoratet til et projekt om maksimal borgerinddragelse i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige tracé for dette vejanlæg. Amtet har udarbejdet et forslag til en projektplan, som skal godkendes af Vejdirektoratet. Når dette sker, vil Amtet tage kontakt til Fællesrådene. Derefter iværksættes en offentlig møderække, som skal munde ud i fastlæggelsen af en endelig tracé.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **KOLLEKTIV TRAFIK M.V.**

## **Synspunkter:**

### **2.1:**

Der bør etableres et tættere samarbejde mellem Århus Sporveje og Amtets Trafikskelskab. Der må i hvert fald samarbejdes om løsninger såsom:

- Busser direkte til arbejdspladserne
- Teletaxier til tyndt befolkede områder
- Adgang til skolebusserne for lokalbefolkningen
- Et fælles billetsystem.

### **Busbetjening**

#### Samarbejde mellem Århus Sporveje og Amtets Trafikskelskab

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd har peget på behovet for et tættere samarbejde mellem Århus Sporveje og Amtets trafikskelskab på blandt andet følgende punkter:

1. Direkte busforbindelse mellem Beder-Malling og arbejdspladser i Århus Nord
2. Teletaxier til tyndt befolkede områder
3. Mulighed for lokalbefolkningen for at benytte skolebusserne
4. Et fælles billetsystem.

Herom har Magistratens 5. Afdeling, Århus Sporveje, oplyst følgende:

Århus Amt har udtalt, at man er indstillet på at analysere mulighederne for forlængelse af visse afgang på linie 103 fra Rutebilstationen til Skejby til efteråret. Først når denne analyse er gennemført, kan man tage stilling til mulighederne.

Som et led i forsøgsprojektet om dialog og samarbejde med Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd arbejdes der aktuelt på en aftale om en forsøgsordning, hvor lokalbefolkningen kan anvende skolebusserne i det omfang, der er plads i busserne. Spørgsmålet om teletaxier bør afvente udfaldet af dette forsøg.

Der er etableret et fælles billetsystem. Overalt i Århus Kommune kan rutebilerne benyttes til bybuspris.

Drøftelserne i forsøgsprojektet forudsættes fortsat med henblik på at få afprøvet en forsøgsordning om udvidet brug af skolebusserne.

#### *Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **AFFALDSDEPONERINGSANLÆG**

## **Synspunkter:**

### **2.20:**

Der tages afstand fra planerne om losseplads ved Starup, da området er landskabeligt værdifuldt. Trafikmæssigt er området uhensigtsmæssigt ligesom en forurening af vådområderne bag Norsminde let kan ske.

I stedet for udvidelse af lossepladser bør der fokuseres på at intensivere arbejdet med at reducere deponeringsfraktionen for affald. Kommunen kunne f. eks. indgå som katalysator for genanvendelse og teknologiudvikling for Kommunens erhvervsliv. Fokuseringen på økonomi i affaldsplanen bør erstattes af en aggressiv miljømålsætning.

### **2.1:**

Reservationen af lossepladsen ved Malling bør udgå af kommuneplanen, da den vil blive en enorm belastning for lokalområdet i form af tung trafik, lugtgener og ødelæggelse af et naturskønt område.

### **1.4:**

Århus Amt anmoder om en afklaring af lossepladslokaliseringen ved Starup, blandt af hensyn til mulighederne for den fremtidige byvækst.

### **2.66:**

Der gøres indsigelse mod arealreservation til losseplads ved Starup - bekræftet af 93 underskrifter. Indsigelsen er samtidig sendt til Århus Amt. Indsigelsen begrundes med følgende forhold:

• *Landskabsmæssige forhold:*

Det reserverede areal ligger i et naturskønt højtbeliggende, kuperet terræn med vekselvis småskov og ager, og tæt på Norsminde Fjord.

De nuværende vejforhold er næppe egnet til en tung trafik af lastbiler til og fra lossepladsen.

• *Forurening:*

Grunden er særdeles lerholdig, hvilket gør udsivning af vand fra en eventuel losseplads uforudsigelig og dermed vanskeligt kontrollerbar. Hertil kommer, at Fiskbæk er gyde- og yngleområde for en fast laksestamme. For bækken, der i forvejen modtager vand fra Malling Renseanlæg, vil enhver yderligere forurening være kritisk.

• *Byplanlægning:*

Det konstateres, at der er udlagt perspektivarealer til fremtidig vækst, dels ved Starupvej, dels ned langs Oddervej. En eventuel losseplads kan således komme i konflikt med disse udlæg.

Der efterlyses en snarlig beslutning, der tager stilling til, hvorvidt reservationen skal opretholdes. Beboerne har nu levet i uvished i mindst 12 år.

**2.67:**

Indsigerne, der repræsenterer lodsejere på Starupvej og Hedemarksvej mener ikke, at det kan være særlig gennemtænkt, når Århus Kommune foreslår byvækst i et område, der er reserveret til mulig losseplads. Området syd for Malling bør bevares som naturområde til gavn for Mallings borgere og borgerne i den sydlige del af Århus Kommune.

**3.42:**

Der spørges om, hvordan en lossepladslokalisering tæt på området kan forenes med en byudvikling.

***Kommentarer og anbefalinger:***

Reservation til losseplads

I Århus Kommune er der i de seneste år gjort et stort arbejde for at minimere mængden af affald, som går til deponering. De seneste år er kun 4 % af den samlede affaldsmængde fra Århus Kommune endt på losseplads. Det svarer til ca. 21.000 tons.

Dette er væsentlig lavere end landsgennemsnittet, som i 1999 var 12 %.

Århus Kommune agter at fastholde den nuværende lave deponeringsprocent, hvilket fremgår af den netop vedtagne affaldsplan. Det vurderes ikke at være muligt at minimere deponeringen yderligere. Fremover vil der således fortsat være behov for deponering af affald.

Århus Kommune har tidligere undersøgt forskellige lokaliteter til placering af en ny losseplads. En placering på Vejlbj Enge blev af Århus Kommune og senere af Århus Amt valgt som den mest hensigtsmæssige. Men en afgørelse i Miljøankenævnet stadfæstede i april 1996, at Århus Kommunes forslag til en losseplads, placeret på Vejlbj Enge, ikke kunne godkendes. Kommunen har ikke siden 1993 haft egen losseplads ud over en kortvarig tilladelse til deponering af 10.000 tons affald på Edslev Losseplads.

I den mellemliggende periode har Århus Kommune haft forskellige aftaler med henholdsvis Reno Syv I/S og Reno Djurs I/S om deponering af affald på deres respektive lossepladser.

Den seneste aftale, som stadig er gældende, er indgået med Reno Djurs I/S og omfatter bytte med affald, således at Århus Kommune er forpligtiget til at modtage et ton brændbart affald for hvert ton affald, Århus Kommune deponerer på Reno Djurs I/S losseplads. Aftalen omfatter en årlig forpligtigelse mellem parterne på gensidig behandling af 20.000 tons. Der er ikke økonomiske forpligtigelser i aftalen udover, at parterne selv afregner den affaldsavgift, som relaterer sig til konkrete affaldsmængder, der tilføjes behandlingsanlæggene. Aftalen med Reno Djurs I/S kan opsiges med 10 års varsel.

Det kunne være, at en af parterne på et tidspunkt ikke længere fandt aftalen attraktiv og derfor opsagde aftalen. Århus Kommune er herefter forpligtiget til enten at skulle etablere eget deponeringsanlæg eller at finde en anden samarbejdspartner. Såfremt der ikke kan findes en anden samarbejdspartner, bliver det aktuelt at tage arealreservationerne i anvendelse. Der er to reservationer tilbage - ved Åstrup og ved Starup.

Der kan således i fremtiden vise sig et behov for at gøre brug af arealreservationerne, hvorfor Århus Kommune må fastholde disse. Det gælder også for reservationen ved Starup. Der skal naturligvis inden en egentlig etablering ske forskellige tekniske undersøgelser, og deponeringsanlægget skal miljøgodkendes, inden det idriftsættes.

*Anbefaling:*

Det foreslås på den baggrund, at arealreservationerne til losseplads, som vist i det fremlagte forslag til Kommuneplan fastholdes.

Endvidere anbefales, at perspektivområdet ved Starupvej i Malling, syd for område 31.05.12 BO, der strækker sig ind i det reservede lossepladsområde, reduceres i det nødvendige omfang af hensyn til reservationen, jf. i øvrigt kommentarerne til lokalområdet Beder-Malling-Ajstrup. Såfremt arealreservationen på et senere tidspunkt skulle blive ophævet, kan det til den tid overvejes, om den resterende del skal inddrages til byvækst.

*Forslag til ændringer:*

*Perspektivområdet reduceres af hensyn til lossepladsreservationen, som vist på **kort** bagest i hæftet.*

Vedtagelse af ændringen forudsætter en fornyet offentlig fremlæggelse i medfør af planlovens § 27 stk. 3.

## **HØJSPÆNDINGSLEDNINGER**

### **Synspunkter:**

## **1.1:**

Med henvisning til fremsendte detailkort gøres opmærksom på, at der er højspændingslinier i følgende kvarterer:

- 11-01 Holme-Højbjerg-Skåde
- 21.01 Tranbjerg by
- 21.05 Slet
- 21.06 Jegstrup
- 22.06 Enslev-arealerne
- 31.04 Kvarteret ved Mallinggård
- 32.01 Kvarteret ved Hørretvej
- 32.02 Kvarteret vest for Tandervej.

Endvidere gøres opmærksom på, at der i øjeblikket pågår forhandlinger mellem Århus Kommune og Sydøstjyske Net vedrørende kabellægning af strækningen, der berører Holme-Højbjerg-Skåde.

Generelt opfordres til, at der ved planlægning og godkendelse af nybyggeri tilstræbes undgået at placere nyt byggeri tæt på højspændingsanlæg. I øvrigt forbeholder Sydøstjyske Net sig ret til nærmere indsigelser, når de relevante forslag til lokalplaner udsendes.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

I kommuneplanens hovedstruktur er valgt kun at vise de største eksisterende ledningsanlæg - 400 kV højspændingsluftledninger samt 150 kV højspændingsluftledninger. Man er imidlertid blevet opmærksom på, at der i rammeteksterne indenfor enkelte delområder i lokalsamfundene 22. Hasselager-Kolt, 32. Mårslet og 33. Solbjerg er anført "at der igennem området kan føres en 150 kV højspændingsledning". Da disse ledningsanlæg er etableret foreslås formuleringen udtaget.

I forbindelse med lokalplanlægningen af de enkelte arealer vil hensyn til ledningsanlæg, herunder også de omtalte 60 kV højspændingsledninger indgå sammen med øvrige forudsætninger.

### ***Forslag til ændringer:***

*Formuleringen i rammeteksterne i lokalsamfundene 22. Hasselager-Kolt, 32. Mårslet og 33. Solbjerg om "at der igennem området kan føres en 150 kV højspændingsledning", fjernes.*

## **BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER**

**3.41:**

Ejeren af gården på Hedemarksvej 7, Malling, konstaterer, at gården ikke er medtaget i Århus Kommunes fortegnelse over bevaringsværdige bygninger - hvilket må bero på en misforståelse.

***Kommentarer:***

**Malling, Hedemarksvej**

Ejendommen Hedemarksvej 7, er vurderet som bevaringsværdig og indgår i kommuneplanforslagets liste over bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdien 4.

## 31 BEDER-MALLING

### LOKALSAMFUNDSBESKRIVELSE

#### Synspunkter:

#### Byudvikling generelt, herunder sammenhæng til samtidighed, styringsmuligheder m. v.

##### 2.1:

Fællesrådet har positivt hæftet sig ved udsagnet om, at udbygningen med familieboliger vil blive begrænset af hensyn til skolekapaciteten. Men er bekymret for, om styringsmekanismen er stærk nok til en regulering af byvæksten.

##### 2.43:

Efter skolebestyrelsens opfattelse er det afgørende betydning, at der er en samtidighed mellem boligudbygning i Malling og udbygningsplanerne for Malling Skole. Skolebestyrelsen mener, at denne overensstemmelse ikke er til stede, hvilket kan få meget uheldige konsekvenser for skolen i den kommende 10-års periode og dermed for Malling som attraktivt lokalområde.

Den seneste prognose for skolens elevtalsstigning viser et behov for en tilbygning med 2 fælleslokaler, hvilket er under projektering. Der skal imidlertid ikke en ret stor elevtalsstigning til på bestemte årgange, før det udløser flere klasser og dermed mere end de 3 vandreklasser, Byrådet indtil videre har taget udgangspunkt i som acceptabelt.

De nuværende prognoser viser, at der fra 2000 til 2010 vil ske en vækst i elevtallet på 84 fra 568 til 652. Det vil være yderst vanskeligt at finde plads til disse elever i de eksisterende klasser. Det er herudover skolebestyrelsens vurdering, at prognosen på en række punkter skønner væksten for lavt:

- I prognosen er forudsat en relativ stor afgang fra skolens 7. og 8. klasser. Det kan godt være korrekt for Kommunen som helhed, men passer ikke på Malling.

- I prognosen regnes med 10 børn til skolen pr. 20 familieboliger. Men tallet har vist sig at være betydeligt større for Ajstrupvej kvarteret - en udvikling der måske også kan tænkes for andre kvarterer.

- I prognosen er indregnet, at der ikke kommer børn fra seniorboliger. Det gør der heller ikke, men fraflyttere fra parcelhuse i området vil give et antal elever til skolen.

- Den væsentligste mangel ved prognosen er, at de nye byvækstområder ikke er indregnet.

### **5.8 og 6.5:**

I blandt andet Malling, der har en tresporet skole, er der behov for at styre boligudbygningen effektivt. Problemet i Malling er, at der allerede i dag ligger områder og venter på at blive bebygget sammenholdt med, at kommuneplanforslaget udlægger nye områder. "Bliver bare en del af af alle disse områder bebygget inden for de næste 10 år, vil der komme rigtig mange elever i Malling Skole, og selv en udbygning til fire spor er måske ikke nok."

Lokalområdet oplever, at Kommunen spiller hasard med det lokale ønske om at bevare skolen som tresporet. Kommunen må finde nogle effektive metoder at styre boligudbygningen på. Om Kommunen vil købe jorden eller kun udlægge områderne som perspektivområder eller noget helt tredje er ikke afgørende, blot der styres effektivt.

### **7.16:**

Skulle lokalplan nr. 613 i Malling blive vedtaget, vil der her være mulighed for at opføre 145 nye boliger, heraf forventeligt en stor del beregnet for børnefamilier. Alt andet lige vil der da komme et større pres på Malling Skole. Såfremt der også kan bygges boliger i det sydlige Malling, som kommuneplanforslaget lægger op til, vil det indebære et endnu større pres på skolen. Det forekommer besynderligt, at der ikke i de nuværende prognoser for skolekapaciteten er taget højde for en udbygning, da begge de nævnte udbygningsmuligheder vil betyde mange flere børn på skolen med deraf følgende udgifter for Århus Kommune.

### **3.44:**

Lokalsamfundet Beder-Malling skal bevare sin status som et mindre lokalsamfund med det særpræg, der er kendetegnende for området. Samfundet skal naturligvis ikke være statisk. Men såvel naturen som infrastrukturen (f. eks. skoler, institutioner, vejanlæg) kan ikke nødvendigvis bære en voldsom befolkningstilvækst. Ud fra en kvalitetsbetragtning bør heller ikke skolen udbygges voldsomt.

### **Byvækst, herunder sammenhængen til andre hensyn**

#### **3.41:**

Ingermarie Due Nielsen, der ejer en gård på ovennævnte adresse gør indsigelse mod en byudvikling syd for Hedemarksvej. En udnyttelse til f. eks. parcelhuse vil ødelægge en naturperle for de kommende generationer og den historiske arv. Den gennemrestaurerede 3-længede bindingsværksgård, der i givet fald vil blive omkranset af bebyggelse, er opført ca. 1855. Gårdens historie kan i øvrigt føres tilbage til midten af 1500-tallet.

I stedet foreslås en byudvikling nordøst for Starupvej i forlængelse af den eksisterende bebyggelse på Tværgade.

## **Seniorboliger**

### **3.39:**

Morten Sejersen finder planerne for udbygning af Beder for utilstrækkelige. Særligt er der et stort udækket behov for seniorboliger til de villaejere, der flyttede til Beder for 20-30 år siden. Konkret peges på et område umiddelbart syd for Beder Kirke (Matr.nr. 1 fn, Beder By), der forekommer mindst ligeså velegnet til boligformål som den yderste del af område 14 BO. Arealerne ejes af Morten Sejersen.

Arealet ved Kirken er beliggende på tyndt lerlag / under 15 meter, men uden for kildepladszonen. Eventuelle problemer med hensyn til grundvand kan løses via lokalplan med f. eks. sprøjterestriktioner. En arkitektkonkurrence vil kunne belyse, hvordan der kan skabes et boligområde af høj kvalitet.

Arealet er for 3 år siden søgt købt af Århus Kommune til bebyggelse, hvorfor det kan undre, at arealet ikke er medtaget i forslaget.

## **Drikkevand generelt**

### **5.1 og 7.15:**

Det foreslås, at de områder, der i den gældende kommuneplan er udlagt til byvækst (og endnu ikke lokalplanlagt) indenfor kildepladszoner, udtages af kommuneplanen. Det drejer sig blandt andet om områder til boligformål i Beder og Malling.

### **3.42:**

Generelt skal der tages hensyn til drikkevandsforsyningen i Malling-området. Af miljømæssige årsager skal der stoppes for yderligere forureningsrisiko.

## **Infrastruktur**

### **2.1:**

Kommuneplanen skal indeholde et krav om, at der etableres stisystem til skole og centrum fra et udbygningsområde, førend dette kan bebygges - og således medvirke til at forældre ikke behøver at køre deres børn i skole.

Endvidere peges på lokalområdets ønske om et sammenhængende stisystem samt forudsætningen om etablering af veje og stier, før der sker en udbygning af de enkelte områder.

Oddervej ønskes bevaret som en smuk landligt beliggende vej. Kommuneplanen skal derfor sikre, at fremtidige lokalplaner forbyder synlig bebyggelse og synlig skiltning fra Oddervej.

### **7.16:**

**Sikring af de bløde trafikanter**

Lokalplanforslag nr. 613 forudsætter, at børn skal krydse Fløjstrupvej for at komme i skole eller besøge kammerater i det store parcelhusområde på den anden side af Fløjstrupvej. Dette forekommer ikke hensigtsmæssigt, da der køres meget stærkt på Fløjstrupvej. Derfor bør der enten etableres et stisystem til Egelund-stien eller laves en tunnel under Fløjstrupvej.

### **De grønne interesser**

#### **2.1:**

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd er glad for, at der nu er lagt op til en udbygning af den grønne hovedstruktur syd og øst for Malling, og den grønne kile langs Starupvej og Odderbanen er rigtigt set. BMA finder det lige så oplagt, at Beder og Malling holdes adskilt gennem en grøn korridor - dog bortset fra, at der skal være plads til vækst i fritids- og kulturaktiviteter mod Egelund Centret.

#### **7.16:**

I den gældende kommuneplan er det intentionen, at "Mallings karakter af fritliggende bysamfund i det åbne landskab adskilt fra Beder skal bevares". Med en udbygning i overensstemmelse med lokalplan 613 vil man ikke længere kunne opleve denne adskillelse, idet de to byer da nærmest vil være vokset sammen.

Der udtrykkes bekymring for, om løvfrø-kolonien vest for lokalplanområdet vil kunne overleve, når området udbygges.

### **Lossepladslokalisering**

#### **2.20:**

Der tages afstand fra planerne om losseplads ved Starup, da området er landskabeligt værdifuldt. Trafikmæssigt er området uhensigtsmæssigt ligesom en forurening af vådområderne bag Norsminde let kan ske.

I stedet for udvidelse af lossepladser bør der fokuseres på at intensivere arbejdet med at reducere deponeringsfraktionen for affald. Kommunen kunne f. eks. indgå som katalysator for genanvendelse og teknologiudvikling for Kommunens erhvervsliv. Fokuseringen på økonomi i affaldsplanen bør erstattes af en aggressiv miljømålsætning.

#### **2.1:**

Reservationen af lossepladsen ved Malling bør udgå af kommuneplanen, da den vil blive en enorm belastning for lokalområdet i form af tung trafik, lugtgener og ødelæggelse af et naturskønt område.

#### **1.4:**

Århus Amt anmoder om en afklaring af lossepladslokaliseringen ved Starup, blandt af hensyn til mulighederne for den fremtidige byvækst.

### 2.66:

Der gøres indsigelse mod arealreservation til losseplads ved Starup - bekræftet af 93 underskrifter. Indsigelsen er samtidig sendt til Århus Amt. Indsigelsen begrundes med følgende forhold:

• *Landskabsmæssige forhold:*

Det reserverede areal ligger i et naturskønt højtbeliggende, kuperet terræn med vekselvis småskov og ager, og tæt på Norsminde Fjord. De nuværende vejforhold er næppe egnet til en tung trafik af lastbiler til og fra lossepladsen.

• *Forurening:*

Grunden er særdeles lerholdig, hvilket gør udsivning af vand fra en eventuel losseplads uforudsigelig og dermed vanskeligt kontrollerbar. Hertil kommer, at Fiskbæk er gyde- og yngleområde for en fast laksestamme. For bækken, der i forvejen modtager vand fra Malling Renseanlæg, vil enhver yderligere forurening være kritisk.

• *Byplanlægning:*

Det konstateres, at der er udlagt perspektivarealer til fremtidig vækst, dels ved Starupvej, dels ned langs Oddervej. En eventuel losseplads kan således komme i konflikt med disse udlæg.

Der efterlyses en snarlig beslutning, der tager stilling til, hvorvidt reservationen skal opretholdes. Beboerne har nu levet i uvished i mindst 12 år.

### 2.67:

Indsigerne, der repræsenterer lodsejere på Starupvej og Hedemarksvej mener ikke, at det kan være særlig gennemtænkt, når Århus Kommune foreslår byvækst i et område, der er reserveret til mulig losseplads. Området syd for Malling bør bevares som naturområde til gavn for Mallings borgere og borgerne i den sydlige del af Århus Kommune.

### 3.42:

Der spørges om, hvordan en lossepladslokalisering tæt på området kan forenes med en byudvikling.

## ***Kommentarer og anbefalinger:***

### **Byudvikling generelt, herunder sammenhæng til samtidighed, styringsmuligheder m. v.**

Beder-Malling Fællesråd påpeger, at Malling Skole er presset af byvækst i dag. Fællesrådet finder som følge deraf, at Kommunen enten må indføre effektive reguleringsmekanismer for byvækst eller reducere byvækst områderne kraftigt for, at målsætningen om at bevare Malling Skole som 3-sporet kan holde.

Ligeledes påpeger Malling Skoles skolebestyrelse, at der ikke skal en ret stor elevtalsstigning til på bestemte årgange, før det udløser flere klasser på Malling Skole og dermed mere end de 3 vandreklasser, som Byrådet indtil videre har valgt at acceptere.

Malling Skoles skolebestyrelse stiller desuden spørgsmålstejn ved skoleprognosens forudsætninger omkring følgende forhold:

- en relativt stor afgang fra skolens 7. og 8. klasser i Malling
- en tilgang af 10 børn til skolen pr. 20 familieboliger
- manglende hensyntagen til at nye seniorboliger genererer elever til skolen, da der frigøres parcelhuse til børnefamilier

Endelig stiller skolebestyrelsen spørgsmålstejn ved, om der er afsat midler til modernisering og udbygning af Malling Skole i forhold til det behov, som fremgår af den udarbejdede skitse.

Til de rejste spørgsmål kan følgende oplyses og tilkendegives:

Ifølge skoleprognosen for 2000 og frem vil Malling Skole være 3-sporet i hele perioden frem til 2010. De arealer, der i kommuneplanforslaget udlægges til boliger, vil - afhængig af den faktiske anvendelse (familieboliger, seniorboliger, ungdomsboliger) - kunne betyde en elevtilgang til Malling Skole. Dette kan medføre, at hjemklasseprincippet ikke kan overholdes, og at skolen bliver større end 3 spor - i det mindste på kort sigt.

I Malling Skoles skoledistrikt som i flere andre skoledistrikter i Kommunen er der behov for en afvejning af hensynet til at sikre et varieret udbud af byggegrunde over for hensynet til skolekapaciteten. Arealanvendelsen i kommuneplanen skal tilrettelægges således, at efterspørgselen efter byggegrunde kan imødekommes, samtidig med at principperne for skoleplanlægningen kan opfyldes i et langsigtet perspektiv.

Som angivet i kommuneplanforslaget vil der blive udfoldet bestræbelser på at sikre, at der ikke sker en for hurtig udbygning med familieboliger. Konkret vil der for Malling - ligesom for Stavtrup, Sabro og Skødstrup - blive sikret, at der i de nærmeste år kun tillades et begrænset antal familieboliger pr. år. Det vil sige, at antallet af familieboliger ikke må overstige 35-40 boliger pr. år. (Der henvises i øvrigt til kommentarerne og anbefalingerne foran i hovedafsnittet "BOLIGER").

I skoleprognosen er der indarbejdet distriktsspecifikke opgørelser over afgangene fra 7. og 8. klasse, som bygger på de hidtidige tal for afgangene. Med hensyn til tilgangen af elever pr. familiebolig og ældreboligers frigørende virkning for parcelhuse, må der henvises til det statistiske grundlag for skoleprognosen. Prognosen tager udgangspunkt i, hvor stor en elevtilgang, der hidtil har været pr. familiebolig. Der er ikke tegn på, at skoleprognosen indeholder systematiske fejlskøn.

Angående midler til udbygning og genopretning kan oplyses, at Byrådet har givet projekteringsbevilling til udbygningen af Malling Skole. Der forventes meddelt anlægsbevilling i efteråret 2001, hvorefter byggeriet kan begynde. Med hensyn til modernisering af Malling Skole i øvrigt skal det bemærkes, at kommuneplanen primært er en arealanvendelsesplan. Derfor er modernisering af Århus Kommunes skoler ikke et kommuneplananliggende.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne giver ikke anledning til at foretage ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

**Byvækst, herunder sammenhængen til andre hensyn**

Ejendommen Hedemarksvej 7 er beliggende udenfor det foreslåede byvækstområde (31.05.12 BO) men delvist indenfor det syd for beliggende perspektivareal. Ejendommen er vurderet som bevaringsværdig og indgår i kommuneplanforslagets liste over bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdien 4.

Byudvikling nordøst for Starupvej i forlængelse af den eksisterende bebyggelse ved Tværgade har været overvejet, og indgik i debatoplægget til kommuneplanrevisionen. Men på baggrund af bemærkninger, der indkom i forbindelse med debatfasen samt generelle overvejelser vedrørende udlæg af byvækstarealer i forhold til landskabet, skolekapacitet og hensyn til sikring af grundvandet, medførte blandt andet, at området ikke blev medtaget i kommuneplanforslaget. Regionplanforslag 2001 åbner heller ikke mulighed for at bebygge arealerne øst for Tværgade.

*Anbefaling:*

Det anbefales, at område 31.05.12 BO fastholdes som byudviklingsområde med de bestemmelser, som er foreslået i kommuneplanforslaget.

**Seniorboliger**

Morten Sejersen påpeger, at der er et stort udækket behov for seniorboliger til de villaejere, der flyttede til Beder for 20-30 år siden. Som en mulighed foreslås at inddrage matr.nr. 1 fn, Beder By, til boligformål.

Hertil kan følgende oplyses:

Matr.nr. 1 fn, Beder By, Beder, er på ca. 12 ha. Området ligger i landzone. I den gældende kommuneplan er ca. 8000 m<sup>2</sup> udlagt til offentlige formål (kirke, kirkegård og præstegård) og den resterende del er udlagt til jordbrugsformål. Det har været overvejet at anvende denne del af området til byvækst, og det er i den gældende kommuneplan udlagt som perspektivareal.

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanforslaget blev arealet udtaget blandt andet med henvisning til, at det ligger inden for området med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor lerlagstykkelsen er under 15 m.

Området er ikke udlagt som muligt byvækstområde i forslag til Regionplan 2001.

I Beder er der i den gældende kommuneplan og i kommuneplanforslaget udlagt ca. 15 ha til boligformål, og de vil i givet fald være velegnede til seniorboliger. For en del af det ubebyggede areal (5,8 ha) er der udarbejdet lokalplan nr. 523, som udlægger arealet til lav boligbebyggelse.

*Anbefaling:*

Med henvisning til de nævnte grundvandsproblemstillinger kan det ikke anbefales at udlægge matr.nr. 1 fn, Beder, til byformål. Bemærkningerne foreslås således ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

### **Drikkevand generelt**

Det er i synspunkt 5.1 og 7.15 foreslået, at de områder, der i den gældende kommuneplan er udlagt til byvækst (og endnu ikke lokalplanlagt) inden for kildepladszone, udtages af kommuneplanen. Det drejer sig blandt andet om områder til boligformål i Beder og Malling. I synspunkt 3.42 gives der udtryk for, at der generelt skal tages hensyn til drikkevandsforsyningen i Malling.

Hertil kan følgende oplyses:

Århus Kommune er meget opmærksom på at beskytte grundvandet i de områder, hvor der er særlige drikkevandsinteresser. Derfor vedtog Byrådet i december 2000 en rapport om "den indirekte grundvandsbeskyttelse i Århus Kommune". Efter nøje juridiske og miljømæssige overvejelser blev der i rapporten opstillet en række anbefalinger om, hvordan man i de sårbare vandindvindingsområder kunne mindske forureningsrisikoen. Det er således anbefalet, at man ved lokalplanlægning i kildenære og sårbare områder ved frivillige aftaler med grundejere søger bebyggelsen hensigtsmæssig placeret i forhold til grundvandsinteresserne, ligesom der kan tinglyses et forbud mod brug af sprøjtemidler.

I nye kommuneplanområder og fremtidige perspektivarealer er der allerede ved udlægget af disse taget mest mulige hensyn til drikkevandsinteresser, hvorfor man generelt søger at undgå at inddrage sådanne arealer til byvækstformål.

Der henvises herudover til udtalelserne fra Magistratens 5. Afdeling anført under "Hensyn til grundvand og andre samfundsmæssige hensyn" i hovedafsnittet "NY BYVÆKST".

#### *Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

### **Infrastruktur**

I forbindelse med al lokalplanlægning vurderes adgang til lokal service og institutioner, herunder skoleveje. Der sikres, at nye områders interne stinet kan bindes op på lokalområdet eksisterende stinet, og på denne måde udbygges sammenhængende stiforbindelser. Det er dog ikke altid muligt at etablere et sammenhængende stinet, hvorfor også det lokale vejnet må benyttes som skoleveje.

Der er på Kommunens budget afsat godt 19 mio. kr. til trafikikkerhedsprojekter over de næste fire år. En del af disse penge vil blive brugt på skolevejssikringer. Men strategien i Kommunens trafikikkerhedshandlingsplan er den, at de største

sikkerhedsproblemer forsøges løst først. Budgettets størrelse umuliggør en imødekommelse af alle de ønsker, der fremkommer om f. eks. skolevejssikringer.

Endelig kan i forhold til ønsket om, at de fremtidige lokalplaner forbyder synlig bebyggelse og synlig skiltning, der kan ses fra Oddervej, at dette vil indgå i den videre lokalplanlægning.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

### **De grønne interesser**

Man er enig i synspunktet om, at området mellem Beder og Malling bør friholdes for bebyggelse, så de to byområder ikke vokser sammen. Det er også, hvad kommuneplanforslaget lægger op til. Området er i kommuneplanforslaget udlagt som jordbrugsområde.

Selv om området ikke er en del af den grønne hovedstruktur betyder det ikke, at der ikke er naturmæssige og/eller rekreative interesser i området. Spredt i i jordbrugsområderne ligger arealer, som kan være af stor lokal naturmæssig og rekreativ interesse. Det er blandt andet tilfældet med arealerne mellem Beder og Malling.

Magistratens 2. Afdeling vil gerne i en dialog med lokalsamfundet drøfte mulighederne for at sikre og udbygge de naturmæssige og rekreative ønsker til området.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

### **Lossepladslokalisering**

#### **Reservation til losseplads**

I Århus Kommune er der i de seneste år gjort et stort arbejde for at minimere mængden af affald, som går til deponering. De seneste år er kun 4 % af den samlede affaldsmængde fra Århus Kommune endt på losseplads. Det svarer til ca. 21.000 tons.

Dette er væsentlig lavere end landsgennemsnittet, som i 1999 var 12 %.

Århus Kommune agter at fastholde den nuværende lave deponeringsprocent, hvilket fremgår af den netop vedtagne affaldsplan. Det vurderes ikke at være muligt at minimere deponeringen yderligere. Fremover vil der således fortsat være behov for deponering af affald.

Århus Kommune har tidligere undersøgt forskellige lokaliteter til placering af en ny losseplads. En placering på Vejlbj Enge blev af Århus Kommune og senere af Århus Amt valgt som den mest hensigtsmæssige. Men en afgørelse i Miljøankenævnet stadfæstede i april 1996, at Århus Kommunes forslag til en losseplads, placeret på Vejlbj Enge, ikke kunne godkendes. Kommunen har ikke siden 1993 haft egen losseplads ud over en kortvarig tilladelse til deponering af 10.000 tons affald på Edslev Losseplads.

I den mellemliggende periode har Århus Kommune haft forskellige aftaler med henholdsvis Reno Syv I/S og Reno Djurs I/S om deponering af affald på deres respektive lossepladser.

Den seneste aftale, som stadig er gældende, er indgået med Reno Djurs I/S og omfatter bytte med affald, således at Århus Kommune er forpligtiget til at modtage et ton brændbart affald for hvert ton affald, Århus Kommune deponerer på Reno Djurs I/S losseplads. Aftalen omfatter en årlig forpligtigelse mellem parterne på gensidig behandling af 20.000 tons. Der er ikke økonomiske forpligtigelser i aftalen udover, at parterne selv afregner den affaldsafgift, som relaterer sig til konkrete affaldsmængder, der tilføres behandlingsanlæggene. Aftalen med Reno Djurs I/S kan opsiges med 10 års varsel.

Det kunne være, at en af parterne på et tidspunkt ikke længere fandt aftalen attraktiv og derfor opsagde aftalen. Århus Kommune er herefter forpligtiget til enten at skulle etablere eget deponeringsanlæg eller at finde en anden samarbejdspartner. Såfremt der ikke kan findes en anden samarbejdspartner, bliver det aktuelt at tage arealreservationerne i anvendelse. Der er to reservationer tilbage - ved Åstrup og ved Starup.

Der kan således i fremtiden vise sig et behov for at gøre brug af arealreservationerne, hvorfor Århus Kommune må fastholde disse. Det gælder også for reservationen ved Starup. Der skal naturligvis inden en egentlig etablering ske forskellige tekniske undersøgelser, og deponeringsanlægget skal miljøgodkendes, inden det idriftsættes.

#### Relation til en byudvikling i Malling

##### *Anbefaling:*

Perspektivområdet ved Starupevej, syd for område 31.05.12 BO, der strækker sig ind i det reserverede lossepladsområde foreslås reduceret i det nødvendige omfang (som vist

på **kort** bagest i hæftet) af hensyn til reservationen til en losseplads, jf. i øvrigt kommentarerne til kvarteret ved Tværgade. Såfremt arealreservationen på et senere tidspunkt skulle blive ophævet, kan det til den tid overvejes, om den resterende del skal inddrages til byvækst.

Forslag til ændringer:

*Perspektivområdet reduceres af hensyn til lossepladsreservationen, som vist på **kort** bagest i hæftet.*

Vedtagelse af ændringen forudsætter en fornyet offentlig fremlæggelse i medfør af planlovens § 27 stk. 3.

## **DET ÅBNE LAND**

### **Synspunkter:**

#### **Landsbyer og afgrænsning**

##### **2.1:**

Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd hilser med tilfredshed, at der er indføjet regulering af de tre landsbyområder, Ajstrup-Lillenor-Storenor, Fulden og Neder Fløjstrup. På tilsvarende vis foreslås, at Over Fløjstrup får status som et reguleret LB-område, da den ligeledes har bykarakter.

#### **Anvendelse af del af Beder Gartnerskoles areal til seniorboliger**

##### **2.47:**

Beder-Malling Boligforening anmoder om, at en del af Beder Gartnerskoles areal ved Starupvej inddrages til byformål med henblik på at kunne opføre 25 seniorboliger som tæt-lavt byggeri på arealet. Der henvises til, at området er så centralt beliggende, at selv de ældste og mest besværede har mulighed for selv at lave de daglige indkøb, samt at boligerne kan opføres i umiddelbar nærhed af offentlige transportmidler og tæt ved Malling Plejehjem.

Som supplement hertil er efterfølgende fremsendt skitseprojekt.

#### **Sommerhuse i landzone**

##### **3.82:**

Ejerne har et sommerhus, der er beliggende på matr.nr. 16 dø, Østerlavet, Malling, med adressen Nøddevænget 11. Huset ligger i landzone, hvilket har vanskeliggjort inden for en rimelig tid at få tilladelse til en tilbygning til sommerhuset. Samtidig har landzonestatus den konsekvens, at huset ikke må benyttes uden for de 6 sommermåneder (heller ikke i tilfælde af pension).

Ejendommen grænser på 3 sider op til et sommerhusområde. Der anmodes om i forbindelse med "den nye lokalplan" (formentlig kommuneplanen) at overføre ejendommen til sommerhusområdet, hvor den naturligt hører hjemme.

#### **Tidligere perspektivareal inden for delområde 31.00.01 OF**

##### **3.40:**

Der protesteres mod, at Kommunen påtænker at ændre status for delområde 31.00.01 JO, der hidtil har figureret som perspektivareal - angiveligt med den begrundelse, at der er "for tyndt lerlag". Som baggrund for indsigelsen henvises til følgende hændelsesforløb:

#### **Baggrund og begrundelse**

Fra september 1991 til marts 1994 er der for egne midler udarbejdet lokalplan for det område, der er vist på det medsendte kortbilag. Dengang var arealet syd for lokalplanområdet udlagt til "Fremtidigt boligområde" i kommuneplanen (1988-1996). Da Kommunen ikke havde udarbejdet en strukturplan for det pågældende område, blev det pålagt ejerne at sørge for udarbejdelse af en strukturplan for både lokalplanområdet og området benævnt "Fremtidigt boligområde" - som en forudsætning for at kunne få godkendt en lokalplan for 1. etape.

Resultatet af strukturarbejdet blev indarbejdet i lokalplan nr. 478. Som det tydeligt fremgår heraf, var det hensigten, at det aktuelle område syd for Kirkebakken engang skulle udbygges som boligområde og vejforsynes via en større adgangsvej fra Kirkebakken. Udarbejdelsen af strukturplanen har udgjort en bekostelig del af lokalplanarbejdet.

I 1996 blev lokalplan 487 omarbejdet med henblik på at kunne opføre såvel åben-lav som tæt-lav boligbebyggelse - hvilket resulterede i lokalplan nr. 572. Også i denne lokalplan blev der taget højde for, at området syd for lokalplanområdet kunne vejbetjenes fra Kirkebakken via en bred adgangsvej (vej A-B i lokalplanen) med tilhørende støjbyggelinier. Det krævede (fremtidssikrede) vejudlæg i lokalplanen har beslåglagt et stort areal og dermed formindsket antallet af grunde, der ellers kunne udstykkes på Kirkeager.

Da Karen og Flemming Kristensen har fulgt alle Kommunens anvisninger og betalt for planlægningen, kan det undre, at der nu skulle foreligge nye oplysninger, som ikke forelå, da den sidste plan blev udarbejdet. Yderligere er der tale om et stort ressourcetilskud til blandt andet vejudlæg, stisystem til skolen, areal til lastbilkøring.

Karen og Flemming Kristensen mener at være i deres gode ret til at have en forventning om, at det pågældende område i fremtiden kan anvendes til boligformål. Arealet skal derfor fastholdes til byudvikling.

Konkret ønskes der svar på nogle spørgsmål:

• Hvem har foretaget de nye jordbundsundersøgelser af området? Navnet på den pågældende sagsbehandler hos amtet/kommunen ønskes oplyst.

• Hvor kan undersøgelsesresultaterne studeres og hvem kan give oplysning om betydningen af resultaterne?

• Tilsvarende undersøgelser for områderne syd for mosen langs Byvej skulle vise, at området her også er et såkaldt sårbart område.

Der ønskes en forklaring på, hvorfor dette område ikke er foreslået taget ud af kommuneplanen, da det ligger lige op til et vandrigt moseområde.

• Hvorfor belaster et parcelhusområde undergrunden mere end et intensivt dyrket markområde?

• Der ønskes en forklaring på, hvordan Karen og Flemming Kristensen fremover kan komme til deres landbrugsjord, når den stort anlagte adgangsvej til området ikke må anvendes til kørsel med landbrugsmaskiner.

## ***Kommentarer og anbefalinger:***

### **Landsbyer og afgrænsning**

Med afgrænsningen af en landsby flyttes kompetencen vedrørende administration af landzonebestemmelserne fra Amtet til Kommunen. Generelt har Amtet primært interesse i at have kompetencen, hvor der er tale om traditionelle landzoneerhverv som f.eks. landbrug og skovbrug. Kommunen har specielt interesse i at have kompetencen, hvor der er mulighed for ændringer i bevaringsværdige landsbymiljøer, f.eks. i forbindelse med nybyggeri eller ændrede anvendelser.

I forbindelse med kommuneplantemaet om landsbyerne (vedtaget september 1995) blev samtlige landsbyer i Århus Kommune vurderet med hensyn til udbygningsmuligheder, bevaringsværdier o.s.v. Det blev i den forbindelse vurderet, at bebyggelsen i Over Fløjstrup overvejende var knyttet til aktive landbrug. Derfor ønskede Amtet ikke at afgive kompetencen. Desuden er Over Fløjstrup nu beliggende i kystnærhedszonen, der generelt skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.

#### *Anbefaling:*

På den baggrund skønnes der ud fra et planlægningsmæssigt synspunkt ikke at være begrundelse eller behov for at overføre kompetencen fra Amtet til Kommunen. Der foreslås således ikke foretaget ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

### **Anvendelse af del af Beder Gartnerskoles areal til seniorboliger**

Arealet udgør en del af matr.nr. 4 v, Malling By, Malling. Området ligger tæt på kollektiv trafik, indkøbsmuligheder, plejehjem m. m., hvilket gør det velegnet til placering af seniorboliger. Af hensyn til de støjmæssige og visuelle forhold ved jernbanen og den kvalitet, der ligger i at have en "grøn" forbindelse ind til bymidten, skal der dog af hensyn til rystelser og vibrationer holdes en afstand mellem boligområdet og jernbanen på min. 25 m.

#### *Anbefaling:*

Det anbefales, at forslaget imødekommes ved at en del af matr.nr. 4 v, Malling By, Malling, overføres til boligformål.

#### *Forslag til ændringer:*

*Nyt delområdenr. 31.05.14 BO (som vist på **kort** bagest i hæftet) med følgende bestemmelser:*

*Lav bolig.*

*Maks. etageantal: 2.*

*Maks. bygningshøjde: 8,5 m.*

*Maks. bebyggelsesprocent:*

- *For åben lav: 25.*
- *For tæt-lav: 35.*
- *For etage: 40.*

*Supplerende bestemmelser:*

*Det skal sikres, at der langs jernbanen udlægges et mindst 25 m bredt grønt areal, hvor der er mulighed for offentlig færdsel af let trafik.*

Som konsekvens heraf foreslås, at der ligeledes for naboområdet 31.05.01 CE tilføjes følgende lignende supplerende bestemmelse:

*En lokalplan for området skal sikre, at der langs jernbanen fra Bredgade til område 31.05.14 BO bliver planmæssig mulighed for offentlig færdsel af let trafik.*

Vedtagelsen af ændringerne forudsætter en fornyet offentlig fremlæggelse i medfør af planlovens § 27 stk. 3.

### **Sommerhuse i landzone**

Den pågældende ejendom, matr.nr. 16 dØ, Østerlavet, ligger sammen med enkelte andre sommerhuse lige uden for det afgrænsede delområde 31.08.06 SO i landzone. Ejendommene inden for delområde 31.08.06 SO har alle zonestatus som sommerhusområde.

Årsagen til, at byggesagen ikke kan afgøres inden for den normale tidsramme, er, at sagen skal behandles som en landzonesag. Det kan oplyses, at Amtet har meddelt landzonetilladelse for udvidelsen den 19 april 2001. Herefter er der en ankefrist frem til den 23. maj, hvorefter sagen kan færdigbehandles på normal vis, hvis der ikke er indkommet indsigelser.

Om muligheden for helårsbeboelse kan oplyses, at der med virkning fra 1. oktober 1991 blev indført nye regler om pensionisters ret til at bo hele året i et sommerhus beliggende i et sommerhusområde, når pensionisten har ejet ejendommen i 8 år (planlovens § 41). Retten er en personlig ret og følger ikke med ejendommen, hvis den bliver solgt.

Denne bestemmelse i planloven omfatter ikke sommerhuse i landzone. Her har ejeren ikke nogen ret til helårsbeboelse, men må søge landzonetilladelse hos Kommunen eller Amtet. Det er ikke et krav for at få tilladelse til helårsbeboelse i landzone, at man er pensionist.

Landzonetilladelsen til helårsbeboelse kan gøres personlig og/eller tidsbegrænset, hvilket stiller ejeren som om, at huset var beliggende i et sommerhusområde. Kommunen har i et fortilfælde fra samme område indstillet til Amtet, at der meddeles landzonetilladelse til helårsbeboelse som en personlig og tidsbegrænset tilladelse. Sagen er ikke afgjort endnu.

Hvad angår afgrænsningen af sommerhusområdet, ligger baggrunden herfor i en byplanvedtægt fra 1968. Det område, der dengang blev udlagt til sommerhusbebyggelse, har i dag zonestatus som sommerhusområde. Ændring af zonestatus fra landzone kan kun ske efter en lokalplan. Det er således ikke tilstrækkeligt at ændre delområdegrænsen i kommuneplanen.

En overførsel til sommerhusområde vil i princippet være i modstrid med planlovens § 5 b, stk. 1 nr. 3, der omhandler kystområderne. I følge denne bestemmelse må der i kystnærhedszonen, som strækker sig 3 km ind i landet, ikke udlægges nye sommerhusområder, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Da sigtet er at få mulighed for helårsbeboelse i sommerhuset, anbefales det derfor, når tid er, at der ansøges om en landzonetilladelse. Samtidig anbefales det, at der ikke ændres i kommuneplanen.

Hvis der skulle opstå mulighed for at få overført de pågældende sommerhuse i landzone til sommerhusområde, vil der kunne ske en grænseregulering i kommuneplanen i forbindelse med lokalplanlægningen.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

**Tidligere perspektivareal inden for delområde 31.00.01 JO**

Ejerne af arealer inden for delområde 31.00.01 JO protesterer mod, at området er udgået som perspektivareal og udbeder sig på den baggrund en række oplysninger og begrundelser.

Om baggrund m. v. for den foreslåede statusændring i forslag til Kommuneplan 2001 kan følgende tilkendes:

Det pågældende område er udpeget som perspektivområde i den gældende kommuneplan. Området er beliggende i landzone og er udlagt til jordbrugsformål (31.00.01 JO).

Det har imidlertid vist sig, at perspektivarealet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Desuden er arealet beliggende i et område med ringe naturlig beskyttelse af drikkevandet (lerlagstykkelse på 0-15 m), et såkaldt sårbart OSD-område. Det har været begrundelsen for ikke at udlægge området til byvækst i forslag til Kommuneplan 2001 og i forslag til Regionplan 2001.

I de senere år er behovet for beskyttelse af grundvandet generelt vokset. På den baggrund er der foretaget undersøgelser af grundvandsforekomsterne og den naturlige beskyttelse af grundvandet (lerlagstykkelser). Kortlægningsarbejdet har stået på over flere år. Men det er først i forbindelse med den aktuelle kommuneplanrevision, at resultaterne har kunnet indgå som parameter ved udlæg af nye byvækstområder.

Kortlægningen er foretaget som et fælles amtsligt og kommunalt projekt. Projektledelsen har ligget hos Århus Amt, Natur- og Miljøkontoret, Afdeling for Grundvand og Råstoffer, hvor relevant materiale kan rekvireres (tlf. 89 44 66 66).

Kortgrundlaget, som med hensyn til grundvand har dannet grundlag for kommuneplanforslaget, er dateret november 1998.

Århus Byråd vedtog i september 1999 "Overordnet beskyttelsesplan for grundvandet i Århus Kommune". I december 2000 blev der desuden vedtaget en plan for "Den indirekte grundvandsbeskyttelse i Århus Kommune". I denne plan anføres blandt andet følgende:

"Principperne for byvækst bør som udgangspunkt være, at byvækstområder ikke placeres i kildepladszoner, sårbare OSD-områder eller vigtige sårbare OD-områder.

Ved udpegning af de nye byvækstarealer skal der ske en koordinering og afvejning i forhold til beliggenheden af de sårbare drikkevandsområder, der ikke er naturligt beskyttet af et tykt lerlag - således at hensynet til fremtidige drikkevandsressourcer kan tilgodeses ved udlæg af nye byarealer. Imidlertid kan der være en række andre væsentlige forhold, som kan tale for, at der prioriteres på en anden måde."

I indsigelsen udbedes en forklaring på, hvorfor områderne ved Byvej ikke er taget ud af kommuneplanen.

Da områderne langs Byvej er bebyggede antages, at der menes de ubebyggede områder ved Byagervej. Kommuneplanforslagets boligområder ved Byagervej er i den gældende kommuneplan rammebelagte til boligformål (31.03.12 BO, 31.03.13 BO og 31.03.14 BO). Her er der således ikke tale om nye byvækstområder. Der henvises herom til afsnittet foran under "LOKALSAMFUNDSBESKRIVELSE" og delafsnittet "Drikkevand generelt".

Selvom det aktuelle område (del af 31.00.01 JO) i den gældende kommuneplan er udpeget som perspektivområde til byvækst, er dets aktuelle planstatus jordbrugsområde i landzone. Udpegning af et perspektivområde er ikke det samme som udlæg af et nyt byvækstområde. Inddragelse af perspektivområder til byvækst baseres på en nøjere vurdering. Siden udpegningen af dette perspektivområde og siden udarbejdelsen af strukturplanen i lokalplan nr. 478 er kendskabet til grundvandsforholdene og herunder den naturlige grundvandsbeskyttelse øget.

Med hensyn til spørgsmålet om en sammenligning mellem en anvendelse til boligformål og en landbrugsanvendelse kan oplyses, at der ikke findes konkrete undersøgelser, der specifikt belyser forureningen (eller den mulige forurening) under parcelhusområder i forhold til landbrugsområder. Det er således ikke muligt generelt at besvare spørgsmålet entydigt.

For så vidt angår spørgsmålet om vejadgang er dette ikke et kommuneplananliggende. Magistratens 2. Afdeling, Juridisk-Teknisk Kontor udarbejder et særskilt svar, som vil blive fremsendt til Karen og Flemming Kristensen.

*Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **KVARTERET VED BEDER GARTNERSKOLE**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

Tilfredshed med, at der er udtaget et område af 07 BL for at undgå en sammenvoksning af Beder og Malling. Det foreslås, at det af kommuneplanen fremgår, at den ubebyggede del af 07 BL er reserveret til eventuel vejføring, og ikke i øvrigt kan bebygges.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

Delområde 31.01.07 BL er i den sydlige del et uafsluttet erhvervsområde. Tidligere har det været planlagt at udbygge erhvervsområdet længere mod syd.

I den aktuelle planlægning prioriteres det imidlertid højere, at der fastholdes en adskillelse mellem de to bysamfund Beder og Malling.

Der er dog stadig behov for en afrunding af det ældre erhvervsområde. Derfor er der i kommuneplanforslaget foreslået et arealudlæg, der kan anvendes til tre erhvervsgrunde på hver ca. 4.000 m<sup>2</sup>. I den lokalplan, der vil være nødvendig for at overføre arealet til byzone, vil der skulle stilles særlige krav til overgangszonen mellem by og land, jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Bebyggelse af den resterende del af område 31.0107 BL kan fint forenes med en eventuel etablering af en ny vejforbindelse fra erhvervsområdet til Beder Landevej. Dette skal blot koordineres i detailplanlægningen af området.

*Anbefaling:*

For at opnå den mest hensigtsmæssige afrunding af byområdet mod det åbne land anbefales det, at kommuneplanforslaget ikke ændres for det pågældende areal.

## **KVARTERET VED BYAGERVEJ**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

06 BO - Tilfredshed med, at der kan opføres mindre bygninger til fælles formål i Byagerparken, som kan forbedre kvaliteten af området.

10 CE - Man har registreret, at bebyggelsesprocenten for Beder Butikstorv p. t. er 47,5 - hvorfor der ikke kan laves et projekt uden kommuneplantillæg eller samarbejde med naboer.

12 BO - Lokalplanen bør revideres af hensyn til grundvandet.

13 BO og 14 BO - Områderne bør tages ud af kommuneplanen på grund af grundvandsindvindinger.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### **Delområde 31.03.06 BO - Byagerparken**

Det kan oplyses, at der ikke er tale om en realitetsændring af bestemmelserne for så vidt angår muligheden for at opføre mindre bygninger til fælles formål i Byagerparken. Der er kun tale om en mindre redaktionel omformulering af bestemmelsen.

#### ***Anbefaling:***

Bemærkningen foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

#### **Delområde 31.03.10 CE - Beder Butikstorv**

Ved Beder Butikstorv beregnes bebyggelsesprocenten ud fra den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten er lidt over 50 for ejendommen, der rummer butikstorvet eksklusive tankstationen. Hvis der skal kunne ske en udvidelse af centret, vil det kræve enten en forhøjelse af bebyggelsesprocenten og/eller en forøgelse af arealet, hvor ud fra bebyggelsesprocenten beregnes.

#### ***Anbefaling:***

Bemærkningen foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **Delområderne 31.03.12 BO, 31.03.13 BO og 31.03.14 BO**

Der henvises til kommentarerne foran i afsnittet  
"LOKALSAMFUNDSBESKRIVELSE" og delafsnittet "Drikkevand generelt".

### *Anbefaling:*

Det anbefales, at bemærkningerne ikke udløser ændringer i forhold til forslag til  
Kommuneplan 2001.

## **KVARTERET VED MALLINGGÅRD**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

01 RE - Måske nødvendigt at præcisere, at der ikke er mulighed for egentlige  
bygninger i området.

12 BO - Bør tages ud af kommuneplanen af hensyn til grundvandsindvindingen. Hertil  
kommer, at området sammen med de andre boligudbygningsområder er med til at øge  
risikoen for kapacitetsproblemer på Malling Skole.

#### **2.45:**

##### Delområde 31.04.12 BO

Der gøres opmærksom på, at det pågældende område omkranser Malling Vandværks  
kildeplads med den eneste boring på nuværende tidspunkt. Da der i denne boring er  
fundet vand af god kvalitet, er det vigtigt for Malling Vandværk at beskytte denne  
boring - især da det ikke umiddelbart er muligt at finde vand andre steder i Malling  
Vandværks indvindingsopland.

Området skulle angiveligt ligge inden for amtets zone med særlige  
drikkevandsinteresser og hovedparten af området oven på tynde lerlag. Malling  
Vandværk må som et absolut minimumskrav forudsætte, at der bliver fastholdt en 300  
m beskyttelseszone uden ny bebyggelse.

Malling Vandværk gør endvidere opmærksom på, at der i løbet af de nærmeste år  
forestår et større udredningsarbejde med at klarlægge dannelsen af og truslen mod  
grundvandet i Beder-Malling-Mårslet området, som en del af den samlede indsatsplan  
for beskyttelse af grundvandet. En eventuel bebyggelse bør derfor afvente  
indsatsplanen.

Af de nævnte grunde bør 31.04.12 BO udgå af kommuneplanen.

#### **4.15:**

På vegne Finn Ingemann Sørensen, der ejer ejendommen matr.nr. 15 q, Malling By, Malling, protesteres mod kommuneplanforslaget, for så vidt angår delområde 31.04.12 BO.

Indsigelsen drejer sig om, at afgrænsningen af kommuneplanforslaget ikke følger skellet mellem førnævnte ejendom og matr.nr. 15 b, Malling By, Malling. Det anføres, at Magistratens 2. Afdeling i 1994 har tilkendegivet, at afgrænsningen for rammeområdet fulgte skellet mellem de to ejendomme. En ændring heraf påvirker ejerens mulighed for udnyttelse af arealet.

Man forbeholder sig sin retsstilling.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### **Delområde 31.04.01 RE - Mulighed for bygninger**

I rammerne er det præciseret, at "Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område, herunder bygninger til idrætsanlæg".

#### ***Anbefaling:***

Det findes ikke nødvendigt at foretage yderligere præciseringer, hvorfor bemærkningerne ikke foreslås at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

#### **Delområde 31.04.12 BO**

Malling Vandværks bemærkninger vedrører et forhold i den gældende kommuneplan og det deraf afledte forslag til lokalplan 613. Afklaringen af forholdene i lokalplan forslag 613 er principielt uafhængig af dette forslag til kommuneplan.

For så vidt angår afgrænsningen af delområde 31.04.12 BO kan det oplyses, at området blev udlagt til byvækst i forbindelse med kommuneplan 1988-1996. Afgrænsningen mod øst følger adgangsvejen fra Fløjstrupvej ind til ejendommen Fløjstrupvej nr. 81. Af såvel de tidligere som den nugældende kommuneplans rammekort fremgår det, at grænsen aldrig har fulgt skellet mellem matr.nr. 15 q og 15 b, Malling By, Malling. I øvrigt afventes, som nævnt Byrådets stillingtagen til lokalplanforslag nr. 613.

#### ***Anbefaling:***

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **KVARTERET VED TVÆRGADE**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

12 BO og 13 BO - Det bør eksplicit fremgå, at en forudsætning for udbygning er etablering af et stisystem til Malling Skole.

#### **2.35:**

Bemærkninger angår forslag til et nyt boligområde (12 BO) og et perspektivareal, sydøst for Malling ved Starupvej. LandbrugsRådgivning gør indsigelse på vegne Tue Aagaard Nielsen, Hedemarksvej 11, 8340 Malling.

Rådgivningen gør opmærksom på, at de foreslåede boligområder kommer alt for tæt på ejendommen, Hedemarksvej 11, hvorfra der p.t. er erhvervsmæssig husdyrproduktion. Man påpeger de betydelige problemer, der er, ved at have boliger tæt på landbrugsejendomme i relation til lugtgener i forbindelse med gyllespredning, beholdere- og ventilationsanlæg.

Der henvises til "Bekendtgørelse om supplerende regler i medfør af Lov om Planlægning", hvoraf de skærpede krav til udvidelse af eksisterende husdyrproduktioner fremgår. Det påpeges, at ved fremtidig udvidelse af husdyrproduktionen skal naboer inden for en 300 m zone spørges, forinden en udvidelse, ligesom der er et krav om 300 m til eksisterende byzone.

Der anmodes derfor om, at der, i forbindelse med en eventuel vedtagelse af lokalplan for det nye boligområde, tinglyses en deklaration på alle grunde i lokalplanområdet om, at husdyrproduktion med fremtidige udvidelser på Hedemarksvej 11 skal respekteres. Samtidig påpeges et potentielt værditab i forbindelse med et salg, som følge af muligheden for boliger inden for ovennævnte radius, idet man spørger, om dette er rimeligt for ejeren?

Der henvises endvidere til Regionplanforslag 2001, side 17, hvoraf fremgår nærmere om placeringen af nye byområder i relation til eksisterende landbrugsejendomme.

Der anmodes om, at forslaget til de nye boligområder (12 BO) og perspektivarealet udtages af kommuneplanen. Der er medsendt kort, visende ejendommens placering i forhold til 12 BO.

#### **2.36:**

Bemærkningerne drejer sig om byvækstområdet langs Starupvej i Malling.

Centret går ud fra, at vedtagelsen af kommuneplanen ikke lægger hindringer i vejen for den drift af skolen (den gamle Malling Landbrugsskole), som hidtil har været

gældende. Ligeledes går man ud fra, at der ikke med vedtagelsen af kommuneplanen lægges hindringer i vejen for udnyttelse af landbrugsskolens arealer, bygninger eller andre indretninger, f.eks. i form af servitutter, deklARATIONER m.v.

Konkret anmodes der om, at der ved eventuel udstykning af arealer, tilhørende DCJ, gives mulighed for - såfremt skolen finder det hensigtsmæssigt - at sikre forbindelsen mellem skolens staldanlæg på nordsiden af Starupvej via areal på sydsiden af vejen hen til skolens areal på nordsiden af Starupvej (Korsbakke). Man går ud fra, at det kan løses i forbindelse med en konkret udstykning, hvis skolen har behov herfor.

## **2.65:**

Arbejdsgruppen med repræsentation for Banevolden, Teglvangen og Sydskrænten, der alle ligger umiddelbart op til delområde 13 BO, har udarbejdet et forslag/indsigelse vedrørende det foreslåede udlæg i kommuneplanen - som efterfølgende 59 husstande ud af de i alt 61 husstande har tilsluttet sig ved underskrift.

I forslaget/indsigelsen er der fremført følgende synspunkter:

• *Etablering af losseplads i området sydøst for det planlagte boligområde 13 BO.*

Alle planer om udbygning af 13 BO må stilles i bero, indtil der er taget endelig stilling til en eventuel placering af losseplads.

Såfremt Århus Kommune beslutter sig for at etablere en losseplads sydøst for 13 BO, må udbygning af området afvente, at lossepladsen ikke længere er i brug og fuldt tildækket og reetableret.

• *Såfremt man gennemfører planerne om etablering af en minicrossbane nordvest for 13 BO, kan området ikke anvendes til boligformål på grund af støjen.*

• *Såfremt Århus Kommune alligevel vælger at udstykke 13 BO til boligbebyggelse, vil der være nogle rimelige krav, der bør/skal opfyldes set i forhold til den eksisterende bebyggelse nord for dette område:*

1) Etablering af grønt bælte mellem 13 BO og den nuværende bebyggelse på Banevolden og sydskrænten.

2) Da 13 BO er meget kuperet, må der ikke bygges på de højeste punkter - der i stedet kan indgå i de grønne bælte.

3) Den nordligste del af 13 BO skal tilpasses bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 4, som gælder for det eksisterende byggeri på Banevolden. Af byplanvedtægten fremgår blandt

andet, at byggehøjden ikke må overstige 6,5 m, at der kun må bygges i en etage, at taghældningen skal være mellem 20 og 25 grader samt, at området kun må benyttes

til

parcelhuse.

Af hensyn til områdets nuværende beboere forekommer det rimeligt, at byggestil m.

v.

fortsætter et stykke ind i det nye område. Kommuneplanforslagets byggehøjde på 8,5 m

er ikke acceptabel på det kuperede terræn og heller ikke rimelig i forhold til det eksisterende byggeri.

•

*Der skal etableres*

*en cykel-/gangsti fra 13 BO til 12 BO via en tunnel under banen med forbindelse til stisystemet omkring Stenhøjgårdsvej/Malling Skole.*

•

*Kapaciteten på*

*Malling Skole samt byens øvrige institutioner skal sikres, hvilket utvivlsomt indebærer udvidelser. I denne planlægning bør der tillige tages højde for, at der vil ske udskiftning i Agertoften/Stenhøjgårdsvej samt Banevolden/Teglvangen.*

•

*En udbygning af 13*

*BO og senere området syd for vil på uheldig vis mangle tilknytning til den eksisterende bymidte.*

Endelig gøres der opmærksom på, at det ikke tidligere har været på tale at inddrage det pågældende område til en boligudvikling. For beboerne på Banevolden, Sydskrænten og Teglvangen vil det indebære en væsentlig forringelse af de enkelte boligers "herlighedsværdi". Kommunen opfordres derfor til at sikre, at en eventuel bebyggelse af 13 BO visuelt og funktionelt vil blive berigende for både nuværende beboere og de nye beboere.

## **2.67:**

Indsigerne, der repræsenterer lodsejere på Starupvej og Hedemarksvej, mener, at der er en række forhold, der taler mod den foreslåede byvækst på arealer langs Starupvej i forlængelse af Banevolden:

### *Landskabelige hensyn:*

Eggen syd for Malling byder på store landskabsmæssige værdier, herunder adgangen til Norsminde Fjord og det tilknyttede fuglereservat, og er et yndet område for såvel lokalområdets beboere som turister. Området er et stærkt kuperet morænelandskab af ikke ubetydelig geografisk og landskabelig interesse.

Området mellem jernbanen og Malling Bjerge i øst bør bevares i sin nuværende form som en åben grøn kile helt ind til Malling bymidte.

### *Trafikale hensyn:*

De foreslåede byvækstområder langs Starupvej er trafikalt ikke hensigtsmæssig, da områdets veje er karakteriseret ved at være små, snoede og bakkede biveje. Vejnettet

vil ikke kunne klare den væsentlige merbelastning, som en byudvidelse vil indebære. Fordelen ved den etablerede omfartsvej sættes over styr, da der igen, ligesom før, vil opstå et farligt "knudepunkt" ved Starupvej - hvor især børns færden til og fra stationen bliver problematisk.

*Landbrugsmæssige hensyn:*

Arealerne, der er foreslået inddraget til byvækst er klassificeret som "god landbrugsjord", og indgår i dag i landbrugsdriften, Stutteri og Landbrugsskole. Hertil kommer, at der ligger relativt store svinebesætninger, forholdsvis tæt på og i direkte forbindelse med de nye boligområder. Flere problemstillinger er forbundet hermed:

- Der er en umiddelbar fare for nabokonflikter som følge af husdyrhold
- Miljøministeriet har i december 2000 fastlagt afstandskrav på minimum 300 m fra husdyrhold (uanset størrelse) til beboelse. Dette betyder, at udover svinebesætninger, vil såvel stutteriets som DCJ/Landbrugsskolens hestehold blive problematisk.
- På baggrund af disse afstandskrav kan man allerede nu vanskeligt forestille sig, at en udvidelse af de nævnte bedrifter vil kunne godkendes.

*Bymæssige hensyn:*

Malling bør søges bevaret som en mindre (stations)by, omkranset af det åbne land. I øvrigt kan byens "servicefunktioner" vanskeligt klare en kraftig byvækst. Således er såvel Bibliotek, Posthus, banker og forretninger blevet nedlagt i de seneste år. På samme vis kan man næppe forestille sig, at børneinstitutioner og skole kan følge med en sådan vækst uden væsentlige investeringer.

Hertil kommer, at tradition, samvær og fællesskab risikerer at blive svækket som følge af en større andel pendlere.

*Losseplads:*

Det forekommer ikke særlig gennemtænkt, at Århus Kommune foreslår byvækst i et område, der er reserveret til mulig losseplads. Det skal naturligvis ikke misforstås i retning af, at en losseplads er et attraktivt alternativ til byvækst.

*Afsluttende konkluderende bemærkninger:*

De neden for fremhævede indsigelser forventes at indgå i den endelige behandling af kommuneplanen:

- Der skal tages vare på de store naturmæssige værdier i og ved Malling. Dette er ikke sket i forslaget til kommuneplan for den sydlige del af Malling.
- Såvel det nuværende vejssystem i det åbne land, som de mere trafikikkerhedsmæssige forhold i selve Malling er problematiske med en stor forøgelse af trafikbelastningen ved en kraftig byvækst i den sydlige del af Malling.
- De landbrugsmæssige interesser vil blive berørt i væsentlig grad. En kontinuerlig drift kan ikke påregnes, såfremt byvækstplanerne føres ud i livet.
- Besynderligt, at Starup fortsat figurerer som losseplads samtidig med, at der planlægges en boliganvendelse på de samme arealer.
- Området syd for Malling bør bevares som naturområde til gavn for Mallings borgere og borgerne i den sydlige del af Århus Kommune.

**3.42:**

Indsigelse mod inddragelse af delområde 13 BO til byudvikling

Birgitte og Jakob Hingelberg, der ejer matr.nr. 3 ab, beliggende Bredgade 135, har med forundring konstateret, at ejendommen og jorden synes disponeret til byudvikling. Det drejer sig om 2 ha ud af de 18 ha, der indgår i delområde 13 BO. Der ønskes fuld klarhed over, hvor den præcise grænse ligger og hvilke arealer der kan komme på tale.

Birgitte og Jakob Hingelberg er imod planerne om en byudvikling i delområde 13 BO med følgende begrundelser:

- Ejendommen ligger i landzone med deraf følgende lavere beskatning. Såfremt ejendommen skulle blive overført til byzone med en højere beskatning, er det ikke længere muligt at blive boende.

- Familien har valgt at bo på landet med grønne områder og dyr i de nære omgivelser, og ønsker således ikke at blive en del af et parcelhuskvarter.

- Herlighedsværdierne omkring ejendommen bliver væsentligt forringet med et byggeri af 225 nye boliger. Det frie udsyn, naturen, markerne og fugle- og dyrelivet bliver miljømæssigt påvirket.

- Malling kan ikke klare så stor en byudvikling, da der i forvejen ikke er kapacitet nok på skolen og i byens institutioner.

- Trafikintensiteten er også i forvejen for høj og kaotisk, især om morgenen. Bredgade har ingen faciliteter til gående, og der er ikke gadelys fra Banevolden ud til Oddervej (hvor der i øvrigt køres med hastigheder på 80-90 km/t).

- Hvordan kan en lossepladslokalisering tæt på området forenes med en byudvikling?

Hensynet til lokalsamfundet må nødvendigvis prioriteres højere end ønsket om en byudvikling.

### **3.43:**

#### Kvarteret ved Tværgade. Område 13 BO

Område 13 BO er ikke tidligere blevet omtalt som et muligt boligudbygningsområde. Overgangen fra jordbrug til byformål vil for beboerne i delområde 09 BO (Banevolden, Sydskrænten og Teglvangen) i væsentligt omfang reducere "herlighedsværdien" af boligerne, idet en bebyggelse af 13 BO vil tage udsigten til de landskabelige værdier. Bebyggelsen i 09 BO, der er sydvendt, har i de ca. 33 år den har eksisteret, haft udsigt over de smukke kuperede landbrugsarealer. Det henstilles, at udbygningen ikke foretages uden et passende varsel på mindst 12 år.

Yderligere anføres som begrundelser følgende:

- Hvordan sikres det, at der etableres sikre færdselslinier for de svage trafikanter? I dag mangler der en sikker cykelsti fra bebyggelsen i 09 BO til Mallings centrum og skole.

- Etablering af en støjende mini-cross bane harmonerer dårligt med eksisterende og eventuel kommende boligbebyggelse.

•

Kommuneplanforslaget anviser andre muligheder for en boligudbygning, der er mere centralt beliggende i forhold til Malling by end 13 BO. F. eks. vil 12 BO være tættere på center, skole og børnehaver.

•

Hvordan sikres kapaciteten på Malling Skole og øvrige institutioner med en så massiv udvidelse af byen? Der henvises til, at 13 BO i sig selv er meget stort samt at der er planlagt en yderligere udbygning syd herfor.

Hertil kommer, at der i de seneste år allerede er sket en omfattende byudvidelse mellem Ajstrupvej og Fløjstrupvej samt, at der må forventes et generationsskifte på Stengårdsvej, Banevolden og Teglvangen.

•

Såfremt en udbygning af 13 BO realiseres, skal der inden da generelt og konkret fastsættes principper for boligområdets arkitektoniske kvaliteter.

Til inspiration nævnes "Fredensborg terrasserne" fra 60'erne, "Egelundsparken" i Beder fra midten af 80'erne og "Emiliedalen" i Højbjerg fra slutningen af 90'erne. Der peges på en arkitektkonkurrence som midlet til at fremkalde kvalitetsbyggerier. Konkurrencen forudsættes at respektere Århus Kommunes Handlingsplan 2001-2004 for tilgængelighed.

•

Endelig er der en forventning om, at Århus Kommune vil inddrage repræsentanter fra Fællesrådet i det videre planlægningsarbejde.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### Hensyn ved udpegning af de konkrete byvækstområder

Med beliggenheden tæt på den eksisterende by, uden for området med særlige drikkevandsinteresser og med gode muligheder for trafikal betjening er områderne 31.05.12 BO og 31.05.13 BO fundet velegnede til boligbebyggelse - og er også i forslag til Regionplan 2001 foreslået udlagt som mulige byvækstområder.

Som det er nævnt i lokalsamfundsbeskrivelsen, er det hensigten, at Mallings karakter af fritliggende bysamfund i det åbne landskab, adskilt fra Beder, skal bevares. Det har været en forudsætning i forbindelse med udpegning af de nye byvækstområder. Malling vil fortsat fremtræde som en mindre by, omgivet af det åbne land.

#### De landskabelige hensyn

Man er enig i at områderne syd og øst for Malling rummer landskabelige og naturmæssige værdier. Der fremgår da også af kommuneplanforslaget, idet store nye områder er inddraget som en del af den grønne hovedstruktur. Når der syd for Malling alligevel lægges op til en begrænset byudvikling hænger det for det første sammen

med, at områderne ikke rummer særlige drikkevandsinteresser. For det andet vurderes, at en begrænset udbygning vest for Starupvej ikke vil belaste de landskabelige og naturmæssige værdier, men vil kunne give attraktive bomuligheder.

#### De visuelle og funktionelle hensyn - tilpasning til eksisterende bebyggelse og bestemmelser

I bemærkningen 2.65 er det foreslået, at den nordligste del af område 31.05.13 BO tilpasses bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 4 om blandt andet etageantal og bygningshøjder - så der også herved tages tilstrækkelige hensyn til det kuperede terræn.

Hertil kan følgende tilkendes:

Anvendelse af områderne, som foreslået i kommuneplanforslaget, forudsætter udarbejdelse og godkendelse af en lokalplan. Kommuneplanforslagets bestemmelser udgør den maksimale ramme for lokalplanen. Fastlæggelse af mere detaljerede bestemmelser vedrørende disponering af arealet, udlæg af grønne områder, stier, veje, bebyggelsens omfang og udformning osv. bør afvente den forundersøgelse og planlægning, som foretages i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan. Det skal understreges, at lokalplanen ikke nødvendigvis behøver at udnytte kommuneplanens rammer maksimalt.

Ønsket om den nødvendige tilpasning er registreret og vil blive inddraget i overvejelserne omkring den senere lokalplanlægning.

#### De landbrugsmæssige interesser

Selvom områderne udlægges til byvækst i kommuneplanen, kan eksisterende lovlig virksomhed fortsætte uændret, og der vil således ikke være noget til hinder for at fortsætte den drift af Dansk Center for Jordbrugsuddannelse, som hidtil har været gældende. Vil man ændre anvendelsen, skal det være i overensstemmelse med planen.

For landbrug, der ligger indenfor 300 m fra de foreslåede byvækstområder vil udlægget få den konsekvens, at husdyrholdet ikke må udvides. Det vil også gælde for Dansk Center for Jordbrugsuddannelse.

I forbindelse med idéfasen forud for udarbejdelse af kommuneplanforslaget fremsendte Dansk Center for Jordbrugsuddannelse en bemærkning, hvori man selv pegede på muligheden af at anvende en del af skolens arealer til byvækst, idet man havde/har planer om at flytte den landbrugsfaglige undervisning til Bredballegård i Mårslet, og at der hermed ville blive frigjort arealer, der ville kunne sælges fra til byudvikling. 5 ha af det 9 ha store byvækstareal ved Starupvej (31.05.12 BO) ejes af Dansk Center for Jordbrugsuddannelse.

Det vil i høj grad være op til Dansk Center for Jordbrugsuddannelse selv, at udnytte den mulighed, som tilvejebringes med vedtagelsen af kommuneplanen.

### Servicefunktioner

Servicefunktioner som f. eks. butikker og pengeinstitutter forudsætter et vist befolkningsunderlag. Det er ikke byvækst, der er årsag til, at de bliver nedlagt. En yderligere byvækst vil kunne understøtte servicefunktionerne.

Med hensyn til skolekapacitet henvises i øvrigt til kommentarerne foran under "LOKALSAMFUNDSBESKRIVELSE" i afsnittet "Byudvikling generelt, herunder sammenhæng til samtidighed, styringsmuligheder m. v."

### Afgrænsning af byvækstområde 31.05.13 BO og forhold til Mini-crossbane

Det foreslåede byvækstområde ved Bredgade 31.05.13 BO afgrænses mod vest af Bredgade, mod nord af det eksisterende boligområde ved Sydskrænten og Banevolden, mod øst af jernbanen og mod syd af en let buet linie fra jernbanen til Bredgades tilslutning til Oddervej. Hele ejendommen Bredgade 135 ligger inden for området.

Med hensyn til den planlagte mini-crossbane kan oplyses, at den i givet fald vil komme til at ligge ca. 1 km nordvest for det foreslåede byvækstområde 31.05.13 BO. Der foreligger en godkendt lokalplan (472) for banen, og der er udarbejdet et projekt, som overholder de gældende miljøkrav blandt andet med hensyn til støj i forhold til nærmeste naboer, der ligger betydeligt nærmere banen end det foreslåede nye byvækstområde. Der er givet miljøgodkendelse, men den er indklaget til Miljøministeriet, og der er p.t. ikke truffet en endelig afgørelse.

Endelig kan oplyses, at Magistratens 4. Afdeling, Fritids- og Kulturforvaltningen, har de nødvendige økonomiske bevillinger, såfremt der gives endelig tilladelse til etablering af banen.

### Trafikale forhold

Ny byvækst ved Starupvej vil medføre behov for reguleringer på Starupvej, blandt andet af hensyn til skolebørn og andre bløde trafikanter. De detaljerede løsninger vil blive udarbejdet i forbindelse med detailplanlægningen af områderne.

Tilsvarende gælder for ny byvækst ved Bredgade - område 31.05.13 BO - at denne formentlig vil medføre behov for reguleringer på Bredgade, blandt andet af hensyn til skolebørn og andre bløde trafikanter. De detaljerede løsninger vil blive udarbejdet i forbindelse med detailplanlægningen af områderne.

Generelt gælder, at i forbindelse med al lokalplanlægning vurderes adgang til lokal service og institutioner, herunder skoleveje. Der sikres, at nye områders interne stinet

kan bindes op på lokalområdets eksisterende stinet, og på denne måde udbygges sammenhængende stiforbindelser. Det er dog ikke altid muligt at etablere et sammenhængende stinet, hvorfor også det lokale vejnet må benyttes som skoleveje.

Der ses ikke umiddelbart nogen grund til at forbinde de to udlagte byvækstarealer 12 BO og 13 BO med en sti under Odderbanen. En eventuel udbygning af stinettet vil blive orienteret mod byen, mod stationen, skole, handel og service.

For så vidt angår en vejforbindelse mellem landbrugsskolens staldanlæg og selve skolen kan oplyses, at en sikring af en sådan vejforbindelse (drivgang for husdyr) fra skolens staldanlæg på sydsiden af Starupvej (indenfor byvækstområdet) skal ske i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og evt. deklaration for området. Ifølge Landbrugsrådgivning Østjylland I/S er der ikke noget lovgivningsmæssigt til hinder for etablering af en sådan forbindelse.

#### Perspektivområder og lossepladsreservation

Syd for de to ovennævnte nye byvækstområder er der peget på to arealer til fremtidig byvækst, såkaldte perspektivarealer til byvækst efter 2013. Perspektivarealet ved Starupvej overlapper den arealreservation til losseplads, som fremgår af forslag til Regionplan 2001.

Inddragelse af arealet til byudvikling forudsætter ophævelse af arealreservationen til losseplads. På nuværende tidspunkt er det ikke afklaret, om der vil blive brug for reservationen, jf. kommentarerne foran under "LOKALSAMFUNDSBESKRIVELSE".

Såfremt der bliver etableret en losseplads ved Starup, vil det være nødvendigt at vurdere vejbetjeningen med forbedringer i forhold til det eksisterende vejnet.

#### *Samlet anbefaling:*

Det anbefales, at områderne 31.05.12 BO og 31.05.13 BO fastholdes som byudviklingsområder med de bestemmelser, som er foreslået i kommuneplanforslaget, samt at perspektivområdet syd for 31.05.13 BO fastholdes.

I den videre detailplanlægning af byudviklingen vil Beder-Malling-Ajstrup Fællesråd blive inddraget som dialogpartner som talerør for lokalområdet.

Perspektivområdet ved Starupvej, syd for område 31.05.12 BO, der strækker sig ind i det reserverede lossepladsområde foreslås reduceret, som vist på kortet bagest i hæftet. Såfremt arealreservationen på et senere tidspunkt skulle blive ophævet, kan det til den tid overvejes, om den resterende del skal inddrages til byvækst.

*Forslag til ændringer:*

*Perspektivområdet reduceres af hensyn til lossepladsreservationen, som vist på **kort** bagest i hæftet.*

Vedtagelse af ændringen forudsætter en fornyet offentlig fremlæggelse i medfør af planlovens § 27 stk. 3.

## **KVARTERET VED GAMMEL ØSTERGÅRDSVEJ**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

08 BO - Også for dette område skal etablering af stisystem til Malling Skole gøres til en forudsætning. Vandløb og sø i området bør udlægges som rekreativt område.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

Etablering af stisystemer indgår generelt i lokalplanlægningen og således også i den aktuelle sag om forslag til lokalplan 646 for en mindre del af kvarteret ved Gammel Østergårdsvej.

Ligeledes indgår etablering af friarealer i tilknytning til bebyggelsen i lokalplanlægningen, og de eksisterende naturværdier knyttes i den forbindelse til den rekreative anvendelse af området. Fiskbækken og en zone på 6 meter fra hver af dens bredder indgår som et naturområde i lokalplanforslaget.

#### *Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.

## **AJSTRUP STRAND**

### **Synspunkter:**

#### **2.1:**

09 SO - Området bør ændre status til RE (offentligt rekreativt område).

10 RE - Området bør overføres til landzone, som planlagt i lokalplan.

### ***Kommentarer og anbefalinger:***

#### **Delområde 31.07.09 SO**

Delområde 31.07.09 SO (anvendelse til sommerhusformål) ejes af Århus Kommune, og er omfattet af lokalplan 320, som fastlægger anvendelsen af arealet til offentligt friareal med mulighed for dagcamping, feriekoloni og lignende kollektive ferieformål samt offentlige rekreative arealer. Det medgives således, at anvendelsen til sommerhuse er noget misvisende i forhold til den lokalplanlagte anvendelse.

*Anbefaling:*

Det anbefales, at anvendelsen ændres til rekreative formål samt, at de supplerende bestemmelser justeres.

*Forslag til ændringer:*

*Delområde 31.07.09 SO ændrer betegnelse til delområde 31.07.09 RE.*

De supplerende rammebestemmelser ændres fra:

”Området må kun anvendes til kollektive ferieformål, såsom feriekolonier, sommerpensionater og lignende. Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 10.000 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal. Dog kan del af matr.nr. 24 r, Østerlavet, Malling, desuden anvendes til offentlige formål i form af skovbørnehave, og matr.nr. 24 s, Østerlavet, Malling, desuden til offentlige formål i form af camping.”

til:

*“Anvendelsen er fastlagt til offentlige rekreative formål (dagcamping, feriekoloni, sommerpensionat og lignende). Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 10.000 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal. En del af matr.nr. 24 r, Østerlavet, Malling, kan desuden anvendes til skovbørnehave, og matr.nr. 24 s, Østerlavet, Malling, desuden til camping.”*

### **Delområde 31.07.10 RE**

Delområde 31.07.10 RE er ikke planlagt overført til landzone i lokalplan 161, som gælder for området. Århus Kommune ejer størstedelen af arealet. Lokalplanen overførte i 1991 arealet til byzone som en udvidelsesmulighed for Ajstrup Camping. Udvidelsen er ikke aktuel i dag. En tilbageførsel til landzone har ingen reel betydning. Arealet kunne godt have være lokalplanlagt til campingplads, uden at arealet blev overført til byzone.

Det medgives, at arealet nok aldrig bliver anvendt til formål, der forudsætter en byzonestatus. Dette gælder også for en række andre arealer, som i dag er planlagt som f. eks. grønne kiler. Ved en senere lejlighed vil der blive gjort status over sådanne byzonearealer, der ikke bliver brug for til byformål og fremsendt en særskilt indstilling til Byrådet, der anbefaler sådanne arealer tilbageført til landzone.

#### *Anbefaling:*

Bemærkningerne foreslås ikke at medføre ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2001.