



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Dampmøllevej og Malling Foderstof i Malling

Baggrund for høringen

Aarhus Kommune er blevet spurgt af private bygherrer, om det er muligt at skabe ny byudvikling på henholdsvis Ansgar Trævarefabrik, beliggende på Dampmøllevej i Malling, og den tidligere Korn- og Foderstoffabrik, beliggende ved Gammel Østergårdsvej og Holmskovtoften i Malling bymidte. Begge områder ligger ud til Holmskovvej, men på hver sin side af jernbanen. Da forespørgslerne harmonerer godt med visionen og retningslinjerne i Kommuneplan 2017, overvejer Aarhus Kommune derfor at ændre de formelle rammer, der angiver, hvilken type udvikling, der kan ske i området.

Malling - som den ser ud i dag - står på skuldrene af de seneste 100 års industrielle udvikling. Særligt efter 2. verdenskrig oplevede byen en stærk befolkningsvækst, og byens primære erhverv overgik fra landbrug til industri, håndværk, bygge- og anlæg, handel og transport. Efter 1960'erne voksede parcelhusbyen og tæt-lav-bebyggelser mod nordvest og sydøst, mens området omkring stationen forblev et industrielt knudepunkt med direkte togforbindelse til Aarhus.

I takt med at Malling i senere tid i højere grad - sammen med Beder - betragtes som en satellitby eller forstad til Aarhus, er flere af de industrielle pakhuse og siloer omkring stationsområdet blevet nedlagt til fordel for blandt andet boliger og en dagligvareforhandler.

Banen, der skærer gennem Malling, er en primær årsag til byens industrielle præg med siloer og lagerhaller. Banelegemet forbinder Aarhus med en række mindre stationsbyer mod syd med Odder som endestation. Tidligere er råvarer og produktion blevet fragtet fra siloerne i Malling til havnen i Aarhus. Industrien har medført byens vækst, men også betydet, at byen vender ryggen til banens gennemskæring.

Omkring siloen og hallerne er der gennem tiden dannet et særligt industrielt landskab og miljø, som vi i denne tid ser det i de større byer, bringer nye byudviklingspotentialer frem i lyset.

Hvor vi er i processen

Vi er her

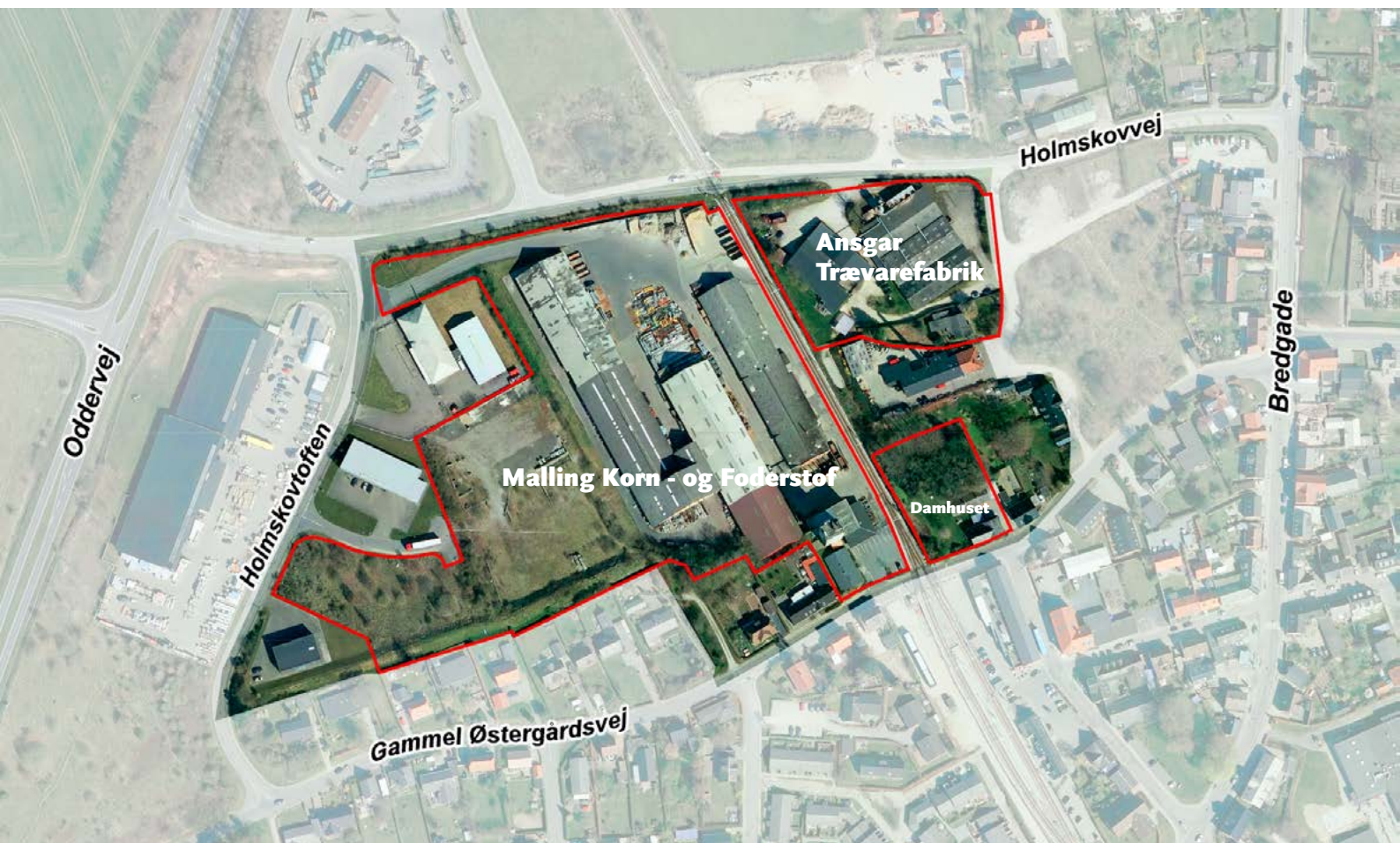


Siloen i sin originale udformning, 1964



Damhuset og baneoverskæringen på Gl. Østergårdsvej

Området, der er fremhævet på kortet nedenfor, er i Kommuneplan 2017 udpeget til byomdannelse. Der har været konkrete henvendelser fra private bygherrer (med rød markering) om omdannelse af erhvervsområdet "Malling Foderstof" på den vestlige side af jernbanen og Ansgar Trævarefabrik på den østlige side af jernbanen. Derudover ønskes området øst for jernbanen, hvor det tidligere Damhus er beliggende, også udviklet.



Eksisterende forhold

Ifølge kommuneplanen er både området ved Ansgar Trævarefabrik og den tidligere Korn- og Foderstoffabrik udlagt til erhverv i maksimal 2 etager. Området på den østlige side af jernbanen tættest på letbanestoppet kan i dag anvendes til blandet bolig og erhverv også i op til 2 etager. I Kommuneplan 2017 indgår områderne i byomdannelsesområdet "Malling Dampmølle". Se også ovenstående kort. Det samlede byomdannelsesområde kan ifølge kommuneplanen omdannes til boligformål.

Det ansøgte er derfor i tråd med kommuneplanens vision om, at der fortrinsvis skal skaffes plads til nye boliger, arbejdspladser og undervisningsinstitutioner ved at omdanne ældre erhvervsområder, herunder overflødiggjorte bygninger og anlæg. Planlægningen skal sikre, at arealressourcerne udnyttes bedst muligt og samtidig bidrager med både nye grønne områder og et godt

byliv. Det ansøgte kan ikke rummes indenfor gældende planlægning, idet der for begge områder søges om omdannelse fra erhverv til boliger i mere end 2 etager og med en bebyggelsesprocent på ca. 60-80%.

Arealerne er beliggende indenfor områder, hvor der er behov for at beskytte grundvandet. Derfor vil der i forbindelse med lokalplanlægningen af arealerne blive taget højde for, at der fastlægges en anvendelse og/eller stilles særlige betingelser for arealanvendelsen mv., som sikrer, at risikoen for forurening af grundvandet ikke øges.

Herudover skal lokalplaner for nye byområder indeholde overvejelser, der omfatter relevante aspekter som f.eks. by- og landskabstilpasning til de omkringliggende områder, så nye omdannede byområder vil fremtræde og fungere som integrerede bydele.

Er du nysgerrig på de nye muligheder, og hvad en ændring af de formelle rammer vil kunne betyde for området?

På www.aarhus.dk/kommuneplan kan du læse mere om kommuneplanens visioner og mål, og om de retningslinjer og formelle rammer, der gælder i dag. På www.aarhus.dk/lokalplaner kan du læse mere om lokalplanprocessen.

Forventninger til området

Der er ønsker om at omdanne erhvervsområderne på begge sider af banen til boligområder. Området "Ansgar Trævarefabrik" med boligbebyggelse i op til ca. 3 etager med blandet boliger for seniorer og familier. Den umiddelbare forventning er at området kan bebygges med 60-80 %, men dette skal vi nu igang med at undersøge.

På området, hvor den tidligere Malling Korn- og Foderstoffabrik har ligget, ønskes der også opført boliger med forskellige bygningstypologier og en mindre andel erhverv i området tættest på Gammel Østergårdsvej og stationen. Erhvervet kan fx være i form af kontorfællesskaber, cafe, bager eller lignede. Bebyggelsen ønskes hovedsageligt opført i 1-3 etager enkelte steder 4-5 etager. De højeste bygninger placeres tættest på banen og Holmskovvej. Derudover søges siloen, der har en højde på 11 etager bevaret som et vartegn for byen og kulturarven. Den umiddelbare forventning er at området kan bebygges med op til 70 procent.

Området på den østlige side af jernbanen tættest på stationen ønskes fortsat anvendt til blandet bolig og erhverv, dog med en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde, end hvad der er muligt i dag.

Ifølge kommuneplanen skal byomdannelsesområderne disponeres på baggrund af et helhedssyn, der fastlægger fordelingen mellem boliger, erhverv og offentlig service, kultur- og fritidstilbud, sammenhænge mellem bebyggelse og det grønne, regnvandshåndtering, forsyning, fælles parkeringsfaciliteter, rum for byliv mv. inden for området og i sammenhæng med den øvrige by. Alt sammen forhold, der vil blive taget højde for i den kommende planlægning.

At der kan ske udvikling inden for omdannelsesområdet til boligformål, er helt i tråd med bosætningspolitikken om skabelse af stærke, levedygtige lokalsamfund. Forskønnelse af dette centralt placerede område i byen vil styrke lokalsamfundet og det nærliggende centerområde. Ansøgningerne er endvidere i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om koncentration af boliger omkring letbanestationer.

Vi ønsker at høre jeres mening om anvendelse af de ældre erhvervsområder på begge sider af jernbanen nord for Malling station til hovedsageligt boliger og med en mindre andel af erhverv. Derudover vil vi også gerne høre jeres mening om højder og tætheder i de nye boligområder.

Overvejelser i forbindelse med byudviklingen

Til den videre dialog og arbejdet med udvikling af bymidten langs jernbanen i Malling, vil vi gerne høre din mening om:

- Hvordan kan de nye centrale boligområder gøres attraktive for både børn, unge, voksne og ældre og samtidig være med til at styrke Malling midtby?
- Bør vi fordele høje og lave bygninger i en bestemt struktur fx med de højeste bygninger tættest på banen og den eksisterende silo?
- Hvordan forbinder vi bedst muligt de nye boligområder med den eksisterende by?
- Hvad skal der til for at gøre arealerne langs jernbanen til en forside og ikke en bagside - hvordan skabes god sammenhæng på tværs af jernbanen?
- Hvordan skaber vi nye attraktive boliger langs jernbanen?

Vi hører gerne din mening

Orienteringen er offentligt fremlagt fra den 5. maj til den 26. maj 2021

Eventuelle spørgsmål kan rettes til:

**Byplanlægger
Randi Nørgaard**
Teknik og Miljø
Plan
rann@aarhus.dk

Synspunkter og ideer, der indsendes under denne høring, vil blive forelagt Aarhus Byråd.

Høringssvar sendes via Aarhus Kommunes høeringsportal, som du finder her: deltag.aarhus.dk

Senest den 26. maj 2021

Du kan også sende dine bemærkninger til:
Teknik og Miljø
Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Deltag i høringen

I en proces som denne, har du mulighed for at indsende et høringsbidrag. Alle høringsbidrag vil blive behandlet og fremlagt for byrådet i beslutningsprocessen sammen med forvaltningens kommentarer. De høringsbidrag, der kommer i denne del af processen, vil også indgå i en eventuel fremtidig lokalplanproces.

Høringen omhandler kun kommuneplanændringen ikke konkrete projekter.

Høringsperioden varer 3 uger, og der er frist for at sende hørings svar den 26. maj 2021. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på www.deltag.aarhus.dk.

Deltag i borgermødet

Aarhus Kommune inviterer til virtuelt borgermøde den 17. maj 2021 på Teams. På borgermødet vil der være mulighed for at høre oplæg om kommuneplanændringen og stille spørgsmål om den mulige omdannelse og den videre planlægningsproces.

Invitation og yderligere information om, hvordan man deltager i det virtuelle borgermødet, kan ses på Aarhus Kommunes begivenhedsportal på: deltag.aarhus.dk/begivenheder

Alle er velkomne til mødet, som afholdes: **17. maj 2021 kl. 17.00 - 18.00.**

Tilmelding via deltag.aarhus.dk senest **den 16. maj 2021 kl. 12.00**



Letbanestop med siloen i baggrunden, 2020

OBS: Projektudvikler holder åbent hus i forhuset ved siloen den 18. maj kl. 16:30 - 20:00. Her kan du se plancher og modeller for området hvor den tidligere Korn- og Foderstoffabrik lå samt for området ved det gamle damhus. Repræsentanter fra arkitekt og bygherre vil være til stede til at svare på spørgsmål. Det vil foregå på corona sikker vis.

Kommuneplanens rammer

Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede byggemuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.

Se mere på den digitale kommuneplan: www.aarhus.dk/kommuneplan

Lokalplanens bestemmelser

En lokalplan er en detaljeret plan med bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen. Lokalplanen regulerer udelukkende fremtidige forhold, og eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil.

Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside: www.aarhus.dk/lokalplaner