



N8V5M-S04H5-UZPMJ

# MARIENLYST - BASERET PÅ MENINGSFULDE FÆLLESSKABER

STADT A/S

BILAG 5 – PROJEKTMATERIALE

DECEMBER 2021

# EN GRØN BYDEL BYGGET PÅ LOKALE PARTNERSKABER - MED MENINGSFULDE FÆLLESSKABER FOR ALLE GENERATIONER

## MARIENLYST ••

Den nye bydel Marienlyst ligger i en grøn korridor omgivet af eng og skov mellem Tilst mod vest, Skejby og Universitetshospitalet mod øst og blot 4-5 km til Aarhus midtby.

Bydelen tilgås langs den centrale Marienlystvej, der flankeres af kvarterer, som markerer sig med egne stærke identiteter forankret i stedet, i historien, i landskabet og naturen samt i visionen om at udvikle en mangfoldig grøn bydel.

Aarhus Kommunes arealer er disponeret med fokus på denne mangfoldighed og rammerne for et værdifuldt miljø for både beboere og besøgende. En naturbydel, hvor den store landskabelige fortælling indgår i strukturen og sammen med bebyggelse skaber kvaliteter på tværs af området.

De mange rumligheder og funktioner danner grobund for fællesskaber med forskelligartede aktiviteter, som fx. skoler, natur- og idrætsliv, boligklynger og kvarterer med fælleshuse, interessegrupper, handelsliv og iværksætteri, mm; aktiviteter, der tilfører stedet yderligere nerve og identitet.

AAK's grundareal er på ca. 278.000 m<sup>2</sup> og vil rumme i alt ca. 100.000-120.000 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Bebyggelsen fortættes langs Marienlystvej med boliger samt offentlige og kommercielle funktioner og opløses ud mod landskabet i skala og højde.

Med naturen lige uden for døren inviteres områdets beboere til aktiv samspil med de grønne omgivelser.

Generelt opfordrer stedet sine beboere til at opsøge de grønne uderum, hvor stiforbindelser skaber kontakt rundt i lokalområdet på tværs af Marienlyst.

Øvrige områder i udviklingsplanen

Aarhus Kommunes område

Mod AU

# DELOMRÅDER

## DELOMRÅDE 1

Grundareal: ca. 24.100 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 14.000 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 2

Grundareal: ca. 37.225 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 12.550 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 3

Grundareal: ca. 13.350 m<sup>2</sup>  
*Heraf støjzoneareal* ca. 4.770 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 4.780 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 4

Grundareal: ca. 16.650 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 16.000 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 5

Grundareal: ca. 37.450 m<sup>2</sup>  
*Heraf støjzoneareal* ca. 4.730 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 12.500 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 6

Grundareal: ca. 29.740 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 9.250 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 7

Grundareal: ca. 43.930 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 14.100 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 8

Grundareal: ca. 52.125 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 12.310 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE 9: ALMENE BOLIGER

Grundareal: ca. 26.880 m<sup>2</sup>  
*Heraf støjzoneareal* ca. 5.700 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesareal: ca. 19.560 m<sup>2</sup>

## DELOMRÅDE X

Grundareal ca. 55.725 m<sup>2</sup>  
*Heraf støjzoneareal* ca. 48.900 m<sup>2</sup>  
 4-sporet skole ca. 20.000 m<sup>2</sup>  
 Daginstitution ca. 1.750 m<sup>2</sup>

## SAMLEDE AREALER ••

Fredskov indenfor KP-tillæg ca. 137.800 m<sup>2</sup>  
 Grundareal ekskl. fredskov ca. 337.175 m<sup>2</sup>  
 Grundareal ekskl. fredskov og delområde X ca. 281.450 m<sup>2</sup>

Etagemeter i alt uden delområde X ca. 115.050 m<sup>2</sup>  
 Etagemeter i alt med delområde X ca. 134.700 m<sup>2</sup>

*Støjzone udgør samlet ca. 64.100 m<sup>2</sup> af de kommunale arealer.*



### Forbehold:

Der kan ske ændringer i de estimerede etaper grundet myndighedsafklaring. Dette præciseres ifm. kommende lokalplaner.



I fremtidens Marienlyst underbygges og stimuleres fællesskaber bl.a. med nærværende og attraktive udeområder i de grønne kiler samt tilstødende fredskovsarealer.

# NATUREN SOM HVERDAGSRESSOURCE OG TIL REHABILITERING

## VI STARTER MED LANDSKABET OG NATUREN ••

Naturen skal bruges – den skal have værdi for borgerne og være en aktiv del af hverdagen: En grøn by at bo i. Men vi vil sætte barren endnu højere med en målsætning om, at udviklingen af bydelen også skal efterlade naturen i endnu bedre form end nu - med mere mangfoldigt grønt med kvalitet og med bedre forudsætninger for biodiversiteten i området. Et landskab med levesteder for både mennesker, dyr og planter. Det handler om, at vi starter med udviklingen af bydelens grønne og blå landskaber med en entydig målsætning om at højne kvaliteten mærkbart og målbart - både den oplevede kvalitet og biodiversiteten - gennem det, vi gør. Effekterne vil være åbenlyse: Marienlyst vil både blive et skønt sted at bo, bevæge sig i og opleve.

Den grønne hovedstruktur og oplevelsen af den skal sikres med udsigtskiler og skovbeplantning. For os er skovrejsning derfor et vigtigt træk i udviklingen af bydelen og i udviklingen af den grønne struktur gennem og omkring bydelen. Brendstrupkilen er det naturmæssige omdrejningspunkt, men vi vil udvikle et samlet grønt netværk ud fra et helhedsblik, som omfatter hele den nye bydel og dens omgivelser.

Skovrejsning er også for mennesker. Vi vil derfor som noget af det første etablere frugtlande sammen med byens nuværende borgere. Det skal være med til at flytte folk mentalt ud i deres omgivelser, og skabe rammer om stærke fællesskaber.

## REHABILITERING ••

Naturen har stor betydning for en succesfuld rehabilitering. Mange patienter ser det som et godt alternativ i den daglige træning at komme udenfor i den friske luft.

Vi ønsker, at sundhedsfagligt personale kan gøre brug af de rekreative områder i Marienlyst i behandlingen af deres patienter, eksempelvis ved at bruge træningsområdet på legepladsen til genoptræning.

Desuden løfter naturen vores humør og kan være med til at bekæmpe depression og stress.







## BÆREDYGTIGE BOLIGER

Boligerne i Marienlyst skal være bæredygtige i den forstand, at de indrettes med en fleksibel planløsning, så boligerne på alle måder holder sig aktuel i lang tid. Vi mener, at jo bedre anvendelse af kvadratmeterne, jo mindre behov for at rive ned eller bygge til undervejs.

Derudover bygges så mange boliger som muligt i bæredygtige materialer, herunder bl.a. træ og genanvendte mursten, som vil bringe en smuk patina til byen. Belægningen omkring boligerne vælges i høj grad i materialer, der kan aflede vand og genbruges til lokal anvendelse (LAR).

# BOLIGTYPOLOGIER



## Fritliggende huse ••

Der disponeres med en fleksibel bebyggelse, hvori der indgår et antal fritliggende boliger i klyngernes fællesskab. Boligerne placeres på egne udstykninger og med egne carporte og haver.



## Small living ••

Den karakteristiske plantagebebyggelse disponeres med flere små boliger, der indgår som mindre enheder i bebyggelsesstrøget.

Disse huse i det grønne henvender sig til et stigende beboersegment, som værdisætter det "simple" liv med en lille bolig, som er billigere, mere miljøvenlig og en social livsstil. Med et lille boligstempel bidrager hver enkelt med plads til fællesskabet.



## Rækkehuse ••

Bygningerne varierer imellem 1 til 2 etages højde og spænder over mange boligstørrelser bl.a. med egne udstykninger. Rækkehusene får egne haver og grønne frirum, men naboskabet vægtes højt.



## BOLIGTYPOLOGIER II



### Etagebyggeri ••

Bygningerne varierer imellem 3 til 5 etagers højde og spænder over mange boligstørrelser. Lejlighederne får adgang til altan, egen have eller tagterrasse.

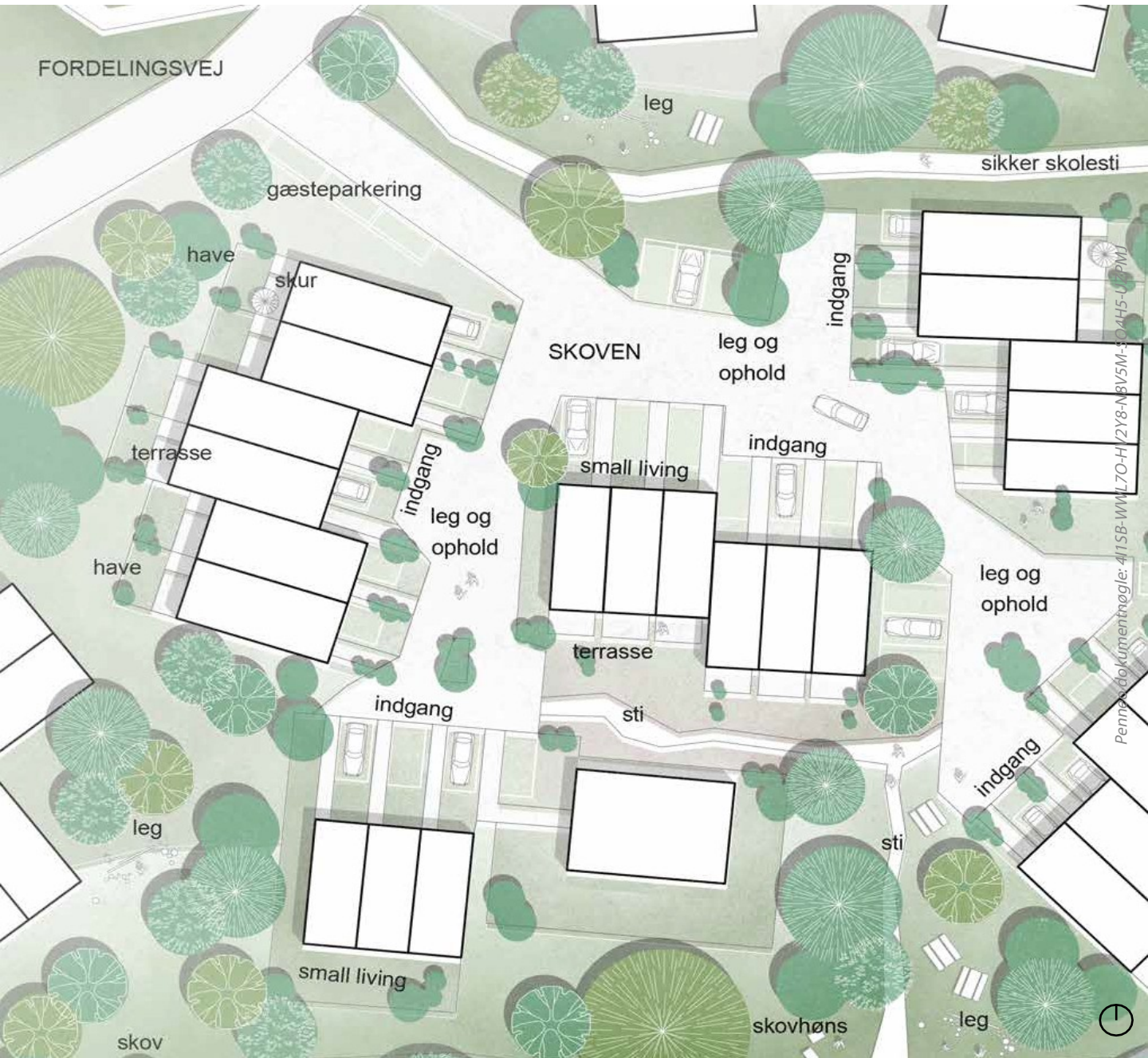


### Generations/fællesskabshuse ••

Flere og flere søger fællesskabet – enten i senior-, studie-, eller generationsbofællesskaber, hvor hver person eller familie har sit eget private rum, men deles om fællesarealer. Det nære fællesskab er i højsædet i boligerne, som er indrettet efter beboernes behov.



# PLANUDSNIT / PRINCIP





I fremtidens Marienlyst underbygges og stimuleres fællesskaber bl.a. med nærværende og attraktive udeområder.

# MENINGSFULDE FÆLLESSKABER OG NABOSKABER

## VISIONEN ••

..bag Marienlyst er at udvikle en bydel, som bidrager med stor livskvalitet og tryghed i dagligdagen. Et inspirerende sted, som danner rammerne for udvikling af mangfoldige og meningsfulde fællesskaber. Samspil på alle niveauer, fra den store bydel til det helt nære, hvor man kender sine naboer, danner tætte naboskaber og stærke lokale identiteter og tilhørsforhold.

Hver enkelt klynge formes med afsæt i de enkelte beboeres behov og ønsker og med mulighed for udvikling af de fælles interesser. Fællesskaber, som det eksempelvis ses i mindre landsbyenheder med forsamlingshuse/kvartershuse, fælles gårdrum og udearealer, der bruges som en forlængelse af stuen, et ekstra hobbyrum/værksted, et væksthus for alle generationer eller andet.

Vi skaber meningsfulde fællesskaber med og til personer, der er engageret og passioneret for at dele og dyrke deres interesser sammen med andre.

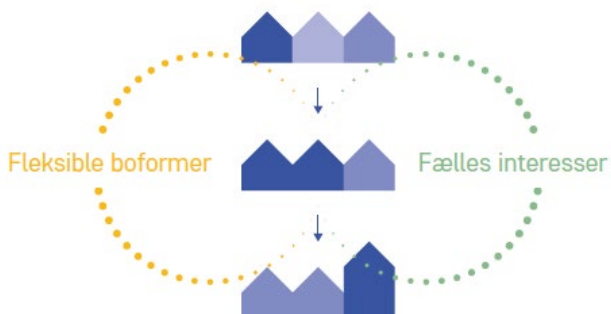
Vi ønsker at skabe et sted, hvor hvert område bidrager positivt til hinanden og inviterer de andre områder til glæde for den enkelte beboer og for den by, vi er en del af.

Vi igangsætter de mange aktiviteter og meningsfulde fællesskaber i samarbejde med ildsjæle, der ønsker at dele deres passion og interesser med andre.

Vi understøtter foreningerne, indtil de er kommet op at køre.



Penneo dokumentnøgle: 4175B-WWL7C-112X8-10-504H5-UZPMU



# MENINGSFULDE FÆLLESSKABER OG NABOSKABER

## MENINGSFULDE NABOSKABER ••

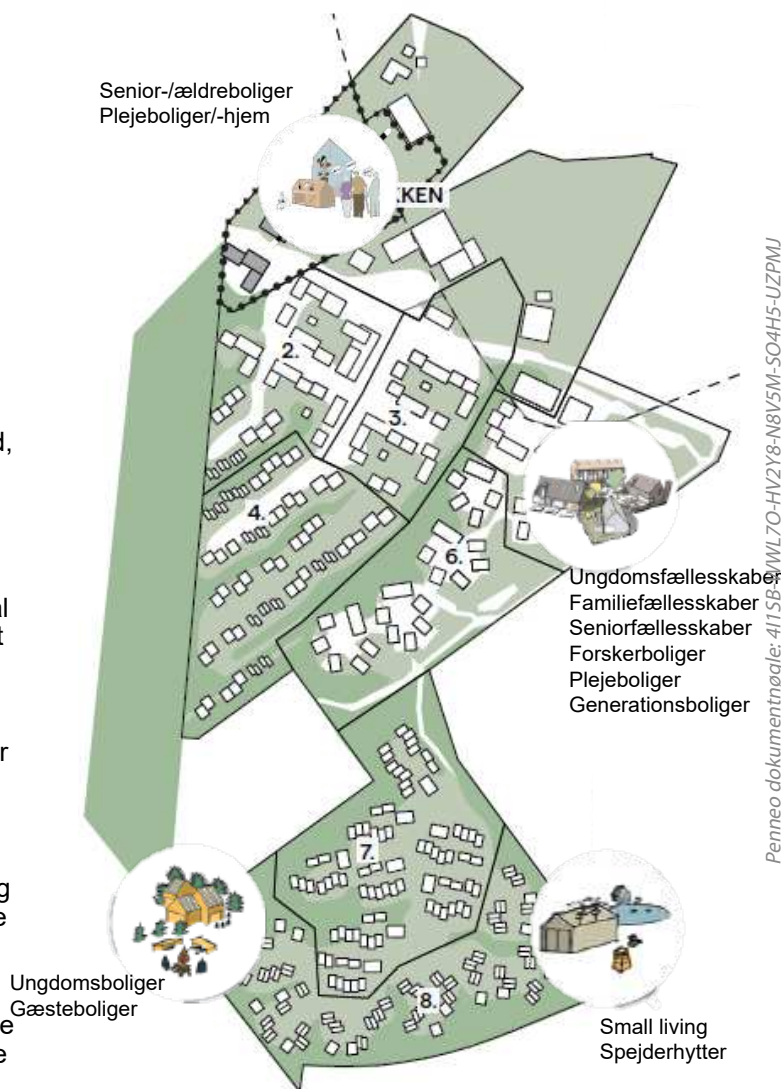
Meningsfulde, lokale fællesskaber og en overskuelig skala er en del af nøglen til den oplevede livskvalitet og tryghed. Vi kender hinanden og derfor tager vi os af hinanden.

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

For hver enkelt boligklynge skal det være tydeligt, hvad de bidrager med til resten af bydelen og til byen som helhed. Klyngerne skal bidrage til fællesskabet og der skal være noget at være fælles om. Det kan fx være mellem generationer i form af klynger og bygninger, som knytter generationerne sammen i et aktivt dagligliv. Fx ældreboliger/seniorbofællesskaber kombineret med en skovbørnehave.

Men det vil også være i form af boliger for målgrupper med særlige boligbehov, fx små boliger, midlertidige boliger, bofællesskaber, og boliger, som kan ændres og kombineres, så de kan tilpasses familiers behov over tid og kan huse flere generationer.

Vi vil praktisere det gode naboskab og inddrage de omkringliggende områder. Vi ønsker at tage hensyn til Storbylandsbyen, Haveforeningen, Brendstrup Landsby, Marienlystparken og skovene ved at holde en respektfuld grænse med grønne arealer, men samtidig ønsker vi et samspil med disse naboer og naboer, så vi kan få størst mulig glæde af og med hinanden.





I fremtidens Marienlyst underbygges og stimuleres fællesskaber bl.a. med nærværende og attraktive udeområder.

# EN BÆREDYGTIG BY

## BÆREDYGTIGHED ••

For os er bæredygtighed et helt fundamentalt udgangspunkt for byudvikling. Aarhus Kommunes ambition om en fuldstændig nettoreduktion af CO<sub>2</sub>-udledninger i 2030 er et helt overordnet afsæt for vores arbejde med udvikling af bydelen. Men vi arbejder holistisk med bæredygtighed. Vi vil tage bredt afsæt i FN's verdensmål som et styringsinstrument, og vi vil bruge dem aktivt til at fokusere indsatsen dér, hvor det batter - både i planlægningen af bydelen og realiseringen og driften af den. Med verdensmål 17, partnerskaber for handling, som overordnet ramme. Derfor har vi blik på vores rolle både som byudviklere og som partnere i det liv, der skal leves i bydelen og i udviklingen af den adfærd, som skal sikre bæredygtigheden af den.

Vores tilgang til bæredygtighed er drevet af ambitioner og ikke af dogmer. Vi har fx ikke et fastlåst billede af, hvad der er bæredygtigt byggeri, men vi ønsker gennem partnerskaber med eksperter, de kommende brugere og beboere at facilitere udviklingen og brugen af de løsninger, som i hvert enkelt tilfælde giver mest effekt.

Vi vil arbejde konkret med verdensmålene i samarbejde med Aarhus Kommune og formulere et fælles bæredygtighedsprogram for bydelen. Og det vil sikre, at bæredygtigheden i bydele er både synlig, målbar og kommunikerbar.

DGNB-certificering er en mulighed - både på bydelsniveau og på bygningsniveau. Vi vil derfor bruge de fem hoveddimensioner i DGNB som rettesnor og som afsæt for det konkrete arbejde med flere af verdensmålene, så byområdet, delområderne og de enkelte byggerier vil kunne certificeres.

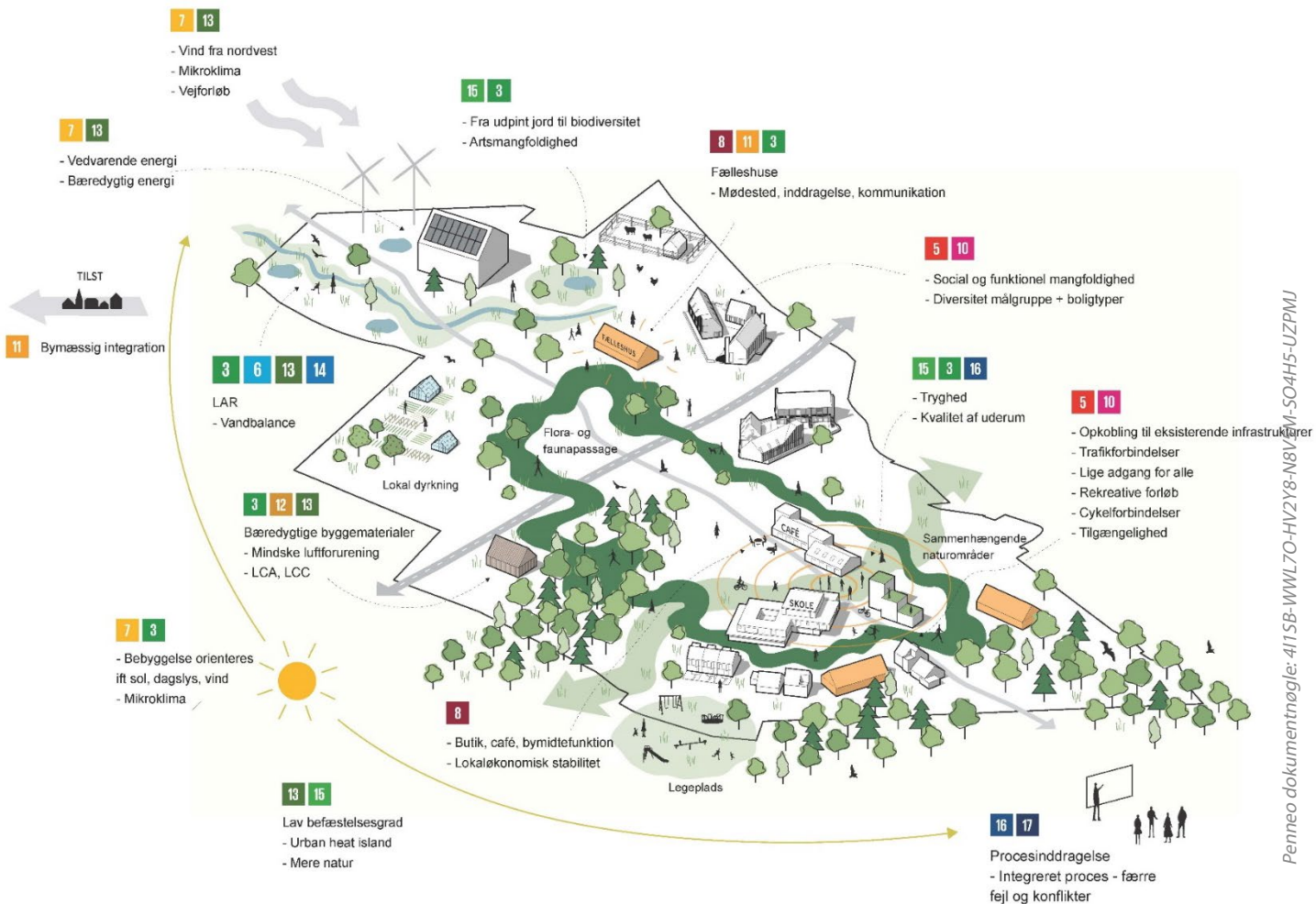


## BÆREDYGTIGE LØSNINGER FOR VORES FREMTIDIGE GENERATIONER ••

Vi ønsker, at cirkulær økonomi bliver en central del af vores hverdag. Vi deler, hvor vi kan, vi tænker langsigtet og stræber efter at skabe de bedste betingelser for vores fremtidige generationer.

Vi udnytter vores bygninger, pladser og områder 24/7 – skolen er vores bedste eksempel, der skal drives som en almindelig skole i dagtimerne og som et fælleshus for hele byen om aftenen og i weekenderne.

# KONCEPTSKITSE FOR BÆREDYGTIGHED I HELE MARIENLYST





## NATURPARK OG -LEGEPLADS

Vi ønsker at lave en stor **naturpark- og legeplads**, hvor alle kan få en god oplevelse – store som små, unge som ældre.

Legepladsen skal være et centralt samlingspunkt med kobling til fredskov, skolen og boligerne i Marienlyst. Det skal være let tilgængeligt for alle at tilgå legepladsen, enten via supercykelstien eller mindre stier som direkte forbindelser. Legepladsen skal desuden etableres med udgangspunkt i det grønne netværk, der allerede er i området.

Legepladsen skal være et bymæssigt anker i Marienlyst og Aarhus, og den skal sætte retningen for en bydel, der understøtter samvær, nytænkning og nye partnerskaber.



Pennou arkitektur og landskabsgestaltung  
www.pennou.dk  
10145 - ZPMU



Pennco dokumentnr. 211 SB-WWL70-HV218-N8V5M-SO4H5-UZPMJ

I fremtidens Marienlyst underbygges og stimuleres fællesskaber bl.a. med nærværende og attraktive udeområder.