

Strategisk planlægning for bosætningsbyerne Assedrup, Norsminde og Boulstrup

Kommuneplan 2025-2037



Med den reviderede Planlov §11 b stk. 6 er der givet mulighed for at planlægge for en begrænset byudvikling ved at omdanne landzonebyer til byzonebyer med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur og på baggrund af en strategisk planlægning for byerne. Som beskrevet i Planstrategi 2023 ønsker Odder Kommune en begrænset udvikling af byerne Assedrup, Norsminde og Boulstrup. Begrænset udvikling skal ses i kontekst af nedenstående bymønstre.

Med indsættelse af de tre bosætningsbyer i kommuneplanens bymønstre er hovedstrukturen opbygget som vist nedenfor:

- Kommunecenter - Odder by
- Lokalcenterbyer - Hou, Saksild, Ørting, Gylling og Hundslund
- Bosætningsbyer – Assedrup, Norsminde og Boulstrup
- Afgrænsede landsbyer – Balle, Bjerager, Dyngby, Falling, Fensten, Fillerup, Nølev, Neder Randlev, Over Randlev, Oldrup, Sondrup, Torrild, Ålstrup, Alrø og Tunø by.

Den reviderede Planlov bestemmer, at vi kun kan omdanne landzone byer til byzone ved en strategisk planlægning for byerne. Efter *"Vejledning for strategisk planlægning for landsbyerne, november 2021"* har der overordnet været fokus på følgende tre emner. (Emnerne har varieret en smule i forhold til de lokale kvaliteter, værdier og udfordringer).

- **Steder og forbindelser, infrastruktur**

Eksisterende kulturmiljøer, der har en høj steds-mæssig eller bygningsmæssig værdi. Steder, bygninger og forbindelser, der skaber tilknytning til stedet og skaber identitet.

Vi har bl.a. haft fokus på stiforbindelser, der tidligere har været i brug, men som med tiden er gået i glemmebogen. Det kan f.eks. være en gammel kirkesti eller en gammel sti, der har haft en funktion som bindeled mellem bebyggelser i landskabet.

Disse stier skaber liv i en gammel fortælling og giver samtidig stedsidentitet og adgang til det omgivende landskab. Stiforbindelser understøtter også den sociale sammenhængskraft og sundheden i byen.

- **Adgang til det omgivende landskab, natur, skov og beplantning**

Sikre tilstrækkelig adgang til natur- og landskabsværdier. Bevare og understøtte gode udsyn til landskabet fra byen. Etablere bynær skov i tilknytning til byudviklingen. Skov nær boligområder giver mulighed for let tilgængelighed til rekreation og naturoplevelser og bidrager betydeligt til lokalbefolkningens sundhed og velvære. Etablering af skov kan også understøtte landskabets karakter og give mulighed for at øge biodiversiteten og give plads til flere arter.

- **Boformer og social sammenhængskraft**

Ønsker til boformer for at understøtte en befolkningsudvikling og for at tiltrække nye befolkningsgrupper for at ændre demografien. Ønske om mulighed for at etablere nye fællesskaber for at understøtte den sociale sammenhængskraft.

Borgerinddragelse

For at sikre deltagelse i og kvalitetssikre den strategiske planlægning har der været afholdt to workshops i hver af byerne Assedrup, Norsminde og Boulstrup med et stærkt fremmøde hvert sted. På første møde gennemgik de fremmødte borgere de ovennævnte emner ved cirkulation mellem emnerne og ud fra nogle konkrete stillede spørgsmål. Der var åbent for, at man kunne sige, hvad man havde på hjerte. På andet møde var borgernes idéer samlet i en skitse for byen. Det endelige skitseprojekt er udarbejdet ud fra tilbagemeldinger fra den 2. workshop.

Bosætningsby Assedrup – stationsnære fællesskaber

Ønske om udvikling af Assedrup kom ind som høringssvar til Planstrategi 2014 og blev herefter indarbejdet i Kommuneplan 2017-2029 i rammeområde 3.BL.5. På det tidspunkt var det kun muligt at planlægge for op til 10 boliger i landzonebyer. Der var et politisk ønske om en større byudvikling for at understøtte en stationsnær beliggenhed med let adgang til offentlig transport. Derfor udarbejdede Odder Kommune Planstrategi 2017 og ansøgte staten om et udviklingsområde på ca. 1,3 Ha i Assedrup. Flere lodsejere var inviteret med til møde den 25. september 2017 med henblik på at afklare, om de ønskede at være med i byudviklingen.

Efter Landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder påbegyndte forvaltningen udarbejdelse af Lokalplan nr. 3038 for boligområde ved Assedrup Bakke. Denne planlægning viste sig ikke at være mulig efter planloven. Hertil kom, at der med Kommuneplan 2021-2033 var ønske om at udlægge et større areal til bæredygtigt boligområde, hvilket blev indarbejdet som et perspektivområde i Kommuneplan 2021-2033.

Derfor fremsendte Odder Kommune et borgmesterbrev til daværende inderigs- og boligminister, Kaare Dybvad Bek, den 21. januar 2021, med henblik på at få byvækstreglerne ændret i den kommende planlovsrevision.

Udvikling af Assedrup blev endelig muligt med vedtagelse af den reviderede Planlov primo 2024. Efter §11 b stk. 6 kan der fastsættes rammer for overførsel af landsbyer fra landzone til byzone med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur og på baggrund af den strategiske planlægning for landsbyer. Der er således politisk enighed om lokalt og også nationalt, at understøtte en stationsnær byudvikling.

Stationsnær byudvikling

Assedrup ønskes udpeget til bosætningsby, så der kan ske en begrænset udvikling af byen for at understøtte en stationsnær byudvikling. Helt konkret er der ønske om at etablere et eller flere bofællesskaber, der bygger på tanken om "Grøn bosætning". "Grøn bosætning" er en samlet boligbebyggelse med fælles dyrkningsarealer til selvforsyning og bæredygtige leveformer som f.eks. at benytte den offentlige transport.

Da projektet bygger på forudsætningen om at benytte Letbanen til transport, vil der i den kommende planlægning kun blive stillet krav om, at der etableres 1½ p-plads per bolig. Det er en del af den grønne omstilling, hvor der i højere grad sættes på at etablere boliger i

tilknytning til Letbane stop og herved understøtte en kollektiv trafik, der er baseret på vedvarende energi. Med den igangværende letbanedrift og den nære placering 15-25 min. fra forskellige stoppesteder i Aarhus, oplever Odder Kommune en efterspørgsel på boliger i området til "Grøn bosætning". Etablering af boliger i Assedrup understøtter således investeringer, der allerede er foretaget i infrastrukturen.

Borgerinddragelse og proces

Til workshop i Assedrup den 2. og den 30. september 2024, blev der udsendt 81 invitationer til grundejere, virksomhedsejere og beboere i Assedrup. Ligeledes blev invitationen sendt til Danmarks Naturfredningsforening Odder, til By og Land Odder og til Odder Museum. Til de to workshops, der blev afholdt i Maskinhuset - Assedrupvej 3, deltog henholdsvis 14 og 11 borgere.

På første møde den 2. september 2024 var der fokus på nedenstående tre overordnede emner:

- *Infrastruktur og adgang til letbanen*
- *Klima, beplantning og adgang til landskabet*
- *Boformer og social sammenhængskraft i byen.*

Der har gennem årene været fokus på trafiksikkerheden gennem Assedrup og en bedre adgang til Letbanen. Til første møde havde forvaltningen derfor udarbejdet et forslag til ændret infrastruktur, med stiadgang fra byudviklingsområdet langs Assedrupvej til Letbanen og med trafikdæmpende foranstaltninger. Ønsket er at reducere hastigheden, skabe sikkerhed for gående og cyklende på den gennemkørende vej og få en bedre adgang til og over Letbanen. De beskrevne ønsker blev vendt på møde med Letbanen den 14. august 2024, inden de blev fremlagt på workshop den 2. september 2024.

På andet møde den 30. september 2024 gennemgik forvaltningen projekt for *Assedrup – stationsnære fællesskaber*, der var tilpasset de ønsker, der var indkommet på 1. workshop. Det endelige skitseprojekt er udarbejdet ud fra tilbagemeldinger og input fra 2. workshop den 30. september 2024.

Input og ønsker fra borgermøderne

- ***Infrastruktur og adgang til Letbanen***

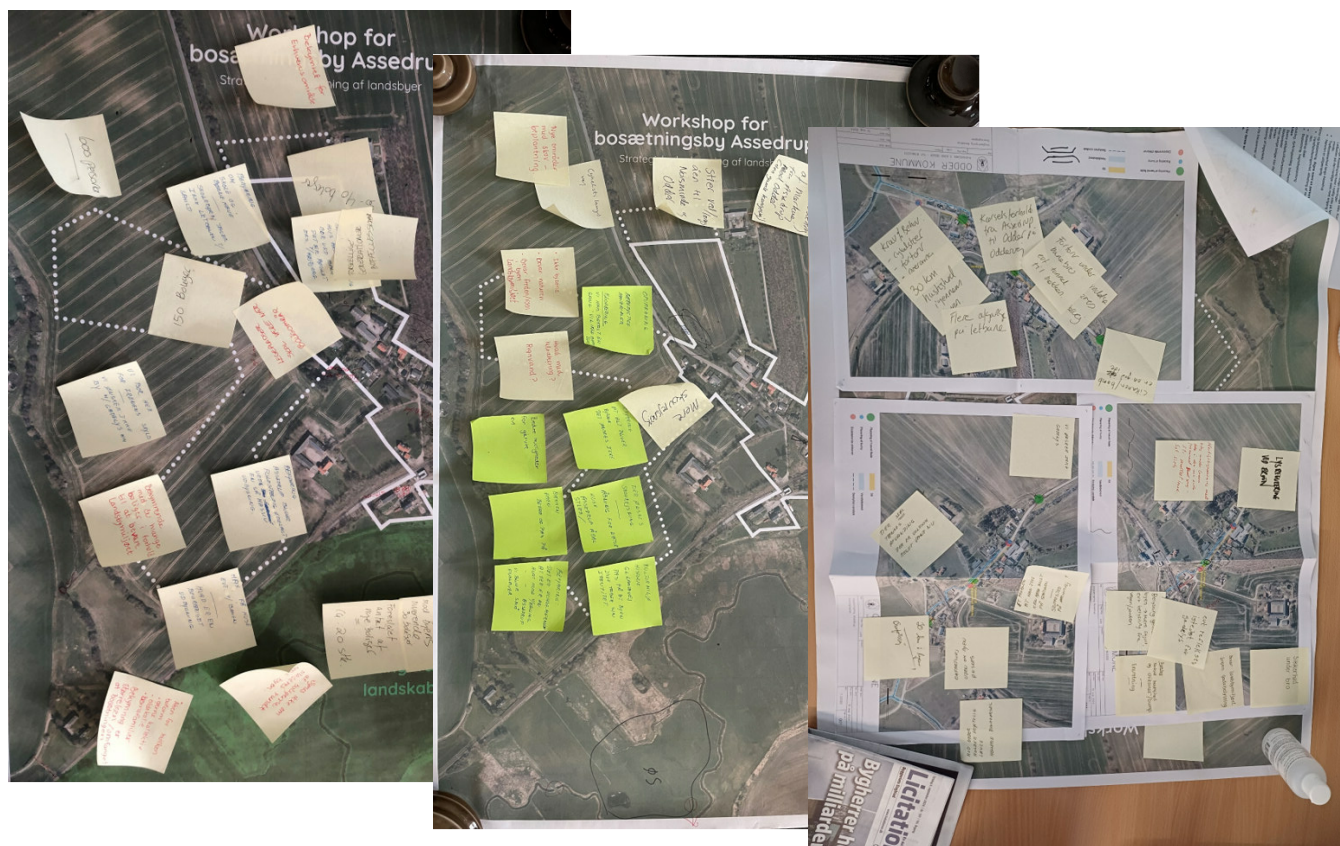
Ensretning ved tunellen, stiadgang under tunellen, sparsom belysning, hastighed nedsat til 30 km/t, afvanding generelt og ift. hævede flader, mulighed for køb af billet til Letbanen på stationen og ønske om flere afgang med Letbanen.

- **Klima, beplantning og adgang til landskabet**

Genetablering af sti (tidligere markvej) fra Assedrup mod Odder (den gamle Kongevej), sti mod syd over gammel stenkiste, sti til Aarhusvej, nye områder med skov/beplantning, ikke byzone, bevar naturen, bevar freden/roen i byen, bevar landsbymiljøet, natur, bækken og åen skal bevares, kulturmiljø og historien skal bevares, Assedrup skal ikke miste sin identitet.

- **Boformer og social sammenhængskraft i byen**

Ønske om reduktion af antallet af boliger, bekymret for omfanget af bosætningen, god idé med udbygning af Assedrup, legepladser nær boligområdet, åbenhed for hvilke boformer – oldekolle, børnefamilier, forskellige generationer i bofællesskab, spørgsmål til hvad en begrænset byudvikling vil sige. Maskinhus i Assedrupvej 3 til fælleshus.



Uddrag af noter fra borgermøde den 2. september 2024

Projektet – stationsnære fællesskaber

Assedrup ligger i en slugt i et meget terrasseret landskab, der munder ud i det bevaringsværdige landskab ved Odder Ådal. Bymiljøet er karakterisk med gårde og huse, der

ligger ud mod Assedrupvej. Assedrup Bæk snor sig gennem byen med et forløb, der giver varierede oplevelser gennem byen. Assedrupvej har en grøn karakter med hegnsbeplantninger og karakteristiske vejtræer. Ved planlægning skal de kendetegnende landsbystrukturer som f.eks. jorddige og beplantningshegn langs Assedrup Bæk bevares. Området omkring Assedrup Bæk er udpeget til lavbundsareal og potentiel natur. Arealerne skal friholdes til regnvandshåndtering, kogræsserlav samt fælles lege- og opholdsarealer, der naturligt kan indpasses i landskabet. Hensigten er at øge og styrke biodiversiteten i området.

Input fra borgerne fra den første og anden workshop har bevirket et fortsat fokus på trafiksikkerheden og let adgang til Letbanen. Herudover har input også bevirket, at der etableres færre boliger i den første etape, og at der kun etableres pullertbelysning langs sti til Letbanen så mørket i Assedrup bevares. Herudover har der været fokus på at bevare sammenhængskraften i byen, så de nye byudviklingsområder og den eksisterende by får mulighed for et socialt fællesskab. Fællesskabet styrkes ved etablering af legepladser, der er åbne for benyttelse af alle, dyrkningsfællesskaber og et aktivt fælleshus med mulighed for udsalg af dagligvare i det gamle maskinhus på Assedrupvej 3.

De nye byudviklingsområder placeres i den nordlige og vestlige del af Assedrup længst væk fra den bevaringsværdige Odder Ådal. Ny bebyggelse skal placeres i terrænet, bag eksisterende bebyggelse og levende hegn, med respekt for det omgivende landskab. Bebyggelsen er placeret, som en udbygning af den oprindelige landsbystruktur med mulighed for åbne kig ud i landskabet.

Mellem bebyggelserne udlægges et større landskabsrum, der kan anvendes til en fortættet beplantning, kogræsserlaug, fælles dyrkningsarealer, mulighed for bålplads og shelter. Mellemrum mellem bebyggelserne kan også anvendes til enge med lange kig ud i landskabet. I kanten mellem det åbne landskabsrum og areal til byudvikling arbejdes der for at genetablere stiadgang til Odder (Kongevejen). Der arbejdes ligeledes for, at der etableres en trædesti til Aarhusvej.

Der udlægges et perspektivområde nordvest for rammeområde 3.BL.5. Perspektivområde er et område, hvor der på sigt påtænkes at etablere byudvikling. Forinden området udvikles, skal det inddrages i kommuneplanen som et rammeområde, og der skal udarbejdes en strukturplan for området inden, der kan igangsættes en lokalplanlægning for området.

Kommuneplan 2025-2037, den strategiske planlægning for Assedrup har bevirket:

- Udvidelse af kommuneplanramme 3.BL.5 til blandet bolig og erhverv. Herudover fastholdes et perspektivareal, til senere udvidelse af byen.
- Del af Assedrupvej udpeges til trafiksanering under retningslinje for veje.
- Der udlægges en stiadgang til Letbanen samt en passage over Letbanen for at forbinde byen for gående. Sti til Letbanen skal oplyses med pullertbelysning. Der skal herudover ikke etableres belysning i Assedrup.
- Der udlægges en lokal rekreativ vandrerute, Kongevejen. Kongevejen har tidligere været i brug, men er med tiden gået i glemmebogen. Stien skaber liv i en gammel fortælling og giver samtidig stedsidentitet og adgang til det omgivende landskab. Stiforbindelsen understøtter også den sociale sammenhængskraft og sundheden i byen.
- Det gamle Maskinhus på Assedrupvej 3 udpeges til fælleshus i kommuneplanramme 3.BL.5. Det skal være muligt at afholde forskellige sociale og kulturelle arrangementer. Det skal også være muligt at etablere en mindre forretning med salg af dagligvarer. Herved styrkes den sociale sammenhængskraft.



Bosætningsby Norsminde – naturbyen

Norsminde ligger ved udmundingen af Norsminde Fjord og er den nordligste by i Odder Kommune. Den var oprindeligt et lille fiskeleje i Østjylland og efterfølgende et vigtigt sted for handelsskibe med tilhørende handelsplads og pakhús. På havneområdet findes Norsminde Kro, hvor dele af kroen er opført helt tilbage i 1693. Mod nord og øst ligger et større udbygget sommerhusområde.

Norsminde Havn er udpeget til *"Værdifuldt kulturmiljø"* i Kommuneplan 2025-2037 og er beskrevet i rapport *"38 kulturmiljøer i Odder Kommune"* nr. 23.

Norsminde var indtil kommunesammenlægningen den 1. april 1970 en del af Saksild-Nølev sognekommune, der bestod af Saksild og Nølev sogne. Som det ses af kortet nedenfor er en del af Norsminde eksisterende byzone (rød).



Odder Kommune ønsker at understøtte en rekreativ og levende friluftsby med en meget aktiv lystbådehavn samt de serviceerhverv, der er etableret i Norsminde. Odder Kommune ønsker at udbygge den eksisterende byzone med en begrænset byudvikling bag det eksisterende sommerhusområde, så byudviklingen ikke berører de bevaringsværdige landskaber, der omkranser byen og sommerhusbebyggelsen. Med Planstrategi 2023 er der truffet politisk

beslutning om at udpege Kysing Fjord til genopretning som vådområde til forebyggelse af klimaforandringerne og/eller reduktion af næringsstoffer i vandmiljøet.

Borgerinddragelse og proces

Til workshop i Norsminde den 18. september og den 9. oktober 2024, blev der udsendt 215 invitationer til grundejere, virksomhedsejere og beboere i Norsminde og del af sommerhusområdet. Ligeledes blev invitationen sendt til Danmarks Naturfredningsforening Odder, til By og Land Odder og til Odder Museum. Til de to workshops, der blev holdt på Norsminde Kro, deltog henholdsvis 57 og 64 borgere. Forinden den første workshop blev der afholdt en markvandring med de fremmødte borgere for sammen at besøge de arealer, der kunne være i spil til en kommende byudvikling. Markvandringen begyndte ved det sydligste hjørne af Pouli-Nielsensvej og sluttede ved Norsminde Kro.

På første workshop den 18. september 2024 var der fokus på nedenstående tre overordnede emner:

- *Byidentitet, særlige steder og forbindelser*
- *Landskabsværdier og adgang til landskabet*
- *Boformer og social sammenhængskraft i byen.*

På andet møde den 9. oktober 2024 gennemgik forvaltningen projekt for *Norsminde – naturbyen*, der var tilpasset de ønsker, der var indkommet på 1. workshop. Det endelige skitseprojekt er udarbejdet ud fra tilbagemeldinger og input fra workshop den 9. oktober 2024.

Input og ønsker fra borgermøderne

- ***Byidentitet, særlige steder og forbindelser***

Bymæssig identitet handler også om mindre bebyggelse og så meget natur som muligt. Identiteten er havnen, næsset og kirkeruin. En 100-200 % udvidelse af Norsminde er voldsom. Den bymæssige identitet er, at natten er mørk, så man kan se stjernehimlen. Ro om vinteren og turister om sommeren. Anvendelse af byggematerialer kan tage afsæt i eksisterende lokalplan. Bevar mangfoldigheden, som den er nu med mange forskellige hustyper. Det skal være lav bebyggelse. Træbygninger a la fiskerhuse, roklubbens klubhus. Ny bebyggelse vil ødelægge vores klima. Der mangler busforbindelser mellem Malling, Ajstrup, Norsminde, Saksild og Odder.

- ***Landskabsværdier og adgang til landskabet***

Biodiversitet skal prioriteres. Der skal skabes sammenhæng med Kysing Fjord og udsigtpunktet ved Grimsholm. Grønt bælte mod sommerhusområdet. Grønt bælte

langs Næs vej. Der skal ikke laves grøn buffer til sommerhusene, men plantes læbælte med varierede planter. Grønt område op til den "gamle bydel". Bevar udsigt for eksisterende beboere og sommerhusejere. Sti langs fjorden mod Odder. Vi vil gerne bruge naturen, som den er og ønsker ikke flere/andre stier og ikke flere turister – vi er rigelige og vil gerne passe på vores uspolerede dejlige natur. Lad natur være natur, ikke asfalterede stier. Mange stier er ikke tilgængelige og tilhører lodsejere. Det er en idé at få dem gjort offentlige og afmærket som markering vest for Kystvejen. Bedre adgang langs fjorden. Stisystemer langs fjorden og rundt om næsset, så man ikke skal gå på markveje. Ønske om naturlegeplads. Sauna og vinterbadebro. Flere bænke ved stisystemer.

- **Boformer og social sammenhængskraft i byen**

Yderligere trafik vil i høj grad udfordre veje og stier. Mindre boliger båret af bæredygtighedstanker som regnvandsopsamling m.m. Klyngehuse, seniorboliger og fælleshus. Fremtidig boform skal være lav bebyggelse evt. rækkehuse. Unge og gamle sammen, udgangspunkt i historisk bebyggelse som gårdhuse. Ja tak til seniorboliger. Fælleshus som kan bruges af alle. Det er en værdi at bygge så småt og lavt som muligt. Lav befæstelsesgrad, der er en tendens til ekstrem fliselægning. Købe den gamle købmandsgård og lave den til kulturhus og mindre butik. Træhuse, ingen beton. Seniorboliger med fælleshus med køkken, værksted og stor stue til fællesaktiviteter, mulighed for gæsteværelser. Der skal være mangfoldighed både i bebyggelsen og i natur. Drivhuse på grønne fællesarealer.



Uddrag af noter fra borgermøder i

Norsminde

Projektet – Norsminde naturby

Norsminde ligger ud mod kysten på et næs omgivet af et åbent landskab, der i kommuneplanen er udpeget til større sammenhængende landskab og bevaringsværdig landskab. Selve byen og sommerhusområdet er relativt højt placeret i terrænet ud mod kysten. Mod nord og vest ligger Norsminde Fjord og den inddæmmede Kysing Fjord.

Som beskrevet er Norsminde en rekreativ og levende friluftsbymed en aktiv lystbådehavn. Ved indkørsel til den centrale del af byen ligger Norsminde Kro, hvor dele af kroen er opført helt tilbage i år 1693. Ned til havnekajen ligger Norsminde Fiskehus.

Odder Kommune ønsker at udbygge den eksisterende byzone med en begrænset udvikling bag det eksisterende sommerhusområde, så byudviklingen ikke berører de bevaringsværdige landskaber, der omkranser byen og sommerhusbebyggelsen. Ved udvikling af byen er det vigtigt, at der opretholdes en grøn kile mellem bosætningsbyen og sommerhusområdet. Det er også vigtigt at der etableres en grøn kile ud mod Næsvej og den eksisterende byzone mod vest.

Input fra borgermøder bevirker, at der ved byudvikling skal være fokus på mere natur og fællesskaber. Der var på borgermøderne ønske om at etablere seniorboliger, bofællesskaber og mindre boenheder, men også ønske om parceludstyknin g til børnefamilier.

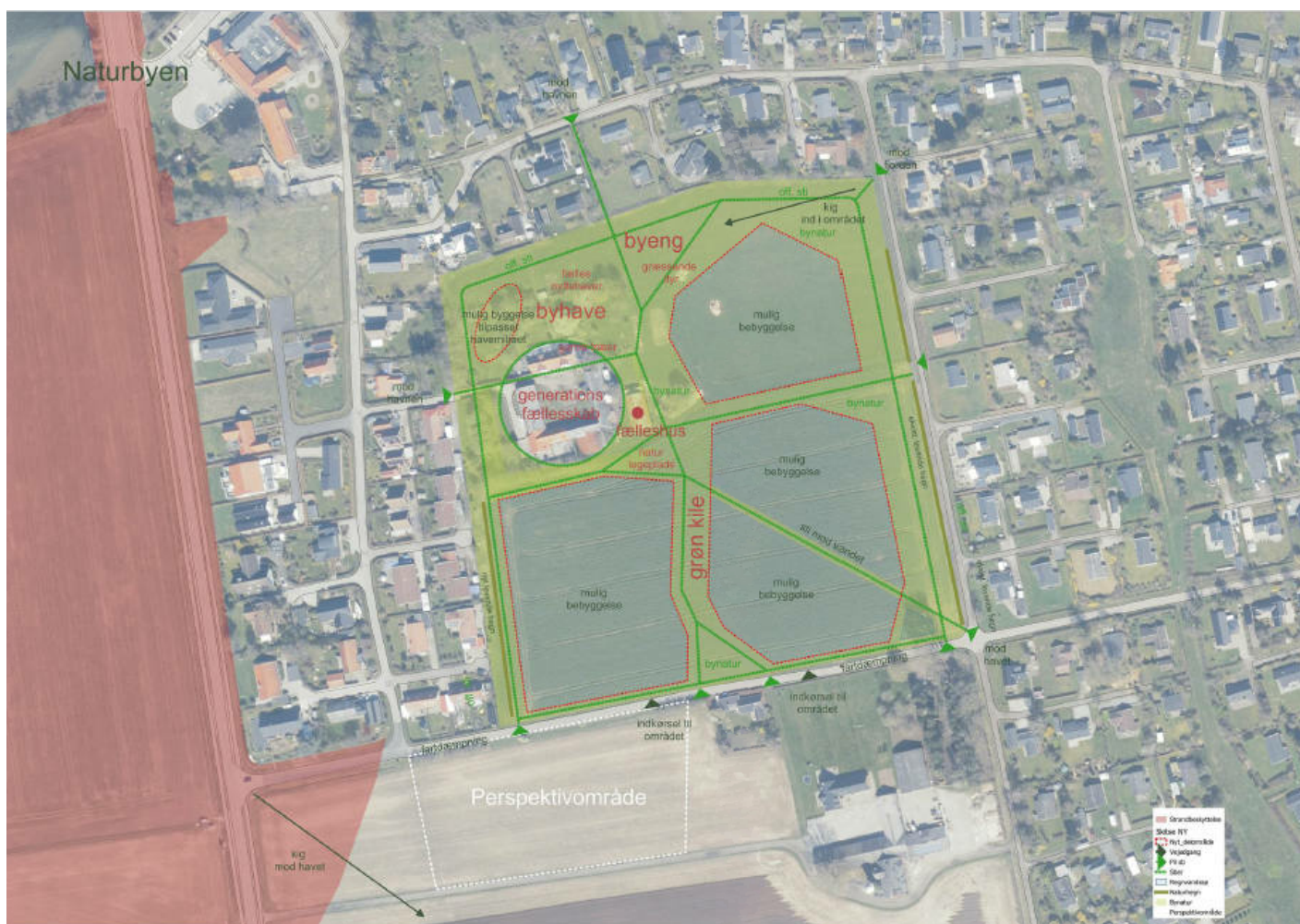
Projekt "*Norsminde naturby*", inddrager den eksisterende gårdbebyggelse, der ligger mellem byzonen og sommerhusområdet. Gårdbebyggelsen foreslås omdannet til generationsfælleskab med fællesarealer og fælleslokaler. I den eksisterende have foreslås etableret mindre bebyggelser, der placeres skånsomt mellem den eksisterende beplantning.

Omkring gårdbebyggelsen ønskes bibeholdt et større markareal, byeng, til f.eks. kogræsserlaug eller andre dyrehold. Der foreslås etableret forbindelser gennem området med sammenhæng til de tilstødende sommerhusområder og byzonen. Herudover er der udlagt felter til placering af tæt/lave og/eller åben/lave boliger til f.eks. seniorboliger og parceludstyknin ger til børnefamilier.

Der udlægges et perspektivområde syd for Næsvej. Perspektivområde er et område, hvor der på sigt påtænkes at etablere byudvikling. Forinden området udvikles, skal det inddrages i kommuneplanen som et rammeområde og der skal udarbejdes en strukturplan inden, der kan igangsættes en lokalplanlægning for området.

Kommuneplan 2025-2037, den strategiske planlægning for Norsminde har bevirket:

- Der udpeges et nyt rammeområde 3.B.12 til byudvikling. Det beskrives i kommuneplanrammen, at ejendommen Gl. Krovej 17A, 17 og 17C kan anvendes til bofællesskab med fælles lokaler. I sammenhæng med ejendommen planlægges for et åbent areal som byeng til f.eks. afgræsning samt en fælles byhave med mindre boligbebyggelser. I den østlige del friholdes en grøn kile mod sommerhusområdet for bebyggelse. Der friholdes ligeledes et grønt areal ud mod Næsvej og mod den eksisterende byzone mod vest.
- Udlæg af stier internt i området med forbindelser til de omgivende stier.
- Ændret stiadgang langs Kysing Fjord, så der bliver mulighed for at vandre fra området ved Norsminde Kro langs Kysing Fjord. Herudover udlægges sti til udsigtspunktet ved Grimsholm.
- Ny planlagt sti runde om Kysing Næs.
- Udlæg af perspektivområde.



Boulstrup – bedre forbundet

Boulstrup ligger nordvest for Hou cirka 2,5 km fra kysten. En stor del af Boulstrup er i dag udlagt i byzone, da byen tidligere har været lokalcenterby i sammenhæng med Over- og Neder Randlev.



Eksisterende byzone i Boulstrup

Ifølge befolkningsprognosen 2024 bor der i dag 300 borgere i Boulstrup. Frem til 2037 vil der være en tilvækst på 17 personer med den nuværende situation. Hovedparten af denne tilvækst forventes at være i aldersgruppen fra 65 og op, hvor der vil være en stigning på 22 borgere.

I aldersgruppen 17-25 vil der være et fald fra 23 til 19 personer og i aldersgruppen 6-16 år vil der være en mindre stigning fra 43 børn til 46. I aldersgruppen 0-5 år vil der være et fald på 23 til 19. I aldersgruppen 26 -64 år sker der samlet set ingen ændringer.

Odder Kommune oplever en efterspørgsel på at bo i rekreative områder i kystlandet. For at understøtte elevgrundlaget til "Hou Skole" og "Randlev Friskole og Børnehus" beliggende i Over Randlev, ønsker Odder Kommune en begrænset udvikling i sammenhæng med de eksisterende boligområder.

Landsbyen og Stationsbyen Boulstrup er udpeget som "*Værdifuldt kulturmiljø*" i Kommuneplan 2025-2037 og er beskrevet i rapport "*38 kulturmiljøer i Odder Kommune*" som kulturmiljø nr. 17. Af rapporten fremgår det, at det er vigtigt, at den oprindelige landsby og den senere stationsbydel ses tydeligt. Herudover beskrives, at det er vigtigt at bevare baneforløbet og de byhuse, der ligger omkring stationen.

Ved planlægning for byudvikling i Boulstrup har der derfor været fokus på at bevare et tydeligt skel mellem landsbyen og stationsbyen ligesom der har været fokus på at bevare baneforløbet, som i dag er smukt udlagt som et grønt område "Kastanjehaven" med et overdækket areal til fælles ophold for beboerne i Boulstrup.

Borgerinddragelse og proces

Til workshop i Boulstrup den 15. august og den 12. september 2024, blev der udsendt 313 invitationer til grundejere, virksomhedsejere og beboere i Boulstrup. Ligeledes blev invitationen sendt til Danmarks Naturfredningsforening Odder, til By og Land Odder og til Odder Museum. Til de to workshops, der blev holdt i Boulstrup Forsamlingshus, deltog henholdsvis 32 og 33 borgere. Forinden den første workshop foretog vi en markvandring, hvor vi gik fra Kastanjehaven til Forsamlingshuset for at besigtige de arealer, der kunne komme i spil til byudvikling.

På første møde den 15. august 2024 var der fokus på nedenstående tre overordnede emner:

- *Steder og forbindelser*
- *Landskabelige værdier og skovrejsning*
- *Boformer og social sammenhængskraft i byen.*

På andet møde den 12. september 2024 gennemgik forvaltningen projekt for Boulstrup – *bedre forbundet*, der var tilpasset de ønsker, der var indkommet på 1. borgermøde. Det endelige skitseprojekt er udarbejdet ud fra tilbagemeldinger og input fra workshop den 12. september 2024.

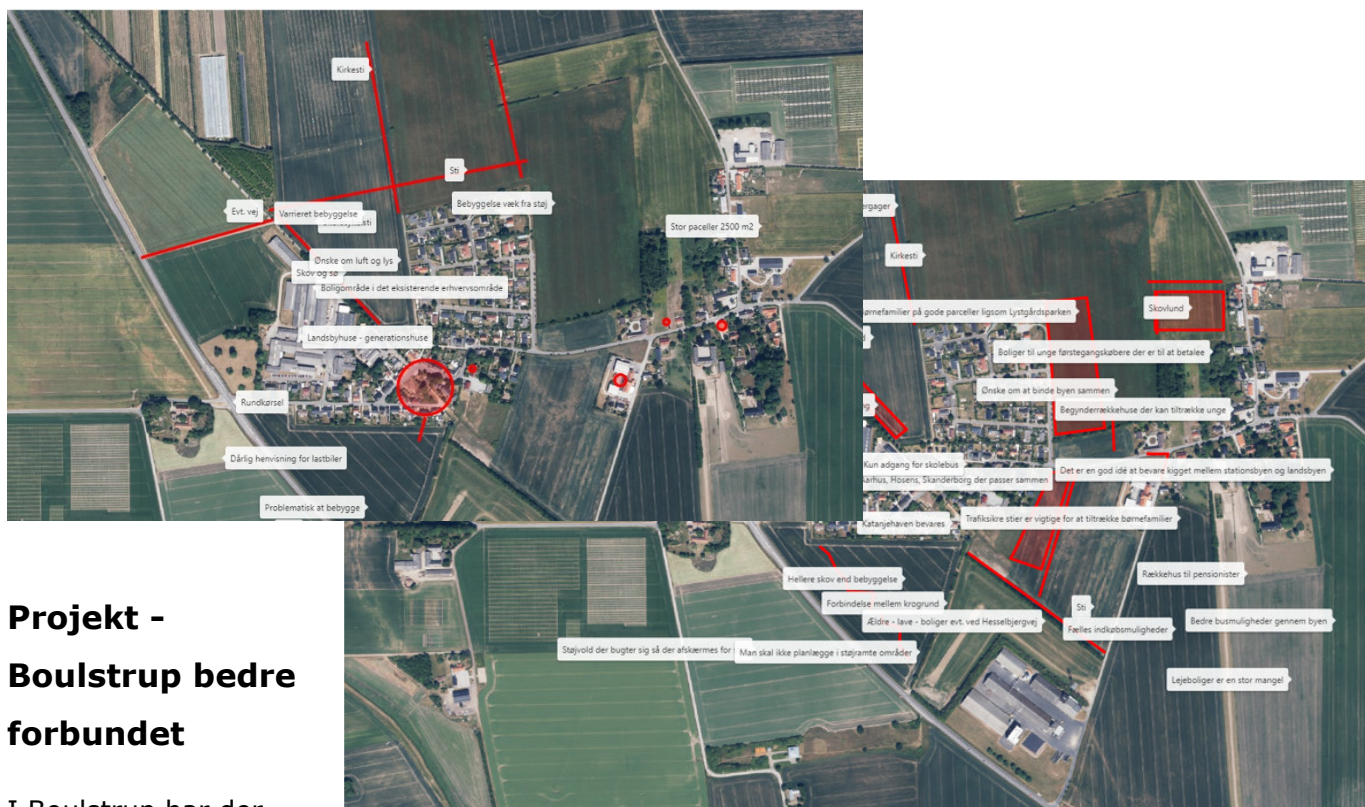
Input og ønsker fra borgermøderne

- ***Steder og forbindelser***
Ønske om at forbinde de to bydele. Bedre offentlig transport og forbindelse til Aarhus, Horsens og Skanderborg, så forbindelserne passer sammen. Kastanjehaven skal bevares. God idé at bevare kigget mellem stationsbyen og landsbyen.
- ***Landskabelige værdier og skovrejsning***

Ønske om mulighed for rundture. Ønske om stier, der forbinder nøglestederne i byen og giver mulighed for at komme ud i landskabet og opleve de landskabelige værdier. Ønske om sti mod Halling, samt etablering af kirkesti, som tidligere forbandt Boulstrup med Bjerager Kirke. Ønske om mere trafikssikkerhed, når man går rundt i stationsbyen. Ønske om etablering af cykelsti til kysten. Ønske om etablering af bynær skov, der ikke etableres for højt samt fastholdelse af åbne og vidde kig til landskabet. Ønske om ensartet belægning på sti vest for Lystgårdsparken. Generelt et ønske om en højere sikkerhed for trafikanter i byen. Forbedring af legeplads ved Kastanjehaven. Skovlund ved landsbyen.

- **Boformer og social sammenhængskraft i byen**

Centralt beliggende landsbyhuse, generationshuse. Varieret bebyggelse som i det eksisterende Lystgårdsparken. Store parceller som i landsbyen Boulstrup. Ønske om luft og lys. Ønske om skov og sø. Rundkørsel ved indkørsel til stationsbyen fra Houvej. Dårlig henvisning for lastbiler. Boliger til unge førstegangskøbere, der er til at betale. Begynderrækkehuse, der tiltrækker unge. Rækkehuse til pensionister. Lejeboliger er en stor mangel. Ældre-lave boliger evt. ved Hesselbjergvej. Forbindelse mellem krogrund. Kun adgang for skolebus gennem stationsbyen.



Projekt - Boulstrup bedre forbundet

I Boulstrup har der været ønske om at etablere ny byudvikling til børnefamilier i et nyt område, der udlægges i

tilknytning til Lystgårdsparken. Herudover har der været ønske om etablering af tæt/lave seniorboliger ved udvidelse af den eksisterende stationsby.

Input fra borgermøderne bevirker, at det eksisterende skovrejsningsområde til bynær skov ændres, for at friholde et fint udsyn til det åbne landskab vest for Lystgårdsparken. Der har desuden været ønske om at etablere en afskærmende skovrejsning ud mod Houvej og i højere grad at forbinde landsbyen og stationsbyen for at understøtte det sociale fællesskab.

Herudover har der været fokus på smukke landskabelige udsigter fra de planlagte stiforbindelser til det åbne land. Den tidligere kirkesti til Bjerager Kirke ønskes genetableret med to forløb, så det bliver muligt at gå en længere tur ud i det smukke landskab mod nord. Genetablering af tidligere stier skaber liv i en gammel fortælling og giver samtidig stedsidentitet og adgang til det omgivende landskab.

Herudover ønskes etableret tværgående stiforbindelser, for at binde de to bydele, landsbyen og stationsbyen, tættere sammen og for at understøtte den sociale sammenhængskraft mellem de to bydele. Der udlægges et rekreativt område mellem landsbyen og stationsbyen. Det rekreative område skal friholdes fra bebyggelse og kan benyttes til fælles ophold. Det rekreative område benævnes "Byeng".

Herudover udlægges et rekreativt område til ophold i forbindelse med Kastanjehaven og udlæg af lokal stiforbindelse. Hensigten er, at der kan være en synergieffekt mellem Kastanjehaven og det rekreative område. Herudover understøttes baneforløbet, som jo er et værdifuldt kulturmiljø.

Der udlægges et perspektivområde vest for Banestien ud mod Houvej. Perspektivområdet afskærmes af område til skovrejsning som bynær skov. Perspektivområdet er et område, hvor der på sigt påtænkes at etablere byudvikling. Forinden området udvikles, skal det inddrages i kommuneplanen som et rammeområde og der skal udarbejdes en strukturplan for området inden, der kan igangsættes en lokalplanlægning for området.

Kommuneplan 2025-2037, den strategiske planlægning for Boulstrup har bevirket:

- Det eksisterende rammeområde 4.BL.1 udvides syd for Vestergårdsvej.
- Der udlægges en ny ramme 4.B.3 vest for Lystgårdsparken til åben/lave parceller, som en fortsættelse af Lystgårdsparken.

- Der udlægges en ny rekreativ ramme 4.RE.1 til fælles grønt opholdsareal som byeng. Det er hensigten, at det rekreative område skal forbinde landsbyen og stationsbyen. Det rekreative areal skal friholdes for bebyggelse undtagen shelter og lignende.
- Der udlægges en ny rekreativ ramme 4.RE.2 til fælles opholdsareal langs den rekreative stiforbindelse ved Kastanjehaven.
- Udpege tværgående stier for at forbinde landsbyen og stationsbyen.
- Udpege kirkesti til Bjerager Kirke.
- Udpege planlagt cykelsti til kysten.
- Nyt sammenhængende skovrejsningsområde til bynær skov i tilknytning til stationsbyen.
- Nyt skovrejsningsområde til bynær skov i den nordlige del af landsbyen.
- Udlæg af perspektivområde til bebyggelse mod Houvej.



Boulstrup bedre forbundet