

Byudvikling Malling

Henrik Olsen og Simon Herup Nielsen

Bystruktur

Mallings væsentligste historiske byvækst udspringer af overgangen fra landsby til stationsby i starten af 1900 tallet, og siden, fra 70'erne og frem til i dag, udvikling af de store parcelhus- og tæt-lav områder. Byen er i overvejende grad omgivet af landbrugsarealer.

Bymidten er en tydelig organisk fremvokset byform, hvor tilføjelse er sket på bygningsniveau inden for samme netværksstruktur.

Omkring den historiske bymidte er der fra 70'erne og frem tilføjet mange enklaver med parcelhuse og tæt-lav bebyggelser uden overordnet planmæssig styring. Dette har ført til byspredning, således at byområdet Malling i dag arealmæssigt primært består af lukkede, adskilte enklaver af parcelhuse og tæt-lav bebyggelser med egne stikveje og uden forbindelse til hinanden. Princippet for byudviklingen har været, at *enhver mark i kanten af byen er et potentielt nyt byudviklingsområde*.

Malling er topografisk meget differentieret med samlet højdeforskel inden for bygrænsen på ca. 25 meter. Det er en væsentlig del af oplevelsen af byen, som gør, at man kan se langt visse steder fra, og at man altid ser byens huse bag hinanden i lag op og ned af bakker.

Byidentitet

Hovedgaden Bredgade er der hvor butikkerne historisk har ligget i Malling, men de fleste butikker er i dag lukkede og bygningerne er overvejende transformeret til bolig.

Bymidten kendetegnes af byhuse og etageejendomme med saddeltage i varierende højder fra 1 ½ til 3 ½ etage, som ligger skulder ved skulder langs fortovej. Herved skabes tydelige gaderum med små pladsskikkelser hist og her.

Midtbyens facader er traditionelt opført i rød tegl med tage af skifer eller røde vingetegl. En del af byens historiske bygninger fremstår i dag flot renoverede mens andre trænger til en kærlig hånd. Endnu andre historiske og identitetsbærende bygninger er blevet misligholdt og forvansket i en grad, som gør, at restaurering i praksis er umulig. Disse bygninger virker skæmmende på oplevelsen af bymidten og giver en trist oplevelse af forfald og afvikling. I Malling ønsker vi, at bymidten i fremtiden skal forvandles til et levende bymiljø af allerhøjeste kvalitet med butikker, byliv og (ejer)boliger. Dette ønske understøttes af både Aarhus Kommunes arkitekturpolitik, planstrategi og kommende kommuneplan.

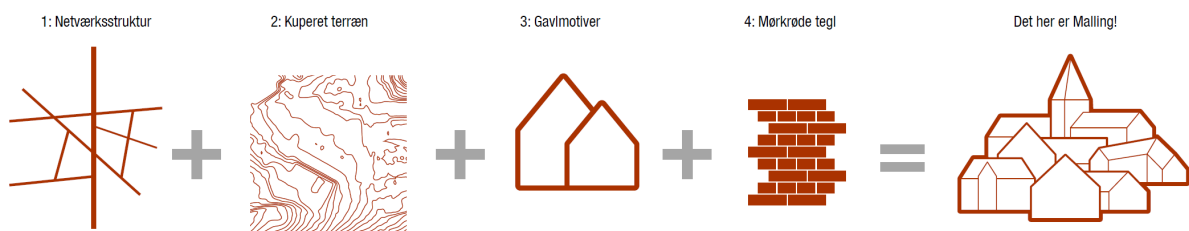
Af Planstrategi 2023 fremgår bl.a. at: "Udvikling af Aarhus skal styrke byidentiteter".

For Mallings vedkommende er det stationsbymidten med Letbanen og beliggenheden i det kuperede terræn, der i særlig grad har potentiale til at danne grundlag for- og styrke Mallings byidentitet.

Hvis vi i Malling fortsat ønsker, at byidentiteten i højere og højere grad karakteriseres af adskilte parcelhus- og tæt-lav enklaver, som spreder sig ud over de nærliggende marker på samme måde som så mange andre steder, skal vi naturligvis ikke foretage os noget. Men hvis vi derimod ønsker, at Malling i fremtiden skal være *et særligt sted*, er det behov for, at vi siger til politikerne i Aarhus

Kommune, at vi har en bedre plan, som vi gerne vil have, at de implementerer med konkret- og juridisk bindende planlægning.

- *Malling ligger i et kuperet terræn. Dette er et væsentligt bymæssigt og identitetsgivende træk.*
- *Bymidten er en netværksstruktur hvor en gade altid fører til en anden gade.*
- *Bymidten, som er identitetsbærende for Malling, formes i det væsentlige af ejendomme fra starten af 1900 tallet med udnyttede tagetager, generelt 45 graders sadeltag, opført i rød tegl, og som typisk har haft tage med naturskifer og mørkerøde vingetegl.*
- *Bygningerne i bycenteret har varierende højder og er både fritliggende, skulder-ved-skulder langs fortovs kant, men også nogle gange sammenbyggede i karré-lignende figurer.*
- *Mødet mellem saddeltagenes gavlmotiv og det kuperede terræn giver Malling sin bymæssige karakter, hvor sadeltagene og gavlmotiverne i forskellige højder i det kuperede terræn opleves i lag bag hinanden. Det skaber en oplevelse af dybde i bybilledet og tegner en varieret og takket skyline.*
- *Dette er Mallings byidentitet.*



Mallings saddeltage - Lag på lag



Kirken - sammensat af gavlmotiver



Bredgade - varierende bygningshøjder skulder ved skulder



Malling Kirkevej - Lag på lag, nyt og gammelt i harmoni.



Ajstrupvej - Varierende bygningshøjder skulder ved skulder



Bredgade - Gavlmotiver fremhæves af bakkelandskabet

Byudviklingsstrategi

By- og landskabsudvikling er i virkeligheden to sider af samme sag, der grundlæggende handler om transformation.

Ad 1: I Malling er vi meget optagede af at bidrage til at understøtte nationale og kommunale initiativer til at øge biodiversitet og nedbringe CO2 udledning. Vi ser en fremtid for os, hvor Malling ligger omkranset af naturlandskaber til glæde for planter, dyr og mennesker. Disse nye naturlandskaber vil samtidig manifestere nye fysiske grænser for, hvor meget Malling kan vokse udadtil. Eller sagt på en anden måde: *Omfattende etablering af natur på landbrugsarealer omkring Malling vil både afgrænse den planløse byspredning, fremme biodiversitet og sikre grundvand!*

Ad 2. I Malling er vi ligeledes meget optagede af, at forstærke byidentiteten ved at forbedre bykvaliteten. Ved at udpege konkrete fremtidige byudviklings- og transformationsområder inde i det nu afgrænsede byområde forbedres kvaliteten af Malling gradvist, fordi værdierne og investeringerne koncentrerer sig i et mindre område, nu da byen ikke længere kan sprede sig ud på landbrugsarealerne. Vi ønsker at eksisterende by og fremtidige udviklings og transformationsområder bindes sammen på kryds og tværs, så Malling hænger sammen i en netværksbaseret helhed af gader og stier med karré-lignende strukturer af bygninger i varierende højder: *En hel by og ikke en samling af enklaver.*

Konkrete regler for byggeri i hele Malling (og ikke kun bymidten) skal sikre, at byidentiteten forstærkes, så Malling i fremtiden bliver et koncentreret, bæredygtigt bymiljø med sin egen stærke byidentitet, der udspringer af at *Malling var og er stationsby i det kuperede landskab.*

The map illustrates the urban development strategy for the Bycenter area in Odense. It features a central urban core (Bycenter) surrounded by green spaces (Natur) and urban development areas (Byudvikling). The map is color-coded: green for Natur, pink for Byudvikling, and yellow for Bycenter. The map includes labels for various streets and areas, such as 'Gørn kile', 'Bytransformation', 'Bycenter', and 'Byudvikling'. The map is oriented with North at the top.