



## **Indholdsfortegnelse**

1. Generelt om lokalplanen
2. Vejret til stamvejen på Hørretløkken
3. Bebyggelse i lokalplanområdet:
  - 3.1 Bemærkninger angående mulige fejl og uoverensstemmelser med hensyn til bebyggelsen i lokalplanområdet
  - 3.2 Indsigelser af principiel karakter til bebyggelsen i lokalplanområdet
  - 3.3 Forslag til en mere hensynsfuld udmøntning af bebyggelsen i lokalplanområdet
4. Naturværdier i lokalplanområdet
5. Trafikale forhold på Hørretløkken
6. Vejtræer på Hørretløkken
7. Vedligeholdelse af stamvejen på Hørretløkken
8. Trafikale forhold på Tranbjerggårdsvej
9. Trafikale forhold på Jelshøjvej

## 1. Generelt om lokalplanen

Hørringsvaret er udarbejdet og indsendes af de tre grundejerforeninger omkring Hørretløkken i fællesskab: Hørretløkken har 121 kontingentbetalende medlemmer, Hørretløkken Nord har 34 og Søparken har 91. De repræsenterer 246 husstande på Hørretløkken, der bliver berørt af lokalplan 1115, når denne vedtages og realiseres.

I forbindelse med de første planer vedr. lokalplanområdet var der stor modstand blandt hovedparten af boligejere på Hørretløkken, bl.a. pga. den fremlagte bebyggelsesplan og ikke mindst udsigterne til at Hørretløkkens stamvej kunne blive en gennemgående vej via tilkobling til Obstrupvej og dermed Riber Ringvej. En arbejdsgruppe med ophæng i alle tre grundejerforeninger gik i gang med at undersøge konsekvenserne for lokalområdet. Der var fokus på trafikale forhold, herunder sikkerhed og støj, naturværdier og indkigsgener. Over for Aarhus Kommune redegjorde arbejdsgruppen for, at:

- 1.a Stamvejen er konstrueret med dårlige udsigtsforhold fra stikveje og dermed var trafiksikkerhed allerede et problem, der kun ville blive forstærket ved at gøre vejen gennemgående til Obstrupvej.
- 1.b Stamvejen ville som gennemgående vej medføre en alvorlig støjbelastning for boliger ud til vejen, hvoraf flere på bebyggelsestidspunktet havde fået dispensation til at bygge inden for støjzonen.
- 1.c Vandhullet på den kommunale del af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, ligesom det er hjemsted for truede arter som løvfrø og stor vandsalamander.
- 1.d Vandhullets størrelse varierer meget med vejrliget. I våde perioder kan hullet således vokse til mere end tredobbelt størrelse
- 1.e Aarhus Kommune havde pludselig ryddet træer og buskads omkring vandhullet kort før det første borgermøde omkring planerne for området 7. februar 2019, hvorfor områdets karakter var helt forandret.
- 1.f Den planlagte bebyggelse, der støder op mod den eksisterende bebyggelse på Hørretløkken, ville skabe indbliksgener

Der var over en længere periode dialog med Teknik og Miljø, herunder Mobilitetsafdelingen og Planafdelingen, i Aarhus Kommune. Gruppen udarbejdede et forslag til ændringer af bl.a. vejføring, og der blev indsamlet underskrifter på Hørretløkken til støtte for forslaget. Den 6. november 2019 blev der afholdt et møde med daværende rådmand for Teknik og Miljø, Bünyamin Simsek. På mødet var Simsek imødekommende over for arbejdsgruppens forbehold og forslag til ændringer af bl.a. vejføring. Som han udtrykte det: "Det er jo jer, der skal leve med det". Der blev aftalt følgende:

- 1.g Der bliver delt vejadgang til området, således bliver Hørretløkkens kun videreført til den kommunale del, dvs. at stamvejen forbliver en blind vej.**
- 1.h Den private del, skal vejbetjenes via en nordgående trafikløsning fra Jelshøjvej med tilkoblingsmulighed til Obstrupvej.**
- 1.i Aarhus Kommune påtager sig at trafiksikre stamvejen.**
- 1.j Der bygges kun i ét plan i det område, der støder op til den eksisterende bebyggelse på Hørretløkken.**

Det er glædeligt at opleve, at Aarhus Kommune har lyttet til borgerne på Hørretløkken og i det store hele indarbejdet aftalen i lokalplansforslaget. Der er dog alligevel en række forhold som vi finder nødvendige at adressere mhp. at skabe en lokalplan, der er sammenhængende med og bæredygtig for Hørretløkken såvel som hele Mårslet.

## 2. Vejret til stamvejen på Hørretløkken

Side 73:

Grundejerforeningen Hørretløkken har **ikke** meddelt vejret til den kommunale del af udstykningen endnu. I udkastet til en vejretsaftale for de kommende beboere i den kommunale del af udstykningen lægges der op til at lave hævede flader ved alle fire eksisterende stikveje. Det betyder, at den lille rundkørsel for enden af stamvejen ved den vestligste stikvej, skal erstattes af et T-kryds magen til de tre andre stikveje.

Side 102:

Jf. kommentarerne ovenfor til side 73 skal den lille rundkørsel erstattes af et T-kryds. Udover kommentarerne om erstatningen af den lille rundkørsel med et T-kryds og etableringen af hævede flader ved de fire stikveje, har Grundejerforeningen Hørretløkken i forbindelse med udarbejdelsen af en vejretsaftale stillet følgende krav:

- 2.a Aarhus Kommune skal afholde samtlige udgifter til etablering af hævede flader ved de fire eksisterende stikveje. Der skal være ubetinget vigepligt fra stikvejene visualiseret ved hjaltænder. Derudover skal det overvejes om asfalten på de hævede flader skal have en anden farve for at blive mere synlige.
- 2.b Hvis stamvejen får skader som følge af udstykningen på matrikel 1ha, så skal Aarhus Kommune dække alle udgifter til udbedring. Skader skal som udgangspunkt løbende udbedres og ikke først når hele udstykningen i lokalplan 1115 er tilendebragt.
- 2.c Det er kun trafik til den kommunale del af udstykningen, der må anvende stamvejen i byggemodningsfasen/udstykningsfasen.
- 2.d At de nye beboere i den kommunale del af udstykningen skal betale en forholdsmæssig andel til hele stamvejens fremtidige vedligeholdelse.
- 2.e Der skal laves en aftale mellem Grundejerforeningen Hørretløkken og Aarhus Kommune om kastanje-træerne placeret på begge sider af stamvejen. En del af træerne er gået ud over de senere år, så en samlet plan for kastanje-træerne, eller en anden træsort for både den eksisterende og den nye del af stamvejen, skal laves i samarbejde med Aarhus Kommune.

## 3. Bebyggelse i lokalplanområdet

Nærværende afsnit om bebyggelsen i lokalplanområdet er opdelt i hhv. 1) bemærkninger angående mulige fejl og uoverensstemmelser, 2) indsigelser af principiel karakter og slutteligt 3) forslag til en mere hensynsfuld udmøntning af bebyggelsen i lokalplanområdet.

### 3.1 Bemærkninger angående mulige fejl og uoverensstemmelser med hensyn til bebyggelsen i lokalplanområdet

Der står på side 13 i lokalplansforslaget, at de to sydligste grunde i delområde VI kun må bebygges i 6 meters højde grundet indkigsgener, men jf. aftalen med daværende rådmand for 'Teknik og Miljø', Bünyamin Simsek, er det rækkehusene, *der grænser op til eksisterende bebyggelse*, som skal holdes i ét plan.

Førnævnte aftale med daværende rådmand for Teknik og Miljø, Bünyamin Simsek, indebar også, at *hele* området grænsende op til eksisterende bebyggelse skulle have et grønt bælte på minimum 9 meter. 3 af de eksisterende grunde på Hørretløkken grænser op til delområde VIII, men jf. lokalplansforslagets side 94, 'Kortbilag 3', er der imidlertid ikke indlagt et grønt bælte mellem disse og delområde VIII. Dette bør tilrettes.

I forlængelse af dette mener vi også, at de sydligste grunde i delområde VIII bør pålægges de samme restriktioner med hensyn til byggehøjde og altaner som delområde VI og VII.

Endeligt fremgår det på side 97 i lokalplansforslaget, at byggehøjden i rammeområde 32.01.18 BO må være op til 8,5 meter, men det stemmer ikke overens med, at der i dele af rammeområdet kun bygges i 6 meters højde.

### 3.2 Indsigelser af principiel karakter til bebyggelsen i lokalplanområdet

Som tidligere nævnt blev det i sin tid aftalt med daværende rådmand for Teknik og Miljø, Bünyamin Simsek, at de rækkehuse, som ville komme til at grænse op til eksisterende bebyggelse på Hørretløkken kun skulle være i én etage. Dette skete ud fra hensynet til de betydelige indkigsgener, der vil forekomme for beboere i den eksisterende bebyggelse, som illustreret på billedet nedenfor.



På billedet er der til venstre indsat rækkehuse i to etager med henblik på at illustrere indkigsgenerne for beboere i den eksisterende bebyggelse, som fremgår til højre på billedet.

Vi havde gerne set, at en større del af rækkehusene grænsende op til den eksisterende bebyggelse skulle være i én etage, men det kunne der på daværende tidspunkt ikke opnås enighed om.

I lyset af, at der nu i lokalplansforslaget lægges op til at bygge i alt 83 rækkehuse/etageejendomme i to etager og blot to rækkehuse i én etage, undrer vi os over, at ældre og gangbesværede borgere, der ønsker étplanshuse ikke tilgodeses samtidigt med, at der i højere grad tages hensyn til indkigsgener for beboere i den eksisterende bebyggelse. Dette synspunkt fremgår også af denne artikel fra Mårslet Avis:

<https://maarsletavis.dk/debat-om-ny-udstyknig-er-skudt-i-gang/>

Uagtet, at de nærmeste rækkehuse holdes i ét plan, er der tale om en stor fysisk forandring for særligt de beboere i den nærmeste eksisterende bebyggelse. Rækkehuse i to etager fylder langt mere i landskabet end f.eks. de parcelhuse i delområde VIII, som vil grænse op til eksisterende bebyggelse. Det er med andre ord ikke blot indkigsgenerne, men også den fysiske forandring med alt, hvad dertil hører af påvirkning af lysindfald mv., der bør tages hensyn til.

I den forbindelse skal det bemærkes, at det af en medarbejder fra Aarhus kommune er blevet oplyst, at baggrunden for at insistere på muligheden for to etager for den øvrige del af rækkehusene nær den eksisterende bebyggelse, er, at man har spurgt et lokalt boligselskab, som har oplyst, at der er større efterspørgsel på 2-etagers boliger. Det må siges at vække undren, at man fra kommunens side vælger at tillægge så stor vægt til et udsagn fra et boligselskab, som må forventes at have en større indtjening på udlejning af 2-etagers boliger og derfor har en økonomisk interesse i, at så mange boliger som muligt er i to etager.

Denne insistens på rækkehuse i to etager undrer desuden henset til, at man fra kommunens side valgte en væsentlig mere skånsom og hensynsfuld tilgang til afstanden mellem ny og eksisterende bebyggelse, da man i sin tid planlagde og udmøntede lokalplan 573 for den nu eksisterende bebyggelse på Hørretløkken.

Som det fremgår af billedet nedenfor, er der således betydelig afstand (minimum 21 meter) mellem den nuværende bebyggelse på Hørretløkken og bebyggelsen ved Præstegårdsvej. I tillæg til dette er ikke blot rækkehusene grænsende op til Præstegårdsvej holdt i ét plan, men derimod *alle* rækkehuse nær Præstegårdsvej.



På billedet ses det, at der er indlagt betydelig afstand (minimum 21 meter, jf. den hvide afstandsmarkør) mellem den nuværende bebyggelse på Hørretløkken og bebyggelsen ved Præstegårdsvej.

### 3.3 Forslag til en mere hensynsfuld udmøntning af bebyggelsen i lokalplanområdet

På baggrund af ovenstående foreslår vi, at de 14 rækkehuse, der grænser op til den eksisterende bebyggelse (delområde VI på lokalplansforslagets side 12) holdes i én etage i stedet for blot de to rækkehuse, der er nærmest den eksisterende bebyggelse. Hvis denne løsning vælges, vil knapt 17% af lokalplanens rækkehuse være i ét plan (fremfor blot 2%), hvilket efter vores vurdering er en mere rimelig andel ud fra efterspørgslen på étplanshuse. Med dette forslag vil der således både tages hensyn til nye og eksisterende beboere i området.

Hvis kommunen insisterer på den høje andel af 2-etagers byggeri i lokalplansforslaget, foreslår vi subsidiært, at rækkehusene flyttes fra delområde VI til delområde VIII, hvor de vil ligge op ad letbanen og derfor netop ikke vil medføre indkigsgener for beboere i eksisterende bebyggelse.

## 4. Naturværdier i lokalplanområdet

I lokalplansforslaget er der opmærksomhed på, at der er et vandhul, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Ved vandhullet er også fundet såkaldte bilag-4 arter som løvfrø og stor vandsalamander, der er omfattet af særlige beskyttelseskrav.

Ifølge forslaget afsnit om beskyttet natur §10.17 (s. 55) skal lokalplanområdet indrettes og plejes jf. en plejeplan således, at den økologiske funktionalitet for løvfrøen og vandsalamanderen sikres. Det indbefatter en spredningskorridor med buske og mindre træer af hjemhørende arter, der skal sikre at løvfrøer og vandsalamandere har uhindret passage mellem vandhullet i lokalplanområdet og vandhullet i Søparken. Det fremgår også, at evt. bebyggelse skal holde en afstand på minimum 10 meter til vandhullet i lokalplanområdet (§10.19, s. 55). Der redegøres visuelt for plejeplanen i kortbilag 5. Dertil kommer, at belysning af stier i nærheden af vandhuller og regnvandsbassiner i lokalplanområdet iflg. lokalplansforslagets §6.4 (s. 43) og dertilhørende note ikke må forstyrre de omtalte, nataktive bilag-4 arter.

Det lyder umiddelbart som om, at Aarhus Kommune søger at tilpasse lokalplanen til områdets naturværdier. På borgermødet 16. maj blev der dog sat spørgsmålstejn ved, om plejeplanen faktisk kan sikre opholds- og ynglestederne for løvfrø og stor vandsalamander. Nærlæser man lokalplansforslaget er der også forhold, der springer i øjnene og afstedkommer spørgsmål.

For det første hedder det i forslaget, at ”området omkring selve vandhullet og mellem træer og buske skal bevare sin eksisterende karakter af eng med urte/græsvegetation” (s. 26, se også §10.18 s. 55). Imidlertid tager vegetationen omkring vandhullet sig meget anderledes ud i dag end den gjorde for 4-5 år siden, da planerne for lokalplanområdet var undervejs. På daværende tidspunkt var små træer og lavt buskads, herunder brombær, en del af den nære vegetation omkring vandhullet – og en vigtig forudsætning for at bl.a. løvfrø kan trives. Som beskrevet tidligere blev området omkring vandhullet dog ryddet for træer og buske af Aarhus Kommune kort før det første borgermøde om planerne for området 7. februar 2019. Det har formentlig haft fatale konsekvenser for bestanden særligt af løvfrø (se maarsletavis.dk [28. marts 2023](#)). Og kommunen har dog også efter gentagne forespørgsler indrømmet, at det var en fejl at gå så hårdhændet til værks (se maarsletavis.dk, [11. maj 2023](#)). Vi savner svar på følgende spørgsmål: Er plejeplanen i sin nuværende udformning tilstrækkelig til at sikre opholds- og ynglestederne for løvfrø og stor vandsalamander? Og er det i virkeligheden nok med et plejeplan eller er der faktisk behov for en genopretningsplan? Det ser vi gerne, at kommunen redegør for i lokalplanen på en mere overbevisende måde.

For det andet er vandhullet omdrejningspunkt for den omtalte økologi, og ifølge lokalplansforslaget skal afstanden mellem vandhul og evt. bebyggelse være minimum 10 meter. Vi der bor på Hørretløkken og har vores gang i lokalplanområdet ved imidlertid, at vandhullets størrelse afhænger af vejrforholdene. I tørre perioder skrumpes vandhullet ind og i våde perioder kan det brede sig ud over et meget stort areal (dette er også blevet anført i vores dialog med kommunen). Vi savner i forslaget svar på, hvordan Aarhus Kommune forholder sig hertil, og vi ønsker i lokalplanen gennemskuelige kriterier for, hvordan kommunen vil fastlægge vandhullets størrelse.



På billederne ses vandhullet i november 2019 og februar 2020 efter våde perioder, hvor vandet breder sig langt ud i terrænet. De illustrerer, at vandhullets størrelse er vanskeligt at fastlægge, og at der skal tages højde for dette i fastsættelsen af minimumsafstanden.

I tillæg til ovenstående stiller vi os undrende over for, at Aarhus Kommune ikke følger sine egne retningslinjer ifølge kommuneplanens temaplan ”Et grønnere Aarhus”. Således når lokalplansforslaget ikke målet med en såkaldt Grøn Norm score på 0,6, men lander på 0,56 (s. 20). Vi opfordrer kommunen til at overholde sine egne minimumsværdier for Grøn Norm for at understøtte de eksisterende grønne naturværdier og sikre begrønning, når lokalplanområdet bebygges.

## 5. Trafikale forhold på Hørretløkken

Kortbilag:

På samtlige kortbilag 1-4 fremgår den lille rundkørsel for enden af stamvejen. I udkastet til en vejreftsaf tale for de kommende beboere i den kommunale del af udstykningen skal den lille rundkørsel erstattes af et T-kryds i stil med de tre eksisterende stikveje til stamvejen. Det foreslås af tre grunde. For det første kan den eksisterende rundkørsel ikke benyttes i dens nuværende form, idet den er placeret for sydligt i forhold til stamvejen. For det andet vil det give et ensartet udtryk på stamvejen at samtlige fire eksisterende stikveje forbindes til stamvejen via et T-kryds. For det tredje muliggør T-krydsformatet, at der kan anlægges en hævet flade i selve T-krydset for at medvirke til at reducere farten på stamvejen. En stamvej, hvor farten allerede i dag er for høj taget vejens

forløb med dårlige oversigtforhold ved udkørsel fra stikvejene og den megen krydsende trafik af bløde trafikanter i betragtning. Med den planlagte forlængelse af stamvejen hen til den kommunale del af den nye udstykning, vil den forøgede længe af stamvejen samt tilførslen af bilerne til og fra den nye udstykning blot bidrage til en endnu dårligere trafikalsituation på stamvejen.

## **6. Vejtræer på Hørretløkken**

Ifølge lokalplansforslaget skal vejtræer være af samme art i hele lokalplansområdet, og der kan vælges mellem hestekastanje, kirsebær og røn. Ligeledes angives, at vejtræerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 15-20 meter (s. 29).

Hørretløkkens stamvej forlænges med cirka 50 meter med henblik på at give vejadgang til den kommunale del af lokalplansområdet. Vi antager, at denne forlængelse ligeledes skal beplantes med vejtræer. Vi mener, at afstanden mellem de nye vejtræer bør svare til afstanden mellem de eksisterende træer på stamvejen.

Stamvejen er beplantet med hestekastanje på begge sider. Flere af disse træer er gået ud, formentlig pga. sygdom, det er således forventeligt, at flere træer vil dø. Desuden er det konstateret, at rødderne fra træerne er gået i kloakrør, sandsynligvis via samlinger mellem rørene.

Det er alle forhold, der bør tages i betragtning i forbindelse med tilplantning med nye træer. Vi vil opfordre Aarhus Kommune til at indgå i dialog med de tre grundejerforeninger om tilplantning med vejtræer, herunder type således at der skabes en sammenhængende og bæredygtig løsning, og vi vil foreslå, at denne dialog skrives ind i lokalplanen.

## **7. Vedligeholdelse af stamvejen på Hørretløkken**

Side 37:

I lokalplansforslaget står det anført, at der skal oprettes én grundejerforening for hele lokalplansområdet dækkende både den kommunale og den private del. Da det kun er den kommunale del, der skal vejbetjenes via stamvejen på Hørretløkken, er det også kun dem, der skal betale en forholdsmæssig andel til stamvejens fremtidige vedligeholdelse. Vi har svært ved at se, hvordan det i praksis styres af den nye grundejerforening, at nogle medlemmer skal bidrage til vedligeholdelsen, mens andre ikke skal. Derfor foreslår vi, at der oprettes to grundejerforeninger: en for den kommunale del og en for den private del. Og dette skrives ind i lokalplanen.

## **8. Trafikale forhold på Tranbjerggårdsvej**

Den private del af lokalplansområdet, delområde I, II, III, IV og V, skal vejbetjenes med ny vej med tilslutning til Jelshøjvej lidt nord for Mårslet (s. 16, 43, 75 og kortbilag 2). Eftersom vejadgang fra Hørretløkken kun gives til den kommunale del, er vi i grundejerforeningerne af den opfattelse, at den nye vej bør etableres allerede inden igangsætning af byggeriet på den private del.

Tranbjerggårdsvej er ikke velegnet til den tunge og vedvarende lastbiltrafik som bebyggelse af delområdet vil medføre. Der er tungtvejende begrundelser herfor:

- 8.a Lastbiltrafikken vil skulle til- og fragå Tranbjerggårdsvej via et T-kryds til Jelshøjvej, der har meget dårlige oversigtsforhold (dette er blevet redegjort for i dialogen med Aarhus Kommune), og vil derfor skabe problemer i forhold til trafiksikkerheden.
- 8.b Hensynet til boliger på Hørretløkken, der grænser op til Tranbjerggårdsvej, såvel som boliger på selve Tranbjerggårdsvej, der vil blive voldsomt belastet af lastbiltrafikken i form af trafik- og støjgener, mens byggeriet på delområdet står på.



Vi mener derfor, at det tydeligt skal fremgå af lokalplanen, at den nye vej fra Jelshøjvej skal anlægges inden bebyggelse af delområde I, II, III, IV og V påbegyndes. I modsat fald risikerer man at stå i en situation, hvor der bliver bygget huse, som folk ikke kan flytte ind i, fordi "bebyggelsen først må tages i brug, når nævnte vej er anlagt" (s. 61).

## 9. Trafikale forhold på Jelshøjvej

Som beskrevet under punkt 8 skal den private del lokalplanområdet have vejadgang fra en ny vej med tilslutning til Jelshøjvej lidt nord for Mårslet by. Uanset om denne tilslutning sker i form af en rundkørsel eller et T-kryds foreslås det at flytte byskiltet fra dets nuværende placering umiddelbart nord for Tranbjerggårdsvej til nord for den nye vejtilslutning. Det skal gøres for at inkludere den nye tilslutning i den nuværende 40 km/t zone, for at dæmpe farten og øge trafiksikkerheden.

Mellem den nye tilslutning til Jelshøjvej og den store eksisterende rundkørsel foreslås det at etablere fartdæmpende foranstaltninger, idet der allerede i dag er mange bilister, der kører hurtigere end de tilladte 40 km/t. Af mulige foranstaltninger kan nævnes:

- 9.a Chikaner gerne med 'grøn beplantning' som tydelig markering.
- 9.b Helleanlæg i midten af de to vejbaner.
- 9.c Vejbump er en tredje mulighed. Denne mulighed er ikke vores umiddelbare anbefaling grundet bekymring for støjgener for husene beliggende ud til Jelshøjvej.

Den nuværende trafik på Jelshøjvej er til tider meget omfattende. Med Hørretvej til rådighed, samt muligheden for at forlænge den første del af vejadgangen til den private del af udstykningen videre til Obstrupvej og den nye Giber Ringvej, vil et forslag være med det samme at etablere denne nordlige forbindelsesvej rundt om Tranbjerggaard startende ved Hørretvej og løbende hele vejen til Obstrupvej. Det vil ikke blot mindske trafikken på sydligste del af Jelshøjvej, men i hele Mårslet by, herunder ikke mindst i den snævre bymidte og ved Mårslet Skole.

På borgermødet på Mårslet Skole den 16. maj 2023 blev den samme infrastrukturelle problemstilling påpeget flere gange, og der blev ligeledes foreslået ikke kun at lave den første del af den nordlige forbindelsesvej, for at kunne vejbetjene den private del af den nye udstykning, men også den resterende del, så den kommer til at gå fra Jelshøjvej/Hørretvej til den nyligt etablerede tilslutning til Giber Ringvej ved Obstrupvej.