

Høringssvar til lokalplansforslag nr. 1161

Afsender:

Susanne Klit Sørensen

Anders Sabro Sørensen

Hulvej 5, 8320 Mårslet

Høringssvar til Lokalplansforslag nr. 1161: Nej tak til ødelæggelse af natur, kultur ,miljø og Mårslet grønne kile.

Når natur, helhedsplan og grundvand betaler priser for investor og kommunens interesser!

Som nogle af de nærmeste naboer til Eskegården opfordrer vi Byrådet i Aarhus Kommune til at forkaste forslaget til Lokalplan nr. 1161 på Eskegårdens område i Mårslet.

Udvikling af Mårslet er nødvendigt. Men i stedet for at udvikle direkte imod Mårslets helhedsplan, grundvandsinteresser, naturinteresser, nedrivning af bevaringsværdigt hus etc. bør området i stedet fredes og ændre status til natur eng.

Besluttes lokalplansforslaget, dannes der præcedens og det bliver dermed en direkte invitation til alle udviklere om at der i Aarhus Kommune ikke skal tages hensyn til byggelinjer, beskyttet natur, åbeskyttelse, grundvands (BNBO) områder og slots og naturstyrelsens bevaringsværdige bygninger!

Herunder er fremhævet nogle eksempler på punkter der understøtter vores holdning, i denne sag.

Indsatser og strategier for at beskytte natur og grundvand trumfes af dygtige forretningsfolk med tekniske snilde!

Miljøministeriets: "Grønt Danmarkskort":

Miljøministeriet har i den strategiske indsats for miljøet i Danmark udarbejdet en Natur indsats, herunder findes, det såkaldte "Grønt Danmarkskort" [Grønt Danmarkskort - Miljøstyrelsen \(mst.dk\)](http://mst.dk) . Grønt Danmarkskort skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder, og skal tjene som et strategisk planlægnings- og prioriteringsværktøj til brug i prioritering af kommende naturindsatser.

Ved opslag i og med indtastning af adressen Eskegårdsvej i Mårslet i "Grønt Danmarkskort" kommer det ganske tydeligt til syne at området har mange opmærksomheder og interesser i forhold til miljøet.

Her kan bl.a. nævnes at området ved Giber Å er klassificeret som;

- Beskyttet vandløb, som skal sikres en åbeskyttelseslinje på 150 m
- Naturbeskyttelsesinteresser
- Vedtaget økologisk forbindelse

Hele området omkring Eskegården, der støder direkte op til vores grund, er klassificeret som:

- Vedtaget potentielt Naturområde
- Vedtaget Skovrejsningsområde
- Potentiel Natur
- Naturandel 40% skov
- Har træhøjde variation (LIDAR SD DK)
- Er et område med store træer

Det område, som er klassificeret ved ovenstående, er det område som Lokalplan nr. 1161 handler om. Og hvor der pågår planlægning af bebyggelse af 42 boliger samt anlæggelse af en vej.

Hvordan kan det overhovedet lade sig gøre? Når området Jf. "Grønt Danmarkskort" er en del af den grønne kile som skal sikre bevarelse og udvikling af flora og fauna?.

Jakob Bundsgaard nævnte i 2017 at "vi skal ikke lade os falde for fristelser" i en kommentar omkring byudvikling i relation til at passe på vores natur og grundvand.

Aarhus Kommunes: "Et grønnere Aarhus med mere blåt":

I 2021 blev der lavet et tillæg til kommuneplanen fra 2017 vedr. Et grønnere Aarhus med mere blåt. Heri fremgår det at området er en del af kommunens udpegede blå-grønne forbindelser.

I tillægget fremgår det at hensigten med at udpege blå-grønne forbindelser skal understøtte større forbundethed mellem eksisterende og potentielle områder med beplantning, parker, grønne områder, vand, natur, rekreative ruter og opholdsmuligheder. Udpegningen skal understøtte en planlægning, der tager udgangspunkt i de landskabelige træk og viderefører naturgivne sammenhænge. Dermed medvirker udpegningen også til at sikre en robust og bæredygtig by, forstæder og opland som samtænker plads til mere vand og mere grønt i det åbne land og i byrummene – i et sammenhængende netværk.

Blå og grønne planer for Århus Kommune indeholder beskrivelser af værdien af netop den grønne kiles værdi.

| | | | | | |
|----|---------------------|--|--|---|--|
| 23 | Mårslet Vest | <ul style="list-style-type: none"> • Omfatter områder nær almene vandboringer • Forventet oversvømmelse fra vandløb og ekstremregn kan nyttiggøres | <ul style="list-style-type: none"> • Del af Grønt Danmarkskort • Omfatter økologisk forbindelse • Omfatter potentiel økologisk forbindelse • Mulighed for at udbedre registrerede spæringer i spredningskorridor ved Hørretvej og Letbanen | <ul style="list-style-type: none"> • Bevaringsværdigt landskab • Visuelle oplevelsesværdier • Åbeskyttelseslinje | <ul style="list-style-type: none"> • Uudnyttede arealer til boligudbygning i nærområdet • Forslag om yderligere udbygning af Mårslet i Temaplan Arealer til alle boligtyper • Understøtter Blå-grønt netværk • Potentielt friluftsområde |
|----|---------------------|--|--|---|--|

(Kilde: Temaplan om- Et grønnere Aarhus med mere blå; side 29)

Mårslet helhedsplan beskriver samlede prioriteringer fra Mårslets grundejere. Lokalplansforslaget går direkte imod Mårslets ønsker om at sikre å beskyttelseslinje og Mårslets grønne kiler.

Lokalplansforslaget giver indtryk af ikke at være voldsom. Alligevel foreslås der 42 boliger i to etager på et område der i tilstødende parceller indeholder 1/3!! Den grønne kile bliver simpelthen voldtaget!

Hvordan kan det overhovedet lade sig gøre?

Rent vand er en prioritet. I flere og flere boringer i/omkring Aarhus bliver der målt pesticid rester hvorfor handleplaner og politiske beslutninger og foranstaltninger træffes for at passe på vores vand. Det gælder også det ådal/grundvandsmagasin som der her ønskes at bygge direkte oven på!

BNBO-område – Vores grund-og drikkevand!:

Lokalplanen er i direkte konflikt med BNBO-område på både 300 meter OG 150 meter zonen.

Området omkring forslag til lokalplans-området er særligt grundvandsbeskyttelse. Dertil kommer at Lokalplansforslaget indeholder tæt bebyggelse direkte oven på grundvandsmagasin for Beder opland. Ved grundvandet mon hvor grænsen for dets beskyttelse går?

Fra 2003 gik der køer og heste på engområdet og end ikke ansøgning om opførsel af et enkelt heste-ly på området har kunne lade sig gøre pga. miljøinteresser / mulighed for skovrejsning, grundvand og byggelinjer.

Dertil kommer at Giber å er et beskyttet vandløb som sikres ved åbeskyttelseslinje på 150 meter.

Tidligere ejere af Eskegården søgte om at få lov at udstykke området og bygge 4 parcelhuse. Det blev på daværende tidspunkt afvist pga. byggelinjer/miljøhensyn/grundvand.

Hvordan kan det overhovedet lade sig gøre at godkende området til bebyggelse af 42 boliger samt en vej?

Inddragelse af borgere har ikke været reelt. Der afholdes borgermøder, men disse møder fungerer som énvejs information fra Aarhus Kommune med det formål at 'løse opgave for pengemænd'!

Borgerinddragelse i processen:

Den proces der har været omkring dette projekt og lokalplanen undrer os meget.

Aarhus Kommune har gennem de seneste 5 år brugt rigtig mange interne ressourcer på dette projekt. Hvordan kan det dog være at kommunen bruger SÅ mange ressourcer på at finde dispensationer og fravigelser i lovgivningen, for at give bygherre/ejer lov til at bygge 42 huse. Der burde da i stedet arbejdes på at overholde og arbejde efter de allerede vedtagne beslutninger og miljølovgivning samt understøtte de helhedsplanen for borgerne i Mårslet.

Borgerinddragelsen har af kommunen været en skueproces hvor indsigelser udelukkende er anvendt som værktøj til at forfatte tekniske/juridisk grundlag til at omgå og dispensere for trufne beslutninger om miljøhensyn, byudvikling og grundejerforeningernes ønsker.

Den omtalte borgerinddragelse, har båret mere præg af en envejs information fra kommunen til borgerne og hvor vores perspektiver og holdninger, som borgere, er blevet brugt mod os til fordel for bygherre/ejer.

Vi oplever at projektleder fra Aarhus Kommunen virker mere irriteret over end interesseret i, at deltage og indgå i dialog med borgerne.

Hvorfor er det så vigtigt for Aarhus Kommune at komme igennem med dette? Hvad er det, der er på spil?

Der udvikles og bygges flere hundrede boliger andre steder i Mårslet – hvorfor skal der så bygges 42 tæt-lav bebyggelse i et særligt følsomt område beskyttet af miljølovgivning?

Området og det bevaringsværdige hovedhus Eskegården lades i forfald af ejer. Skal det i Aarhus kommune kunne betale sig at 'lade stå til / lade bygninger forfalde'?

Bevaringsværdigt hovedhus i kategori 4:

I hele processen har Eskegården været omtalt som grim og faldefærdig. Det er i flere forslag beskrevet som udlusningssted for kriminelle. Dette er gjort uden hensyn til og respekt for, at den er et hjem for flere helt almindelige og velfungerende mennesker, med en tilknytning til hus og område.

Med tidligere ejer, var området, hus og gårdsplads velholdt.

På Lindegårdsvej er der afvist nedrivning af hus pga. huset er klassificeret bevaringsværdigt. Ligeså er præsteboligen ved siden af kirken. Lokalplansforslaget for Eskegården er betinget af nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Vi mener ikke at Aarhus skal sende et signal om at det kan betale sig at lade bevaringsværdige bygninger forfalde til fordel for ejendomsspekulation?

Velkommen til Teknik og Miljø – Vi by udvikler hvor andre ikke kan. Vi beslutter bare selv hvilke regler og beslutninger vi vil overholde!

Præcedens:

Såfremt Aarhus Kommune vælger at godkende lokalplanen, vil byggeriet her kunne danne præcedens og fungere som en åben invitation til investering i beskyttede jorde til udvikling!

Tidligere ejer af Eskegården fik afslag til at bygge 4 parceller på området pga. gældende lov og vedtægter. Deslige har andre beboere på Eskegårdsvej, med ønske om at bygge to huse på egen grund, ligeledes fået afslag.

End ikke campingvogne må stå ved åen. Tidligere ejer havde en campingvogn stående for enden af laden. Den skulle fjerene pga. åbeskyttelses linje og natur vedtægter. Men grundet teknikaliteter kan der måske bygges 42 boliger! **Skal teknisk og juridisk snilde virkelig vinde over moral og etiske holdninger?**

Byggestil skal passe ind i eksisterende – og det gør det ikke!

Der fortælles godt nok om at byggeriet er i stil med den øvrige stil i Mårslet by men byggestil og omfang passer slet ikke til området:

2 etager 8,5 meter højde lige op ad Hulvej som er en etagers parceller, passer overhovedet ikke ind i byggestilen. Der bør kun bygges i 1. Etages højde og sokkelkote skal minimum være laveste ift. naturligt terræn fald -mere end 15 meter fra skellinje.

Besluttet lokalplansforslaget på trods af nævnte:

Vi vil foreslå at Kommune i stedet udlægger området til forskønnelse/natur/ rekreativt område - eller nøjes med enkelte parcelhusgrunde.

Skulle Aarhus Kommune alligevel omgå miljølovgivning, vedtægter og beslutter lokalplansforslaget, så vil det for os, som nærmeste naboer få stor betydning og konsekvenser at der bygges så massivt på det naturskønne område der tidligere har ligget urørt hen.

Helt konkrete krav:

I det præsenterede materiale vil der potentielt etableres 6 terrasser vest/sydvest vendte direkte op mod skellinje til vores grund på Hulvej 5. Derfor har vi som nærmeste naboer følgende krav:

1. Ingen vest/sydvest vende altaner om terrasser om mod Hulvej 5.
2. Sikring af kig fra Hulvej 5 ned mod det fredede og beskyttede åløb - Giber Å.
3. Der etableres ikke altaner i 2. sals højde og dermed direkte kig ned i vores have og ind i vores stue.

Mulig løsning:

1. Der skal ikke anlægges terrasser direkte mod Hulvej 5.

2. Terrasse trækkes mere end 10 meter væk eksisterende parceller – med støjvold mod Hulvej 5.
3. Afstand øges og der etableres støjvold med levende hegn/træer. Alternativt støjhegn inkl. beplantning.
4. Der etableres et tæt bælte af beplantet grønt levende.

Tinglyste ledninger der i dag afleder regnvand:

Afledning af regnvand fra Hulvej-vej, Hulvej nr. 3, 5, 7 går via tinglys ledning ned over lokalplansforslagets område. Hvis bebyggelse etableres, skal udgifter til omlægning og tilslutning til Aarhus Vands ledningsnet afholdes af bygherre.

Fra Anders Sabro Sørensen og Susanne Klit Sørensen. Hulvej 5, siden 1. januar 2004.