



# NYT NATUROMRÅDE OG 30 PARCELHUSE I MÅRSLET

Eskegårdsvej, Matrikel 6a og 6i

**Høringssvar til Planstrategi 2023**



# OMRÅDET I DAG

Nærværende høringssvar omhandler matrikel 6a og 6i, Mårslet by, Mårslet.

Begge matrikler er en del af jordene til Eskegården, beliggende på Eskegårdsvej i Mårslet, og anvendes i dag til konventionelt landbrugsformål.

Der ønskes med dette høringssvar at gøre opmærksom på områdets potentialer som naturområde samt som boligområde på en mindre del af arealet.





# EKSISTERENDE FORHOLD

Hele området er indrammet af beplantning, mens letbanespor samt cykel/gangsti mellem de to matrikler, deler området i to. Mod nord ligger boligkvarteret Langballevej og mod vest ligger området hvor Eskegården, områdets hovedgård, ligger. Eskegården er under omdannelse til et boligområde.

Grunden har et overordnet terrænfald fra nord til syd, og er herudover kendetegnet ved et kuperet terræn, der danner lokale holme og lavninger



Matrikel 6i set fra øst mod vest



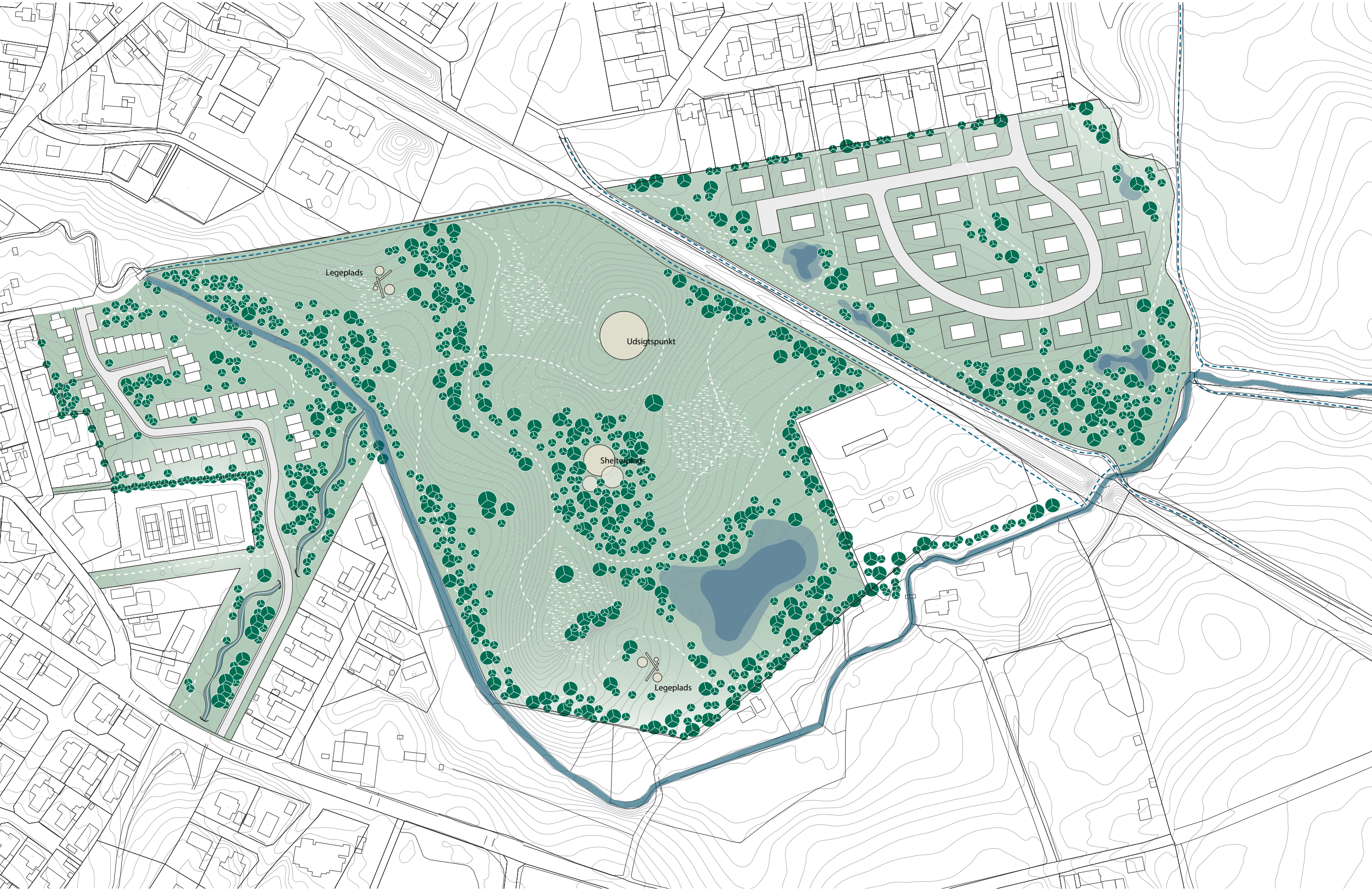
Matrikel 6i set fra vest mod øst



Matrikel 6a set fra nordvest mod sydøst



**FORSLAG TIL NY ANVENDELSE** Situationsplan 1:2500





# FORSLAG TIL NY ANVENDELSE

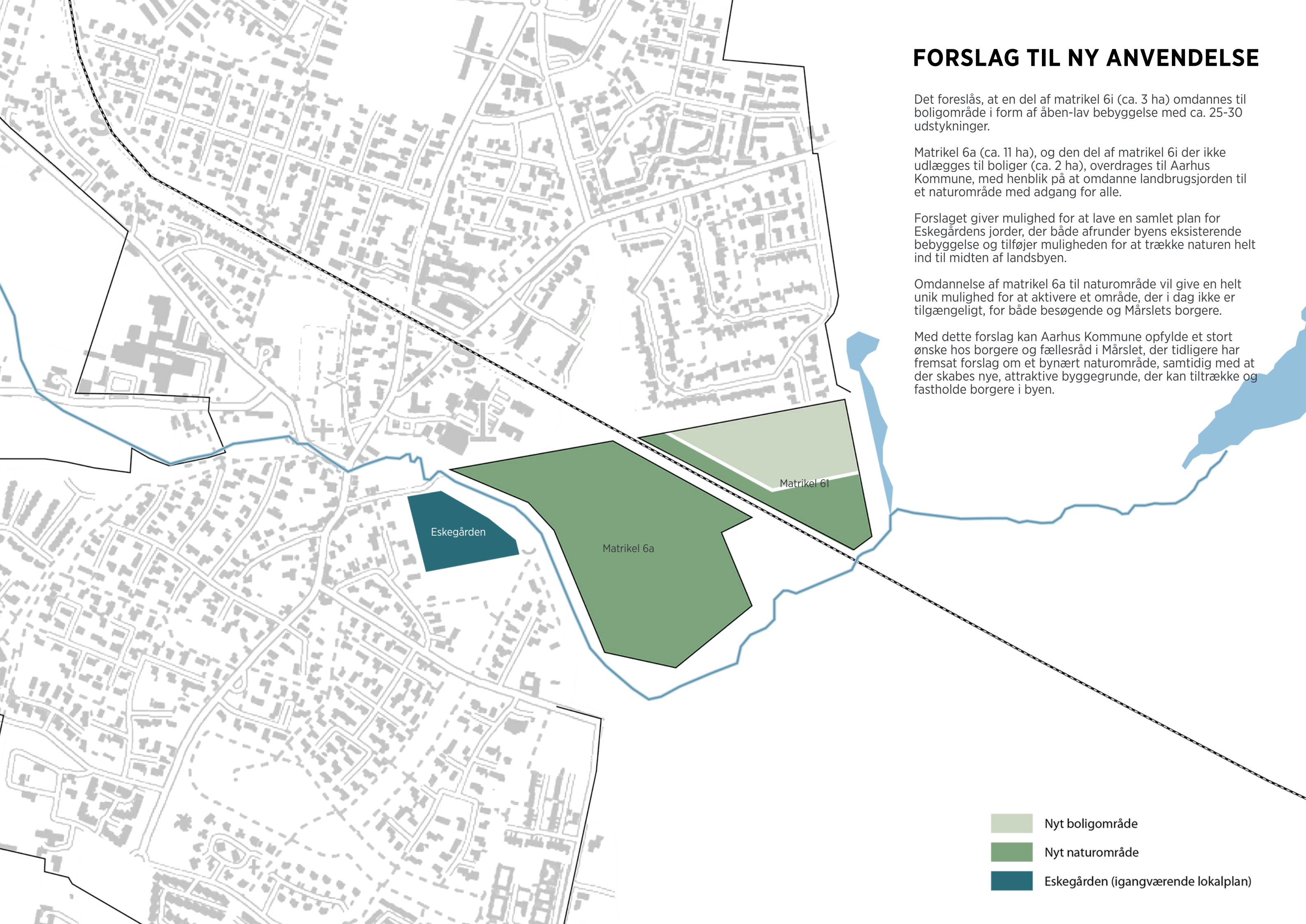
Det foreslås, at en del af matrikel 6i (ca. 3 ha) omdannes til boligområde i form af åben-lav bebyggelse med ca. 25-30 udstykninger.

Matrikel 6a (ca. 11 ha), og den del af matrikel 6i der ikke udlægges til boliger (ca. 2 ha), overdrages til Aarhus Kommune, med henblik på at omdanne landbrugsjorden til et naturområde med adgang for alle.

Forslaget giver mulighed for at lave en samlet plan for Eskegårdens jorder, der både afrunder byens eksisterende bebyggelse og tilføjer muligheden for at trække naturen helt ind til midten af landsbyen.

Omdannelse af matrikel 6a til naturområde vil give en helt unik mulighed for at aktivere et område, der i dag ikke er tilgængeligt, for både besøgende og Mårslets borgere.

Med dette forslag kan Aarhus Kommune opfylde et stort ønske hos borgere og fællesråd i Mårslet, der tidligere har fremsat forslag om et bynært naturområde, samtidig med at der skabes nye, attraktive byggegrunde, der kan tiltrække og fastholde borgere i byen.



- Nyt boligområde
- Nyt naturområde
- Eskegården (igangværende lokalplan)



# NATUR OG MILJØ

## Kommuneplan 2017

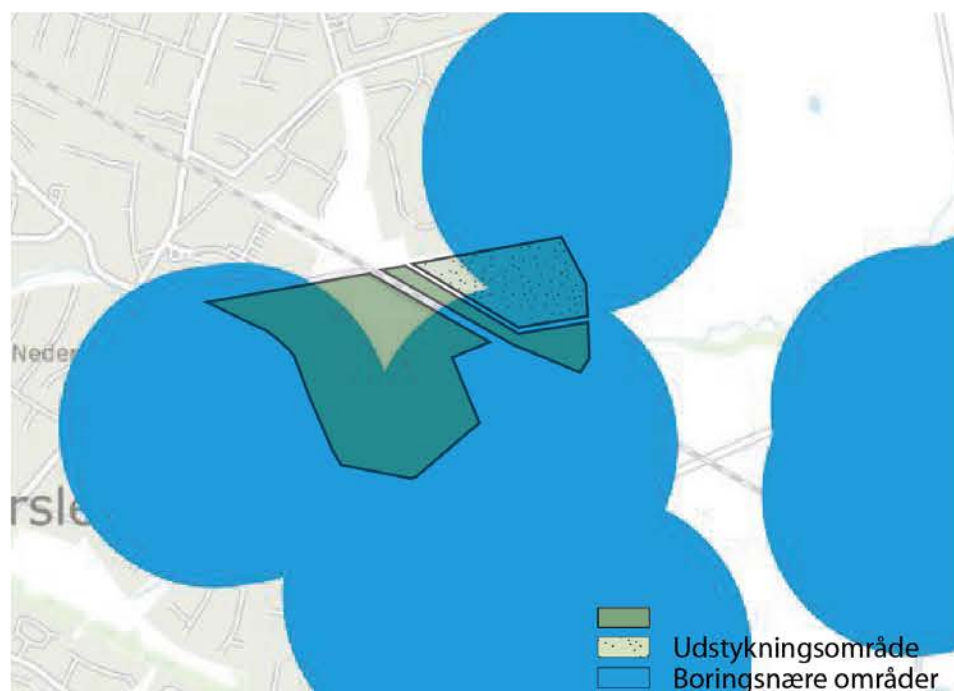
I Kommuneplan 2017 udpeges vigtige naturforbindelser og bevaringsværdige landskabstræk.

Området på matrikel 6i, der foreslås udlagt til boliger, ligger helt uden for udpegningen af Økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort. Matrikel 6 a ligger indenfor det grønne Danmarkskort, men den foreslåede anvendelse til naturområde er i overensstemmelse med retningslinjer for udpegningen.

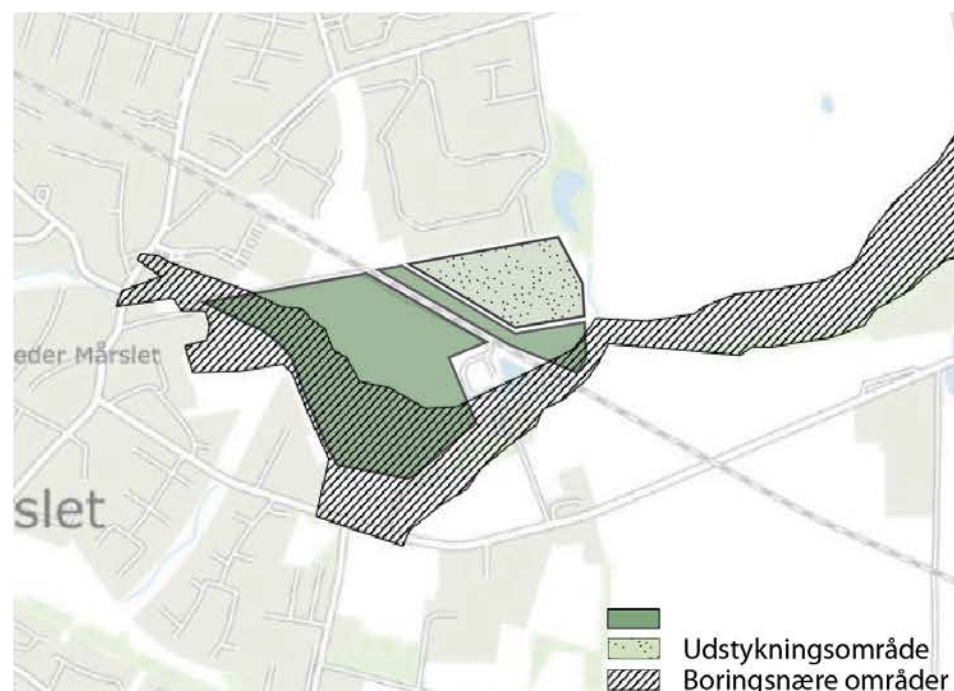
Ca. halvdelen af matrikel 6i ligger i udkanten af beskyttelseszonen for Giber Å, i lighed med en stor del af Mårslets eksisterende bebyggelse der også ligger indenfor beskyttelseslinjen. I temaplanen "Et grønnere Aarhus med mere blå" defineres dog en friholdelseszone på 30 m. fra åbrinken, hvor der ikke må udføres byggeri eller anlæg. Det foreslåede boligområde ligger uden for denne zone.

Området ligger i udkanten af beskyttelseszonen for 2 vandboringer. I den sydlige del af Mårslet er der flere lokale boringer, og en stor del af byen ligger derfor inden for disse områder. Det foreslåede område anvendes i dag til konventionelt landbrug, hvor der dyrkes, sprøjtes og gødes. Ved en omdannelse til åben-lavt byggeri med en lav befæstelsesgrad, kan risikoen for forurening forårsaget af landbrugsdrift, undgås. Herudover foreslås det, at der deklareres forbud mod at anvende kemiske bekæmpelsesmidler i området der udlægges til boliger.

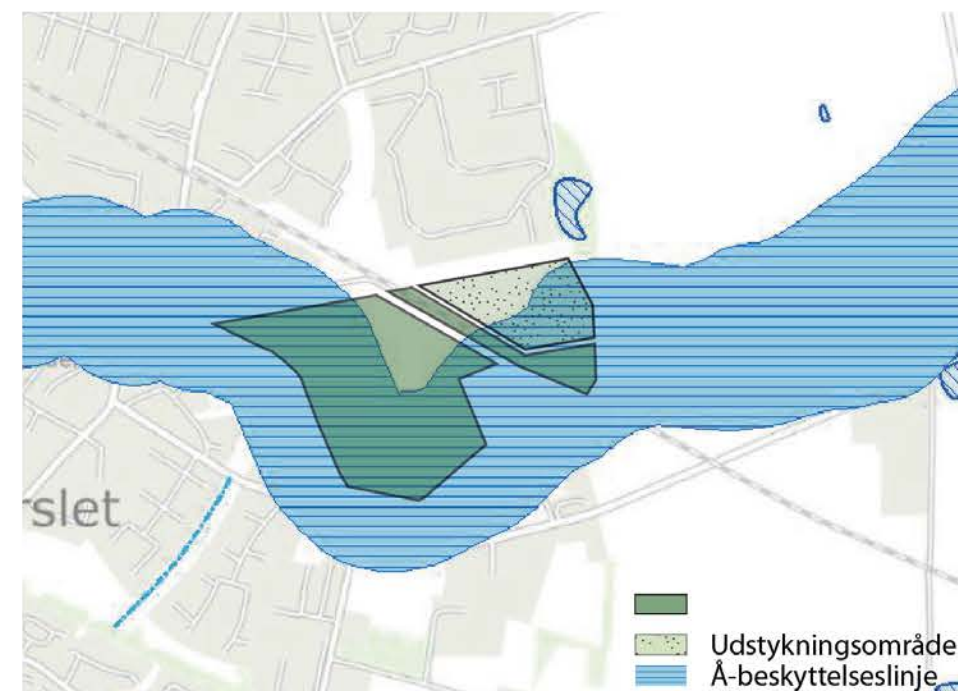
### KOMMUNEPLAN 2017



Boringsnære områder



Grønt Danmarkskort

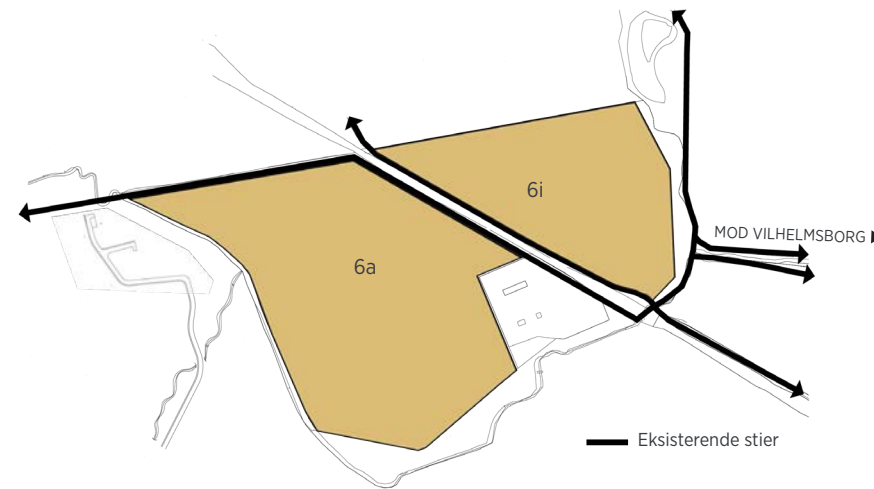


Å-beskyttelseslinje



# NATUR OG MILJØ

## Blå-grønt netværk og blå-grønne udviklingsområder



FRA INTENSIVT LANDBRUGSOMRÅDE.....

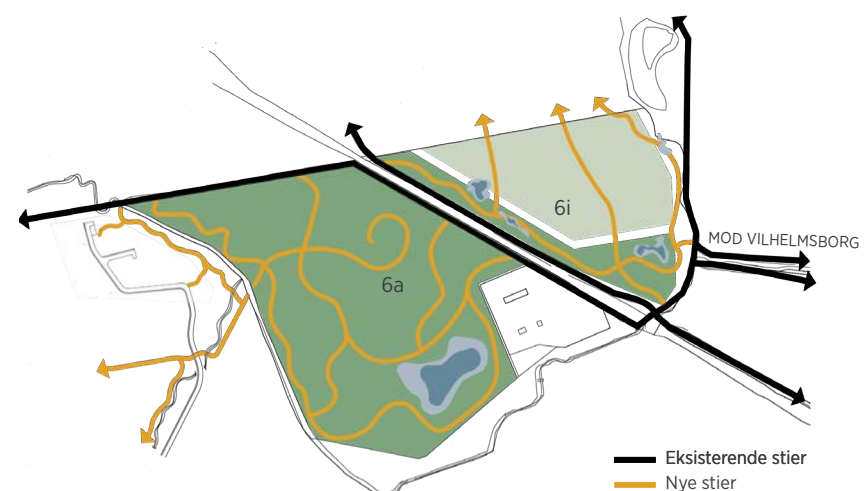


Området er i temaplanen "Et grønnere Aarhus med mere blåt", udlagt til blå-grønt netværk og blå-grønt udviklingsområde. Den foreslåede omdannelse fra intensivt landbrug til naturområde, giver mulighed for at samtænke biodiversitet, spredningskorridorer, klimatilpasning og sammenhænge mellem grønne områder, og vil derfor være i overensstemmelse med alle principper og retningslinjer for det blå-grønne netværk og udviklingsområder.

Matrikel 6a foreslås udlagt som englandskab med grupper af træer og buske til at zoneinddele og afskærme områder til aktivitet. I områdets lavninger kan etableres bassiner til håndtering af regnvand. Det varierede landskab vil sikre en øget biodiversitet og naturværdi, og medvirke til at naturen bliver en aktiv ressource for byen.

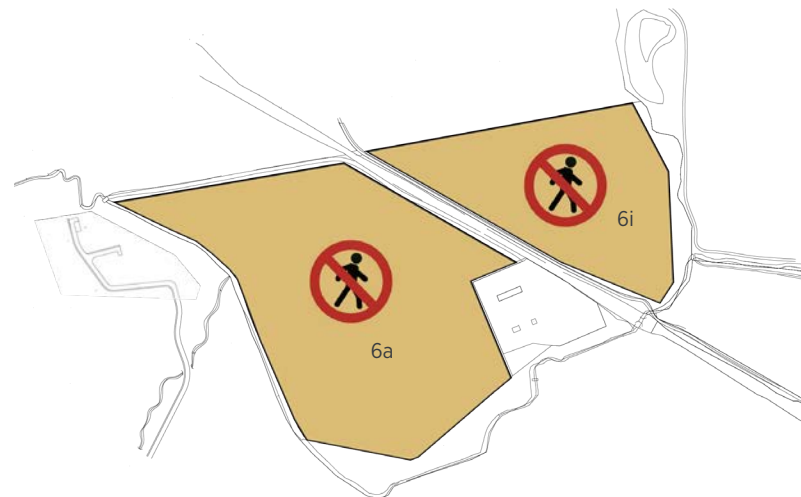
Nye stier vil forbinde Mårslet bymidte med området omkring Vilhelmsborg, og sikre en sammenhæng mellem landskabsområderne. Netværket af stier vil give mulighed for at færdes gennem landskabet i et sammenhængende forløb, der tilbyder varierede naturoplevelser undervejs.

.....TIL BLÅT-GRØNT NATUROMRÅDE





# NATUR OG MILJØ Potentielt friluftsområde



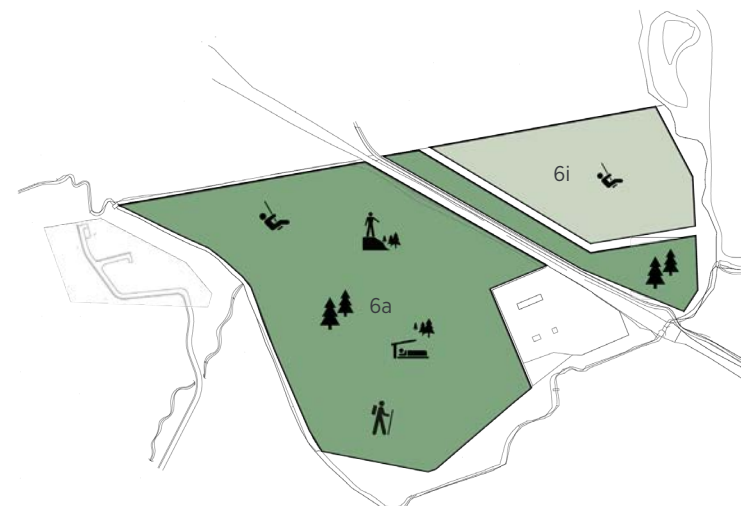
FRA INTENSIVT LANDBRUGSOMRÅDE.....



.....TIL NYT FRILUFTSOMRÅDE

Området er i temaplanen "Et grønnere Aarhus med mere blå" udlagt til potentielt friluftsområde. Den foreslåede omdannelse fra intensivt landbrug til naturområde, giver mulighed for at skabe et landskab med friluftsaaktiviteter for både besøgende og borgere i Mårslet.

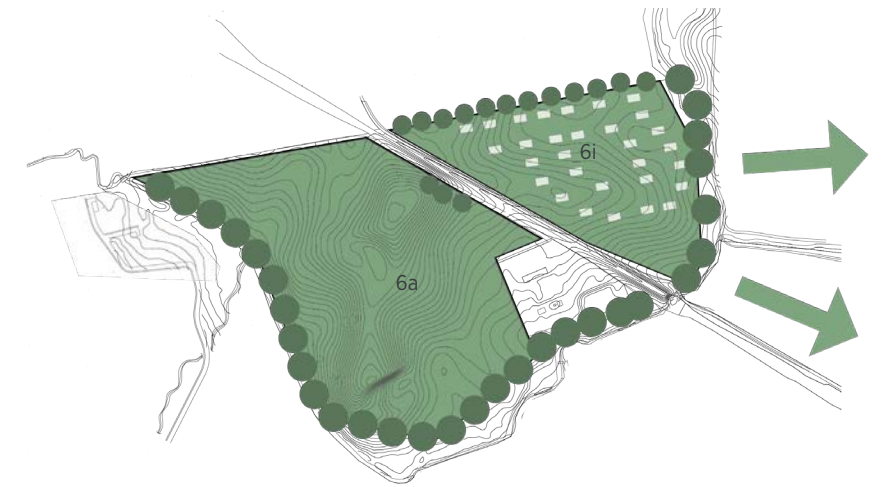
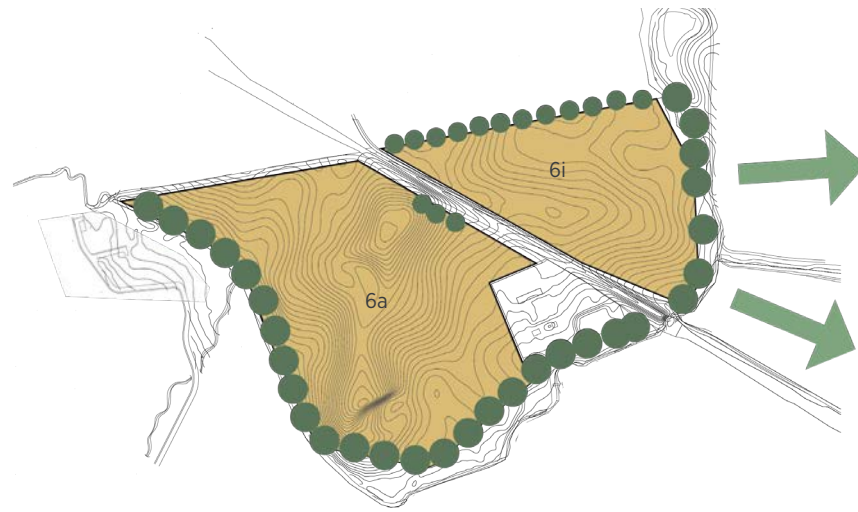
På grund af landbrugsdriften er der i dag ikke adgang til matrikel 6i og 6a. Forslaget vil give besøgende mulighed for at anvende området aktivt, fremfor alene at færdes i periferien uden mulighed for interaktion. Området kunne f.eks. rumme aktiviteter som vandre- og løberuter, legeplads, shelterplads og områder hvor de naturlige omgivelser kan nydes i fred og ro.





# NATUR OG MILJØ

## Det bevaringsværdige landskab



Området er i temaplanen "Landskabet i Aarhus" udlagt til bevaringsværdigt landskab. Området er en del af Hovedgårdslandskabet omkring Vilhelmsborg, men da matrikel 6a og 6i er omkranset af beplantning, er der ikke visuelle kig til landskabet uden for de to matrikler. Områdets topografi med et bakket landskab betyder herudover, at der heller ikke internt på matriklerne er ubrudte kig på tværs af området. Mellem matriklerne løber letbanen, og slører de visuelle kig yderligere.

Områdets terrænformationer skal fastholdes i en omdannelse til henholdsvis naturområde og boligområde. En potentiel udstykning af matrikel 6i ville indebære et dokumenteret arbejde med tilpasning af byggeriet i landskabet, både med henblik på at fastholde topografi, visuelle kig og beplantning, ligesom materialer, tagformer, og arkitektonisk udtryk vil kræve særlig tilpasning til landskabet.

Således er det vores vurdering at området stadig vil rumme så store landskabskvaliteter, at bevaringsværdien ikke kompromitteres.





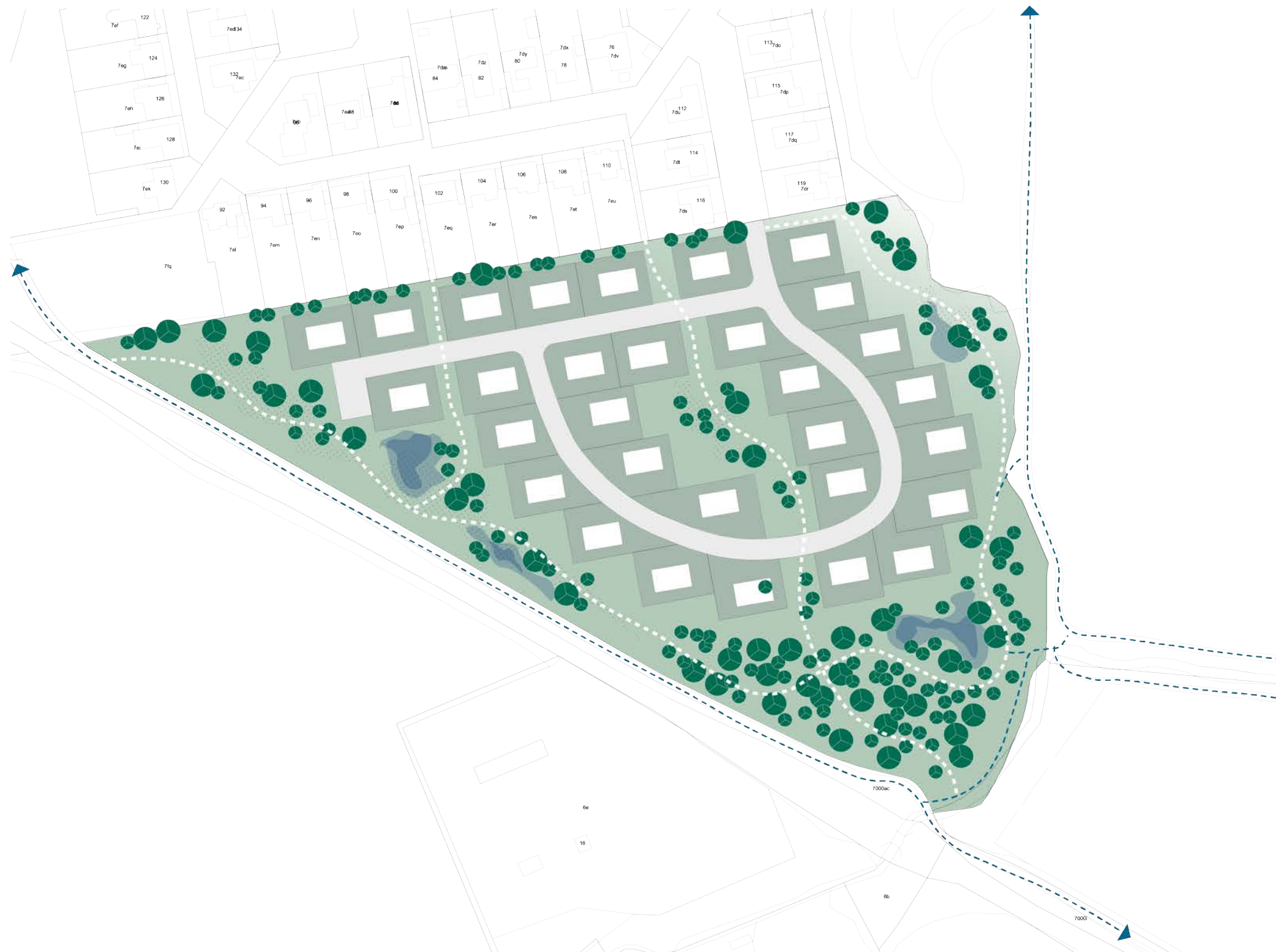
## NYE UDSTYKNINGER

En del af matrikel 6i foreslås omdannet til boligområde i form af åben-lav bebyggelse med ca. 25-30 udstykninger.

Der er stor efterspørgsel på parcelhugrunde i Aarhus, herunder også i Mårslet. Da efterspørgslen ikke kan imødekommes i Aarhus, er mange familier nødsaget til at flytte til omegnskommunerne.

Områdets unikke placering tæt på letbanestop og centrum af Mårslet gør området oplagt til fortætning i form af nye udstykninger til parcelhuse. Nye boliger med tæt forbindelse til både landsby og natur vil styrke Mårslet som et attraktivt sted at bosætte sig, og medvirke til at fastholde familier, der ønsker at blive i Aarhus.

Et nyt boligområde på grænsen af byen og det åbne land, giver mulighed for at trække landskabet ind i boligområdet, og danne en bebyggelse i tæt kontakt med nye naturområder.



### Eksempel på hvordan udstykningerne kan disponeres



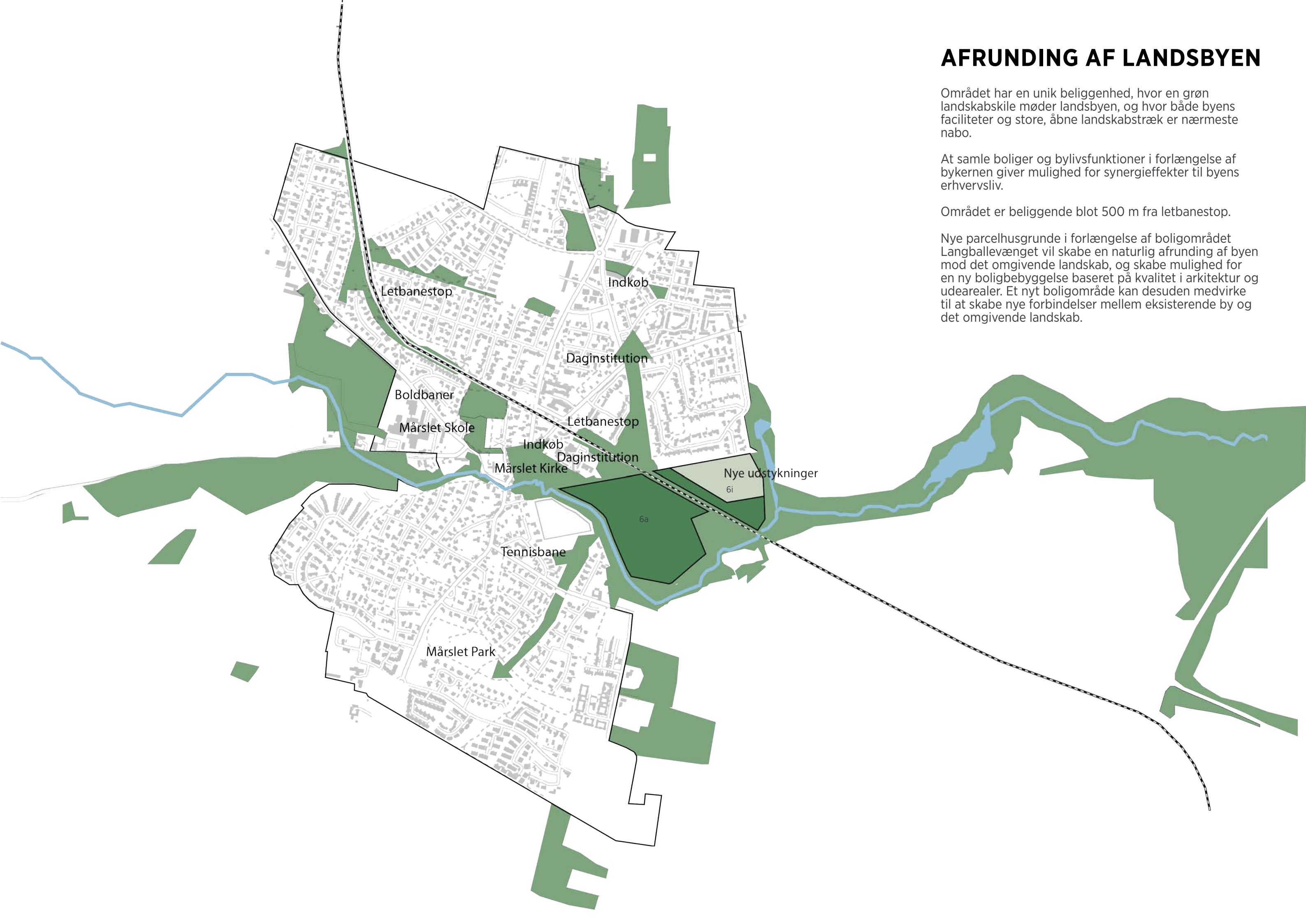
# AFRUNDING AF LANDSBYEN

Området har en unik beliggenhed, hvor en grøn landskabskile møder landsbyen, og hvor både byens faciliteter og store, åbne landskabstræk er nærmeste nabo.

At samle boliger og bylivsfunktioner i forlængelse af bykernen giver mulighed for synergieffekter til byens erhvervsliv.

Området er beliggende blot 500 m fra letbanestop.

Nye parcelhusgrunde i forlængelse af boligområdet Langballevænget vil skabe en naturlig afrunding af byen mod det omgivende landskab, og skabe mulighed for en ny boligbebyggelse baseret på kvalitet i arkitektur og udearealer. Et nyt boligområde kan desuden medvirke til at skabe nye forbindelser mellem eksisterende by og det omgivende landskab.





# NATURLIG FORTSÆTTELSE

Et nyt område med åben-lav bebyggelse på matrikel 6i vil være en naturlig fortsættelse af det eksisterende boligområde ved Langballevej. I udstykningen af Langballevej er der forberedt både vej- og stiadgange til området mod syd.

Letbanen løber vest for udviklingsområdet, med en overgang i forlængelse af Eskegårdsvej. Overgangen har det ene formål, at gøre det muligt at opretholde landbrugsdrift på matrikel 6i. Overgangen udgør en stor risiko, da personer jævnligt krydser overgangen trods afspærring. I vejr med dårlig sigtbarhed og ved personfærdsel ved skinnerne, er det derfor nødvendigt for letbanen af tyfonere, til stor gene for de omkringboende.

Ved en omdannelse fra landbrug til boligområde, kan overgangen nedlægges helt, og risiko for påkørsel undgås.





# OPSUMMERING

..... og 6 gode grunde til, at forslaget skal realiseres:

Mårslet får et naturområde med offentlig adgang, som længe har været et stort ønske i byen

Konventionelt og potentielt forurenende landbrug ved Giber Å tages ud af drift

Konventionelt og potentielt forurenende landbrug ved drikkevandsboring tages ud af drift

Områdets biodiversitet styrkes

Farlig overgang ved letbanen kan nedlægges

Der kommer 25-30 nye attraktive boliger tæt ved letbanestop i en naturlig forlængelse af Langballevænget

