

## HØRINGSSVAR TIL FORSLAG TIL PLANSTRATEGI 2023

### PROBLEMSTILLING

Høringssvaret indsendes på baggrund af kortlagte uoverensstemmelser mellem analysegrundlag og forholdene på stedet, set i forhold til fremtidige muligheder for byudvikling nordøst for Mårslet.

### OPSUMMERING

Med baggrund i nedenstående, opsummerede argumentation, uddybende beskrivelse i det følgende samt vedlagte bilag foreslås udpegningen af det bevaringsværdige landskab samt udpegningen af de større sammenhængende landskaber og områder af særlig geologisk interesse ændret, så de følger den landskabelige afgrænsning som vist på Bilag 3. Materialet beskriver en uddybende analyse af de landskabelige forhold på stedet, der er loyal over for de konkrete udpegningsgrundlag og som mere detaljeret beskriver, hvordan en bebyggelse kan etableres på arealerne i respekt over for disse kvaliteter og placeringen på kanten af dallandskabet mod nord.

#### LANDSKABSMÆSSIG ARGUMENTATION

- Overgangen mellem bebyggelsen og det åbne land bør defineres af landskabets form og naturlige grænser, der i projektområdet mod nord dannes af dalstrøget og mod øst af et landskabeligt plateau. Inden for projektområdets matrikulære afgrænsning arbejdes med en 'opløst kant', hvor store arealer er udlagt til grønne, åbne naturområder, der understøtter disse naturligt oplevede grænser i landskabet.
- Bebyggelsen indpasser sig naturligt i konteksten og landskabets karakter gennem gradvis opløsning mod nord og øst ift. etagehøjde, tæthed samt relation til eksisterende skala og bebyggelse. Bebyggelsens variation og placering i terrænet er med til at understrege det terræn det ligger placeret i.

#### NATURMÆSSIG ARGUMENTATION

- Omdannelsen af den konventionelle landbrugsjord til et landskab rigt på naturværdi, vil højne områdets biodiversitet set ift. det nuværende monokulturelle landbrugsland, der findes inden for området i dag.
- Den naturbeskyttede sø i den østlige del af projektområdet indgår i projektet som et tilgængeligt, rekreativt åndehul med stor naturværdi. Den skarpe overgang til søen i dag, formet af det omkransende landbrug, omdannes til en blød overgang, der understøtter søens naturlige udvikling og skaber tilgængelighed til området.

#### BYMÆSSIG ARGUMENTATION

- Udpegningen af det bevaringsværdige landskab bør understøtte en naturlig overgang mellem by og land, der følger de landskabelige konturer, hvor byen opleves afrundet med en blød overgang, frem for at byen møder det åbne landskabsrum med en brat kant.
- Gennem etablering af trampestier og rekreative områder, i de friholdte nordøstlige arealer inden for projektområdet, skabes større sammenhængskraft mellem nyligt udlagte områder til skovrejsning syd for Langballevej og nye boligområder vest for Hørretvej og Jelshøjvej. De nye stier skaber en naturlig forbindelse rundt om oplandsbyen og tilgængeliggør det bevaringsværdige landskab.

I vedlagte bilagsmateriale findes både projektforslaget for Mårslet Bakker samt kort over nuværende rammer og udpegninger, landskabsanalyse, oplevede landskabssnit samt visionsplan.

#### BILAG

- Bilag 1. Rammer og udpegninger – 1:4000  
Bilag 2. Landskabsanalyse – 1:4000  
Bilag 3. Visionsplan – 1:4000  
Bilag 4. Oplevede landskabssnit – 1:2000  
Bilag 5. Projektforslag Mårslet Bakker

## INTRODUKTION

I forbindelse med udviklingen af projektet Mårslet Bakker har vi med interesse læst retningslinjerne i Kommuneplanen 2021. Heri udpeges arealerne nordøst for Mårslet blandt andet som bevaringsværdigt landskab.

Mårslet Bakker er et projekt hvor de stedsspecifikke værdier er bærende greb for udviklingen. Visionen er at samtænke behovet for boliger med en blød udvikling af det nordøstlige Mårslet i respekt for naturen og dens ressourcer. Dette gennem tiltænkte nye bebyggelser, boformer og velfærdsbyggeri, men også gennem adgang for alle i Mårslet til dette særlige sted.

I Mårslet Bakker arbejdes der med, at de nordlige og østlige arealer ikke fortættes med nyt byggeri, men derimod åbnes op til naturen i det åbne landskab. Planen er disponeret efter en højere bebyggelsesprocent ind mod allerede etablerede boligområder mod sydvest, og en gradvis lavere bebyggelsesprocent mod nord og øst, så bebyggelsen opleves opløst mod det åbne landskab. I de friholdte østlige og nordlige arealer er der mulighed for etablering af trampestier og rekreative områder, der kan skabe større sammenhængskraft mellem nyligt udlagte områder til skovrejsning syd for Langballevej og nye boligområder vest for Hørretvej og Jelshøjvej. Her kan tiltænkte stisystemer skabe en forbindelse fra syd rundt om Mårslet Bakker, der dermed bliver tilgængeliggjort helt ned til bækken mod nord og ud til Hørretvej. Derved skabes en forbindelse rundt om oplandsbyen til glæde for alle byens borgere og brugere. Således ses Mårslet by, Mårslet Bakker og det bevaringsværdige landskab i en helhedsbetragtning, hvor forskellige by- og landskabsrum defineres og sammenbindes med afsæt i landskabets karakter.

Udpegningsen af det bevaringsværdige landskab grænser direkte op til det allerede etablerede boligområde i Mårslet, hvorfor vi ikke mener at overgangen mellem by og landskab formidles med arkitektoniske og landskabsfaglige ambitioner. Vores ambition og ønske er, at planlægningen af Mårslet Bakker tager afsæt i landskabet, og at projektområdet bliver en naturlig nordøstlig afrunding på byen. Det er målsætningen at lade mødet mellem byen og det åbne land være bestemt af de landskabelige karakterer, som Mårslet Bakker projektet tager højde for og bruger aktivt i sin planlægning. Dermed bliver de landskabelige karakterer definerende for hvor disse naturlige overgange bør finde sted og ikke mindst opleves.

## RETNINGSLINJER OG UDPEGNINGSGRUNDLAG

### BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER

Retningslinjerne for landskab i Kommuneplan 2021 har til formål at varetage de landskabelige interesser i det åbne land og samtidig sikre, at der planlægges under hensyntagen til de særlige karaktertræk, der kendetegner landskabet omkring Aarhus.

Kommuneplanen udpeger området nordøst for Mårslet som bevaringsværdigt landskab (se Bilag 1), hvor der gælder følgende retningslinje: "**Bevaringsværdige landskaber** skal bevares, beskyttes og styrkes. De bevaringsværdige landskaber bør friholdes for byggeri og anlæg."

Udpegningsen som bevaringsværdigt landskab blev foretaget i Kommuneplan 2013 og videreført i Kommuneplan 2017, mens afgrænsningen er revideret i Kommuneplan 2021. I Kommuneplan 2013 og -17 strakte det bevaringsværdige landskab sig til det eksisterende dige øst for den nordligste parcelhusbebyggelse i Visbjerg Hegn. I Kommuneplan 2021 følger afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab de eksisterende boligområder og den infrastrukturelle barriere, Hørretvej.

Baggrunden for udpegningsen af bevaringsværdige landskaber er at finde i baggrundsrapporten 'Landskabet i Aarhus'. Heri inddeles det åbne land i Aarhus i 20 landskabsområder, hvoraf området nordøst for Mårslet er landskabsområde nr. 16, benævnt 'Dal- og hovedgårdslandskab omkring Moesgård, Vilhemsborg, Fulden og Hørret'. Den sammenfattende beskrivelse af landskabskaraktererne for området lyder som følger:

- *Naturarealerne omkring Giber Å og herregårdene Moesgård og Vilhemsborg er med til at give dette lokalområde en særlig karakter. Området er rigt på særlige elementer. De gamle skove og kystlandskabet er særligt karakteristiske for området. Ligeledes er de markante udsigter ud over Aarhus Bugt og Norsminde Fjord en særlig karakter for området.*

Den sammenfattende beskrivelse i baggrundsrapporten er stort set identisk med beskrivelsen i den oprindelige landskabskortlægning, der blev udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2013, hvor området er en del af landskabsområde 18 – her indsat som udklip. Det fremtræder således uklart, hvordan de to beskrivelser adskiller sig og hvilken konkret begrundelse, der altså er givet for at ændre afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021.

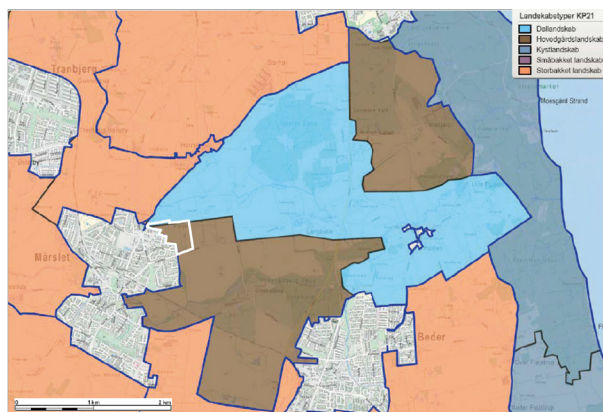
*Sammenfattende beskrivelse af landskabskaraktererne:*

Området er et storskala landskab. Den rumlige afgrænsning skifter fra en overvejende lukket karakter mod nord til en mere åben mod syd. De gamle kystnære skove og kyststrækningen med skrænter mod en smal forstrand er med til at give en markant struktur.

Området er rigt på særlige elementer. De gamle skove og kystlandskabet er særligt karakteristiske for området. Ligeledes er de markante udsigter ud over Aarhus Bugt og Norsminde Fjord en særlig karakter for området. I områdets nordlige "tange" ind i land er Giber Å, naturarealerne omkring denne og Herregårdene Moesgård og Vilhelmsborg med til at give dette lokalområde en særlig karakter.

*Udklip fra 'Baggrundsrapport til landskabsanalyse', udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2013*

Inden for landskabsområdet udgør projektområdet for Mårslet Bakker den nordvestligste del af hovedgårdslandskabet omkring Vilhelmsborg i overgangen til et dallandskab mod nord.



*Kort 125, Landskabstyper.  
Findes på side 256 i baggrundsrapporten  
for Landskabet i Aarhus. Projektområdet  
er vist med hvid afgrænsning.*

Om hovedgårdslandskabet lyder det i baggrundsrapporten:

- *Hovedgårdslandskabet er historisk set en samlet enhed med et markant sæt af bygninger, der samler landskabet omkring sig og dermed dominerer et større område. Hovedgårdslandskabet består af hoved- og avlsbygninger, have-og/eller parkanlæg samt dyrkningsarealer med både marker i omdrift samt af skove. Hovedgårdslandskabet kan også omfatte udstykninger af små ensartede husmandsbrug, som ofte ligger samlet i en klynge langs en vej til / fra hovedgården. Den landskabelige skala i hovedgårdslandskaberne er stor, og landskaberne er ofte præget af akser i form af f.eks. alleer og læhegn og sigtelinjer i anlægsstrukturen fra bygninger og ud i landskabet.*

Om dallandskabet lyder det:

- *Dallandskabet er karakteriseret ved en tydelig terrænform og en mosaik af forskellige former for arealanvendelse, der afspejler terræn og jordbundsforhold. Dalbunden er præget af en blanding af dyrkningsarealer og især lysåbne, ekstensive græsningsarealer. De mest stejle dalsider kan være præget af skov og natur, mens de mere let skrånende dalsider ofte er opdyrkede. I Egå og Aarhus ådale presser byudviklingen på, mens de øvrige ådale generelt er mere sparsomt bebyggede, idet landsbyerne ofte ligger på kanten af dalsiderne. Bebyggelsen i ådalene består ofte af husmandssteder og mindre gårde. De typisk langstrakte dallandskaber har vide udsigter og terrænet giver mulighed for udsigter både på langs og på tværs af dalene.*

Vi er enige i, at der fortsat bør være udpeget et bevaringsværdigt landskab nordøst for Mårslet. Vi mener dog, at afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab bør ske på baggrund af en landskabelig analyse, der tager højde for de konkrete, landskabelige kvaliteter, der er knyttet til de to ovenstående typer af landskab. Vi fremlægger i det følgende denne konkrete analyse, der tydeliggør de landskabelige kvaliteter i nærområdet, herunder særligt et dalstrøg mod nord, og hvordan en udvikling af området kan ske i respekt for disse kvaliteter.

## OMRÅDER AF SÆRLIG GEOLOGISK INTERESSE

Kommuneplan 2021 udpeger også en del af området nordøst for Mårslet som et område med geologisk interesse (se Bilag 1), hvor der gælder følgende to retningslinjer: "Inden for **områder af særlig geologisk interesse** (...) skal landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bevares og beskyttes" og "Byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, bør undgås."

Området omkring Mårslet er en del af et stort sammenhængende område, der strækker sig langs kysten syd for Aarhus og ned til Norsminde Fjord samt ind i landet syd for Aarhus ned mod Mårslet, Beder og Malling. I bemærkningerne til udpegningen lyder det:

- *Marselisborgskovene mv. fremstår i sin helhed som et sammenhængende landskab med vidtgående geologiske interesser med meget afvekslende og indholdsrige elementer. Kystkliner: Området udpeges som et område af særlig geologisk interesse, idet det fremstår som et komplekst dannet landskab, som viser hvordan undergrundens dybereliggende bjergarter har været bestemmende for landskabsudviklingen.*

Projektområdet ligger i den vestligste del af dette sammenhængende område, næsten 5 km fra kysten og er ikke præget af hverken kystklinerne eller de store skovarealer, der udgør centrale dele af udpegningen. Vi vil i det følgende argumentere for, at en bebyggelse på det pågældende sted ikke i væsentlig grad vil sløre oplevelsen af landskabet, idet det primære dalstrøg i nærområdet bevares intakt og idet bebyggelsen i øvrigt etableres i respekt for et landskab uden særligt fremtrædende karakteristika.

## STØRRE SAMMENHÆNGENDE LANDSKABER

Foruden de to ovenstående udpegninger udpeger Kommuneplan 2021 en del af området nordøst for Mårslet som et større sammenhængende landskab (se Bilag 1), hvor der gælder følgende to retningslinjer: "**De større sammenhængende landskaber** bør friholdes for byggeri og anlæg, der slører sammenhængende landskabstræk i en større skala" og "Det skal dokumenteres, hvordan byggeri og anlæg kan placeres og udformes uden en væsentlig indvirkning på de større sammenhængende landskabstræk."

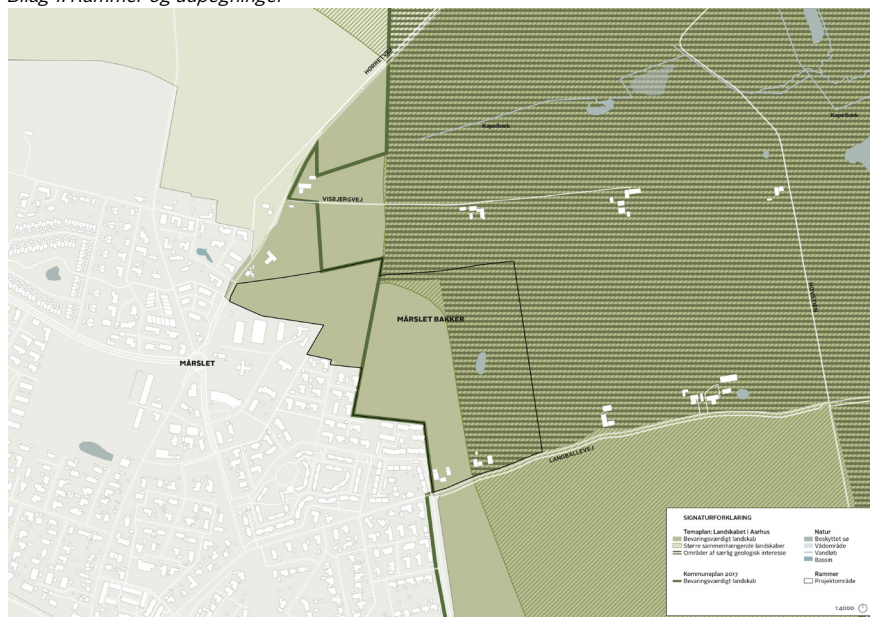
I redegørelsen står der, at "udpegningen af de større sammenhængende landskaber sikrer, at landskabstræk såsom langstrakte geologiske formationer og store udsigter i en større helhed og eventuelt på tværs af kommunegrænser friholdes for byggeri og anlæg. Ved placering af byggeri og anlæg, der har visuel påvirkning i en større skala, skal der tages særligt hensyn til de større sammenhængende landskaber."

Som beskrevet ovenfor vil vi i det følgende argumentere for, at bebyggelsen ikke vil sløre oplevelsen af landskabet. Vi vil desuden beskrive, at der ikke i særlig grad findes nogle store udsigter inden for projektområdet.

## BESKYTTTEDE NATURTYPER OG VANDLØB

I projektområdet findes en §3 beskyttet sø. Dertil findes der flere §3 søer i nærområdet og §3 engområder nordøst for projektområdet i forbindelse med et større vådområde i tilknytning til Kapelbæk. I projektet integreres den beskyttede §3 sø som rekreativt element og mødested for beboerne og forbliver uændret i sin tilstand.

Bilag 1. Rammer og udpegninger





## LANDSKABSANALYSE OG FORSLAG TIL ÆNDRET AFGRÆNSNING

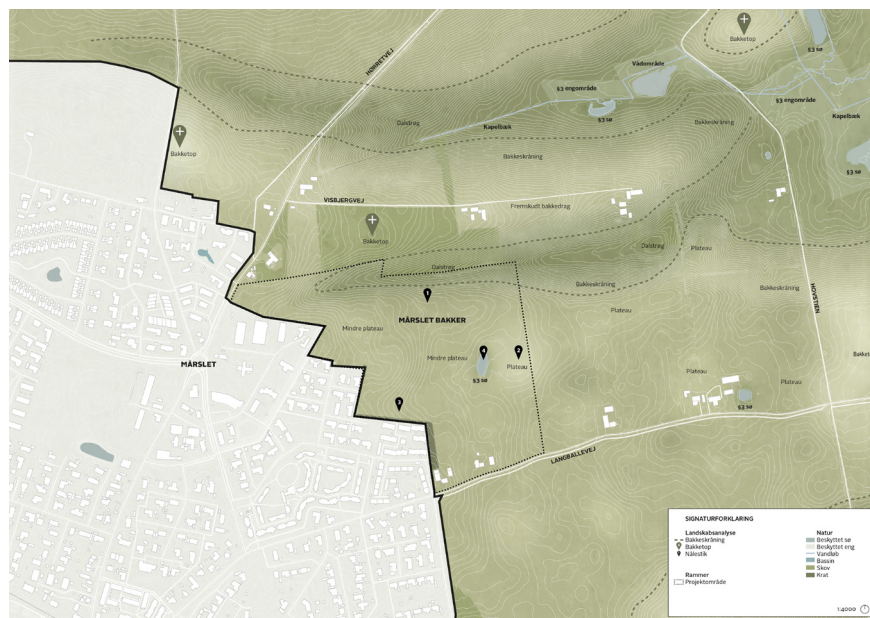
Landskabsanalysen har til formål at fremhæve de særlige landskabelige karaktertræk i området mellem Mårslet og det åbne land, med henblik på at styrke landskabets kvaliteter og sikre at byudviklingen i Mårslet sker i samhörighed med landskabet.

### BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Området nordøst for Mårslet fremstår i sin helhed som et sammenhængende landskab, der kendetegnes af den topografiske terrænform og de store ubrudte vidder. Området har i dag funktion som monokulturelt landbrugsland, hvorfor området hverken er tilgængeligt eller med nogen former for rekreativ værdi. Inden for projektområdet findes et mindre naturbeskyttet område og dige, der bryder det ensartede landbrugsland gennem mindre variation i beplantning og dyrehabitater lokalt omkring disse steder.

### LANDSKABSANALYSE

Mårslet Bakker er et åbent landskabsrum med store markflader, der skråner mod nord og øst, hvor henholdsvis dallandskabet og hovedgårdslandskabet kan betragtes. Det store åbne landskab opleves som et sammenhængende landskabsrum, hvor mindre bakker og dale skaber varierede landskabsrum. Naturlige overgange defineres i terrænets form, hvor dalstrøget bugter sig igennem området mod nord, og mindre landskabsplateauer danner naturlige inddelinger og afgrænsninger af området. Se Bilag 2.



Bilag 2. Landskabsanalyse



På baggrund af analyser og observationer på stedet er der udvalgt 4 nedslag i form af nålestik på særlige landskabelige steder, der formidler den naturligt oplevede grænse mellem by og det åbne landskab.

#### 1. NORDLIG GRÆNSE (MOD DALLANDSKABET)

Det nordlige nålestik er lokaliseret på kanten af det skrånende bakkedrag, der omfavner det gennemgående dalstrøg. Dalstrøget afgrænser projektområdet mod nord og udgør grænsen mellem dallandskabet og hovedgårdslandskabet, hvoraf sidstnævnte dominerer størstedelen af projektområdet. Mod sydvest ligger Mårslet på kanten af dalstrøget, og på toppen af det fremskudte bakkedrag, nord for dalstrøget, findes enkelte bebyggelser. Derfor opleves dalstrøget generelt friholdt for bebyggelse, hvilket er kendetegnende, da *øvrige ådale generelt er mere sparsomt bebyggede, idet landsbyerne ofte ligger på kanten af dalsiderne.*



Som det fremgår tydeligt af både fotos og det oplevede landskabssnit (Bilag 4, nord-syd) udgør dalstrøget et markant landskabeligt skifte, der er karakteristisk for hele den nordlige strækning af projektområdet, og som opleves stærkt definerende for den oplevede grænse



mod nord. Det markante skifte i terrænet opleves tydeligt både på det højeste og laveste punkt samt midt på skråningen, hvorfra man kan følge udsigten mod øst gennem dalen. Netop det langstrakte kig er særligt kendetegnende for dallandskabet: *De typisk langstrakte dallandskaber har vide udsigter og terrænet giver mulighed for udsigter både på langs og på tværs af dalene.*

I forhold til Mårslet Bakker projektet friholdes det markante dalstrøg samt de nordøstligste arealer af projektområdet for bebyggelse, så landskabets karakter bevares.

*Billedtekst: De to billeder på forrige side viser kanten af dalstrøget set fra projektområdet mod øst, både fra toppen og midten af bakkeskråningen.*



## 2. ØSTLIG GRÆNSE (MOD HOVEDGÅRDLANDSKABET)

Det østlige nålestik er lokaliseret på et landskabeligt plateau øst for den naturbeskyttede sø. Som det fremgår af det oplevede landskabssnit (Bilag 4, øst-vest) skråner terrænet fra Hørretvej mod øst og flader kortvarigt ud undervejs og danner større eller mindre plateauer i landskabet. Gennem en vekslen mellem disse plateauer og mindre bakkeskråninger opdeles de store, åbne markflader i mindre landskabsrum, hvorfra der naturligt opstår oplevede 'pauser' i terrænet. Den østlige grænse dannes af et af disse landskabsplateauer som kan ses i det oplevede landskabssnit. Grænsen opleves mindre markant end den nordlige rent terrænmæssigt, men opleves samtidig delvist defineret af en landskabelig akse, formodentlig opstået fra et tidligere læhegn. Netop disse akser er særligt kendetegnende for hovedgårdslandskabet: *Landskaberne er ofte præget af akser i form af f.eks. alleer og læhegn og sigtelinjer i anlægsstrukturen fra bygninger og ud i landskabet.*

Fra projektområdet er der en langstrakt udsigt mod øst, hvilket er kendetegnende da *den landskabelige skala i hovedgårdslandskaberne er stor.*

Mod det bugtende terræn i øst opleves det bevaringsværdige landskab fremtrædende. Landskabet inden for projektområdet opleves i mindre grad med samme store udsigter som det sammenhængende oplevede landskab, der findes uden for området mod øst.

I forhold til Mårslet Bakker projektet udgøres bebyggelsen tættest på den østlige grænse af fritliggende villaer, hvor naturen kan komme helt ind imellem husene. Derved opleves overgangen mellem bebyggelsen og det åbne landskab blød og naturlig.

*Billedtekst: De to øverste billeder viser udsigten over det bevaringsværdige landskab set fra projektområdet henholdsvis mod øst og nord. Det tredje billede viser til sammenligning udsynet over projektgrunden set fra projektområdet mod vest.*



## 3. BYENS KANT

Det sydlige nålestik er lokaliseret på den nuværende kant af byen, hvor den eksisterende bebyggelse brat møder det åbne landskabsrum. Overgangen er skarpt defineret af de matrikulære grænser mellem landbrugsjorden og boligområderne, hvor det åbne land starter på den anden side af hækken. Dermed er det kun beboere på 'første række' der har glæde af udsigten over det åbne marklandskab, da det åbne landskabsrum samtidig opleves utilgængeligt og som en bagside af byen.

I forhold til Mårslet Bakker projektet arbejdes der med en opløst bebyggelse tættest mod byens kant og mere åben og fritliggende mod nordøst. Dermed friholdes udkigskiler på tværs af bebyggelsen gennem projektområdet.

*Billedtekst: Det fjerde billede viser byens kant set fra projektområdet mod syd.*



## 4. S3 SØEN

Det centrale nålestik er lokaliseret ved den eksisterende naturbeskyttede sø, der er med til at bryde det ensartede landbrugsland med sin omkransende beplantning. Bag beplantningen gemmer sig et vandspejl, der i det nære bymiljø er sjældent at finde. Søens skarpe overgang til det omkringliggende landskab er dikteret af landbruget, hvorfor en naturlig udvikling af vandhullet hindres, da jorden i dag bearbejdes helt til kanten af søen.

Søens rekreative kvaliteter er ikke tilgængelige i dag, og den opleves gemt og overset i det åbne, utilgængelige marklandskab.

I forhold til Mårslet Bakker projektet tilgængeliggøres søen ved at inddrage den til et rekreativt åndehul med en blød overgang til det omkringliggende landskab og med afstand til bebyggelsen.

*Billedtekst: De to nederste billeder viser henholdsvis søen set 'indefra' og udefra. Udefra ses det tydeligt hvordan overgangen mellem søen og den omkringliggende landbrugsjord er skarp.*





## BEBYGGELSENS KARAKTER

Sydøst for projektområdet findes nyligt udlagte områder til mere vild natur i form af skovrejsning syd for Langballevej, der i fremtiden vil udgøre en landskabelig kant mod Mårslet Bakker. Boligområder vest for Hørretvej og Jelshøjvej og sydvest for Mårslet Bakker udgør mod projektområdet en bymæssig kant, der ønskes gradvist opløst mod det åbne landskab, hvorfor bebyggelsen i Mårslet Bakker har højere tæthed mod de eksisterende boligområder og er mere åben og fritliggende mod nord og øst. I forhold til Mårslet Bakker projektet inddrager og understøtter det oplevelsen af det omkringliggende landskab i og mellem bebyggelsen.

Bebyggelsen består af en variation af karrébebyggelse, klyngebebyggelse, rækkehusbebyggelse samt fritliggende bebyggelse, der indpasser sig i landskabet ift. etagehøjde, tæthed og relation til eksisterende skala og bebyggelse. Bebyggelsen i Mårslet Bakker indskrives sig i landskabets form med laveste etagehøjder mod projektområdets ydre afgrænsninger og en gradvis optrapning mod et centrum, hvor etagebyggeri i maks. 3 etager er placeret på en bakkeskråning og et landskabsplateau. Derved opleves bebyggelsen indpasset naturligt i landskabet, og bebyggelsen er med til at understrege det terræn det ligger placeret i. I overgangen mellem bebyggelse og åbent landskab friholdes mod nord og øst arealer til natur og rekreativ anvendelse. Disse arealer er med til at understøtte den naturligt oplevede grænse mellem projektområdet og det åbne land, der mod nord dannes af dalstrøget og mod øst af et landskabeligt plateau.

## FORSLAG TIL NY AFGRÆNSNING AF DET BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKAB

Det åbne landskab er kendetegnet ved bakker, dale og plateauer, der er med til at skabe naturlige overgange i landskabet. Mårslet Bakker tager afsæt i dette og lader det være bestemmende for oplevelsen af overgangen mellem by og åbent land.

Udpegningen af det bevaringsværdige landskab bør understøtte en naturlig overgang mellem by og land, hvor byen opleves afrundet gennem en gradvis opløsning af bebyggelsen frem for at byen brat møder det åbne landskabsrum. Projektområdet følger en matrikulær afgrænsning, men arbejder med en 'opløst kant' inden for denne, hvor store arealer er udlagt til grønne, åbne naturområder, hvorfor projektgrænsen opleves naturligt indpasset i landskabets naturlige karakter.

På baggrund af dette søges udpegningen af det bevaringsværdige landskab samt udpegningen af de større sammenhængende landskaber og områder af særlig geologisk interesse ændret, så de følger den landskabelige afgrænsning som vist på Bilag 3. Derved afspejler de i højere grad de konkrete, landskabelige kvaliteter på stedet. Med afsæt i landskabets karakter defineres således nye udpegninger, der gør plads til at skabe et nænsomt og naturligt møde mellem byen og det åbne land.



Bilag 3. Visionsplan

## NATURKVALITETER

Vi har et ønske om at medvirke til en helhedsorienteret lokal planlægning, hvor visionen er et område planlagt under hensyntagen til både natur, klima og menneskets sameksistens og behov. Vi ser for os et område med plads til at rumme bæredygtigt og nytænkende byggeri, som der i respekt for stedet bør planlægges efter.

Rekreative fællesområder kan udvikles efter hensynsfulde greb, der tapper ind i den blå/grønne norm bl.a. gennem anlæg af LAR, frugtlunde og vild natur mellem byggerierne. Den beskyttede sø bevares og indgår i projektet som et rekreativt åndehul med stor natur- og herlighedsværdi, hvor en blød overgang, frem for den i dag bearbejdede overgang, understøtter en bedre forvaltning og naturlig udvikling af søen. Omkring Det Grønne Børnehus er det oplagt at udlægge vild natur, legepladser og evt. dyrehold i det skrånende terræn, der kan understøtte børnenes læring om klima, biodiversitet samt deres fysiske udfoldelse i naturbørnehaven.

Den overordnede vision for Mårslet Bakker er at omdanne det monokulturelle landbrugsland til et landskab der er rig på natur- og rekreativ værdi, hvor en stor del af området er udlagt til grønne, åbne områder, hvor koter og stedsspecifikke værdier har spillet en naturlig og afgørende rolle. Ambitionen om at nedlægge og omdanne det nuværende landbrugsjord og dyrkningslandskab til mere vild natur rundt om byen, til glæde og gavn for både mennesker og dyr, er med til at højne områdets biodiversitet betydeligt, da de nuværende, konventionelt drevne kornmarkers biodiversitet er ikke eksisterende.

Udpegningen af det bevaringsværdige landskab er som helhed afgørende for bevarelsen af områdets særlige landskabskarakter og værdi, men samtidig bør man sikre at udpegningen ikke afskærer os muligheden for at tilføre mere naturværdi end hvad der er i området i dag.

Høringssvaret er udarbejdet gennem et samarbejde mellem rådgiverne Labland, Carlsen Skeldal Office, Territorium og Bruunsbo Byudvikling for Trim & Bruun ApS.

Har Aarhus Kommune spørgsmål til nærværende høringssvar, er I velkommen til at kontakte Mette Bruun pr. mail eller telefon.

Mette Bruun  
Bruunsbo Byudvikling  
Telefon: 21750756  
E-mail: mette@bruunsbo.dk