

Høringssvar til

”Forslag til Udviklingsplan for naturbydelen Marienlyst samt Tillæg nr. 97 til Kommuneplan 2017”

Fra Haveforeningen Marienlyst, Marienlystvej 50, 8200 Aarhus N
V/ Formand Sidsel Kirketerp

OM HF MARIENLYST

Haveforeningen Marienlyst ligger mod den yderste østlige afgrænsning af byudviklingsområdet op til Brendstrup skov. Haveforeningen har eksisteret siden slut 70'erne og er en velfungerende haveforening med 167 havelodder. Vores medlemsskare er mangfoldig - mange ældre, familiestrukturer og nationaliteter og vi har et godt fællesskab. Vi er en forening hvor der sættes pris på nærheden til naturen og stilheden væk fra byens larm. Haverne benyttes selvfølgelig mest i sæsonen 1. april til 1. november, men mange bruger deres hus og haver i dagtimerne også udenfor sæsonen da mange sætter pris på deres kolonihave som fristed og ramme for fritidsaktiviteter.

HF Marienlyst er omfattet af lokalplan 35 hvor jorden er udlagt til kolonihaveområde.

Jorden er lejet af Aarhus Kommune med en lejekontrakt mellem kolonihaveforbundets Aarhus Kreds og Aarhus Kommune. Den nuværende lejekontrakt er gældende til 2038. Området skal kloakeres i 2024. Kloakeringen finansieres af foreningens medlemmer med et 30 årigt lån fra Aarhus Kommune. Kolonihaverne er kategoriseret som ”varigt kolonihaveområde”.

FLOTTE VISIONER -

Det er med glæde at vi bemærker at der i forslaget til udviklingsplan står at ”det i det nye byområde ved Brendstrup skal planlægges for en alsidig boligsammensætning og herunder også for fritliggende boliger.

I planlægningen skal der tages stilling til sammenhængen med tilgrænsende byområder, det omgivende landskab, natur, miljø, infrastruktur, grundvandssikring, klimatilpasning, bæredygtighed mv. Byudviklingen skal ske med afsæt i de lokale forhold.

Området har store naturmæssige og rekreative potentialer der skal udnyttes og understøttes i planlægningen, så den nye bydel bliver knyttet sammen med den grønne kile.

Indsigelse: UDMØNTNING AF VISIONERNE – SÆRLIGT I ØSTLIGE OMRÅDE

Vi er dog mere bekymrede for hvordan disse meget flotte visioner kommer til at udmønte sig i praksis - særligt i den østlige ende af udviklingsområdet hvor HF Marienlyst og Storbylandsbyen ligger.

Det er ikke vores umiddelbare fornemmelse at respekt for tilgrænsende bebyggede og beboede områder samt det omgivende landskab, natur og miljø her har den store prioritet som visionerne ellers lægger op til.

Haveforeningen Marienlyst ligger på nuværende område 250802RE og er omfattet af lokalplan 35.

Området er offentligt tilgængeligt rekreativt område med 167 havelodder på ca 400 m². Max bebyggelse på hver enkelt lod er 50 m beboelse/udhus samt 15 m² overdækket terrasse. Max bygningshøjde 4 m og byggematerialet er træ.

Området er grønt frodigt og entreprenant. Vi har et godt foreningsliv og en alsidig medlemsskare med mange forskellige nationaliteter ældre og familieforhold.

HF Marienlyst er ikke en del af det planlagte byudviklingsområde.

Derimod er vi umiddelbart naboer til følgende områder der er udlagt som en del af byudviklingsprojektet (undtaget den allerede etablerede storbylandsby på 250803BO.)

- **250804RE** (arealet der for nuværende er udlagt til koncertplads for Grøn koncert)

Tidligere udlagt som grønt kolonihaveområde ved lokalplan 35 men udtaget af l lokalplanen ved vedtagelsen

af lokalplan 667 (*storbylandsbyen*) og ved samme lejlighed udlagt ved kommuneplanen som areal til plantning af fredskov, der står i direkte forbindelse med Brendstrup skoven og den grønne kile / brendstrupkilen. 250005LA

- **250803BO** Storbylandsbyen omfattet af lokalplan 667 som lavt tæt boligområde / levemiljø for socialt sårbare personer og entreprenante ressourcepersoner som vil indgå i et forpligtigende naboskab i levemiljøet.
Bebyggelsen i storbylandsbyen er omfattet af lokalplan 667 og er tænkt som inspireret af kolonihaven udformet med fritliggende og eventuelt sammenbyggede huse på ca. 350 m² - 400 m² grunde, som omkranses af en hækbeplantning. På hver grund fastlægges et byggefelt. Basisboligen udgør omkring 35 m² og opføres i et enkelt og robust byggesystem, f.eks. med massive træelementer.
Der er for nuværende bygget 40 boliger .der fremstår som lavt rækkehusbyggeri i træ og træliggende materiale og med en max byggehøjde på 5 m.
- **250006LA grønt område / (herunder Brendstrup skoven)** der i kommuneplanen er *"fastlagt som bynært landskab, herunder rekreative formål og jordbrugsformål. Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerivirksomhedserhvervet eller rekreative formål."*
Brendstrupskoven – er forholdsvis nyplantet skov der skaber sammenhæng mellem marienlystparken og området omkring HF Marienlyst og den planlagte plantning af fredskov på område 250804RE

Indsigelse : OMRÅDE 250804RE BØR TAGES UD AF DET NYE RAMMEOMRÅDE 250805BL

Vi vil specielt opfordre til at intentionerne og visionerne i tidligere og gældende lokalplaner og kommuneplanstillæg respekteres ved planlægningen af byudviklingen på nuværende område 250804RE, så dette udtages af planen om at inddrage området i den nye rammeområde 250805BL hvor det fastlægges til bolig- og erhvervsformål med en maksimal højde på 5 etager. Dette er området hvor boligområderne Skovbyen, Lunden, Skovhaverne, Plantagen og Lysningen er planlagt.

Vi vil påpege at visioner er en *"sammenhæng med tilgrænsende byområder, det omgivende landskab, natur, miljø, infrastruktur, grundvandssikring, klimatilpasning, bæredygtighed mv. Byudviklingen skal ske med afsæt i de lokale forhold."*

I dette tilfælde bør det betyde at der bygges i samme stil og med samme intentioner som i de nærliggende naboskaber HF Marienlyst og Storbylandsbyen.

Dvs.: lavt, max 4-5 meter i højden i træ eller træliggende materialer. Små jordlodder med mindre individuel mindre bebyggelse. Med indbygget åbenhed for entrepreneurskab og gode rammer for fællesskab og mangfoldighed. Store grønne områder, mange træer, frie vandløb og søer og forbindelsesskov mellem Brendstrup skoven og skovområdet på den anden side af legepladsområdet og storbylandsbyen.

BEVARELSEN AF NATUREN I OMRÅDET

Vi håber at navnet på den nye bydel: "Naturbydelen Marienlyst" kommer til at udmønte sig i konkret naturtænkning og gerne nytænkning.

Det er vigtigt for os at påpege at specielt områderne nævnt ovenfor , men også byudviklingsområdet generelt, har en stærk grøn profil med et rigt dyreliv og høj grad af biodiversitet. Områderne fungerer som grønne rekreative områder for nuværende beboere og beboere i de nærliggende boligområder .

Det er generelt et roligt område hvor rådyr, ræve og andre skovdyr færdes frit og ugenert, Vi har i de senere år oplevet en øget "trafik" af rådyr og andre skovdyr i vores haver og omkringliggende åbne områder. Vi synes det er en berigelse med et rigt dyreliv, men ser det også som et tegn på at dyrelivet er trængt af udvidelser byggeri på eksisterende naturområder.

Indsigelse: BEVARELSE OG NYREJSNING AF SKOV / FREDSKOV

Det fremgår at Aarhus kommune ikke nødvendigvis har tænkt sig, at fastholde den nuværende fredskov i området og at man så vil man etablere tilsvarende skov andetsteds. Ej heller plante den allerede planlagte fredskov.

Indsigelse: Det er ikke tilfredsstillende, da den nuværende skov har sin værdi i sin nuværende stand og ikke som ny skov i andet sted ligesom visionerne for at bevare naturmiljøet i og omkring Brendstrup forkastes.

Vi vil også påpege at en ændring af nuværende planer om plantning af fredskov på området for at erstatte det med byggeri vil trænge det naturlige dyreliv end mere end det allerede er.

Vi vil helt klart anbefale at der anlægges fredskov på en større eller mindre del af områderne 250803BO og 250804RE så der skabes naturlige ugenerede naturlige forbindelsesveje mellem områderne Brendstrup skoven og det eksisterende grønne område vest for storbylandsbyen hvor der er planlagt rekreative områder samt skoven på den anden side af dette område.

Det vil være naturligt at der i en naturbydel prioriteres og værdsættes træer og skov.

Vi vil minde om at Aarhus Kommune med skovene i Aarhus vil tilbyde borgerne

Muligheder for et aktivt og alsidigt friluftsliv, Stilhed, Variation i naturoplevelsen, Øget biodiversitet Træ – en CO2-neutral ressource Landskabelige værdier, beskyttelse af grundvand og forbedring af vandmiljø

Derudover vil vi med betegnelsen naturbydel forvente haver og en høj grad af beplantning af træer buske og hække mellem bebyggelserne, samt større vandområder og vilde enge der kan tiltrække fugleliv og insekter.

Indsigelse: IDRÆTSANLÆG OG INSTITUTIONER

Der står i planen: *Der skal sikres areal til og indarbejdes skoletilbud, dagtilbud og idrætstilbud. Ud fra ud fra en gennemsnitsbetragtning for de eksisterende forhold i Aarhus Kommune vil det svare til:*

7 fodboldbaner / 3 idrætshaller / 35 dagtilbudsgrupper / 1 firesporet skole

Vi vil opfordre til at der i planlægning af disse tilbud indtænkes natur så idrætsanlæg ikke blot bliver mulighed for fodbold og indendørs sport men at der rent faktisk etableres mulighed for udendørs natur aktiviteter som golf, klatring, mountainbikeruter, løbestier, bueskydning, og andre udendørs sportsaktiviteter hvor naturen er aktiv medspiller.

Der etableres mange naturlegepladser, huleområder og shelterområder evt. en naturskole.

At institutioner og skoler bygges ind i naturen og får en aktiv grøn profil så f.eks. naturen er legepladsen i stedet for at der etableres godkendte asfalterede legepladser.

TRAFIK

Kollektiv Trafik

Vi vil med glæde se frem til at området bliver betjent af kollektiv trafik da der på nuværende tidspunkt er ca 1 km Fra HF Marienlyst til busstoppested med regelmæssige afgang.

Vi anbefaler at der allerede nu indsættes kollektiv trafik på strækningen Marienlystvej mellem Paludan Müllers vej og Tilst / Viborgvej da der er et behov for forbindelse mellem Skejby og Viborgvej der ikke nødvendigvis skal foregå i egen bil.

Manglende mulighed for transport til området med offentlig transport afholder mange med nye lejere uden bil, fra at søge om have i Marienlyst.

Vi ser frem til at udvidet kollektiv transport til området kan understøtte at HF Marienlyst bliver for alle, uanset om man har mulighed for egen transport eller ej.

Vi er i Marienlyst de senere år blevet meget trængt på P-plads, da flere og flere kommer hertil i bil, og vi ikke på området har mulighed for at etablere flere p-pladser. Flere er begyndt at parkere uden for området – især på den nuværende Grøn Koncert plads og veje i tilknytning til denne. Når byggeriet påbegyndes, vil denne mulighed ikke være

eksisterende længere og vi vil stå med et internt p-problem i foreningen der evt. kan aflastes med mulighed for at benytte kollektiv trafik til området.

Indsigelse: EN MULIG FØRSTE ETAPE - INDEN DEN NYE VEJ ER ANLAGT

Citat: "Byudviklingen i området vil som udgangspunkt først kunne igangsættes, når den nye vejforbindelse er etableret omkring 2026. Kommuneplantillægget udelukker dog ikke at der kan tages hul på mindre delområder inden 2026, som skal trafikbetjenes fra det eksisterende vejnet. Det skal i givet fald ske på baggrund af en nærmere planlægning herunder vurdering af, hvor meget yderligere trafik det omkringliggende vejnet kan bære."

Private byudviklere ønsker at igangsætte byudviklingen tidligere end 2026 hvor den nye vej der skal fungere som tilkørselsvej til den nye bydel, er etableret. Planen omtaler at der inden den ny vej er etableret kan realiseres op til 150 boliger med adgang til den eksisterende Marienlystvej samt ca. 200 boliger med adgang til den eksisterende Bredskiftevej.

Dette forudsætter at de første delområder kan vejbetjenes fra det eksisterende vejnet.

Planen omtaler en øget belastning af en række nævnte kritiske vejkryds.

Udover belastningen af de nævnte vejkryds mener vi så brugere af Marienlystvej som eneste tilkørselsvej til HF Marienlyst, at denne vej allerede er kraftigt belastet af gennemkørende trafik og at Marienlystvej som adgangsvej for byggeri og ibrugtagning af yderligere 350 boliger vil øge belastningen af Marienlystvej uhensigtsmæssigt.

Vejen er i forvejen ikke egnet til meget trafik på grund af de eksisterende trafikale forhold – dårlig oversigt, smal vej, mange sving, hastighedsbegrænsninger der ikke overholdes.

Denne øgede belastning af vejen vil ikke blot ske når de nye boliger tages i brug.

I byggeperioden vil vejen belastes af tung trafik i forbindelse med byggeriet og formentlig også vejspærringer i forbindelse med anlægsarbejder. Vi forudser at tidlig start på byggeri generelt vel skabe store trafikale gener og især gener for nuværende beboere og andre med ærinder på Marienlystvej.

Vi anbefaler derfor at der ikke igangsættes byggeri inden den nye vej er etableret eller at der som minimum etableres midlertidige løsninger der kan aflaste trafikken på Marienlystvej, f.eks. at al uvedkommen trafik omdirigeres og/eller at tung kørsel begrænses til visse perioder hvor trafikbelastningen på vejen er mindre.