

# BRUUNSBO

## *Byudvikling*

**BYUDVIKLING – MÅRSLET, med tanke for helhed og naturlige afrundinger af eksisterende by.**

Som indsender af forslaget om en blød afrunding af Mårslet mod Nordøst, på de private arealer nord for Langballevej 29 og 33, samt kommunens egen matrikel i vestlig forlængelse deraf mod Hørretvej, har vi desværre måttet konstatere, at visionen for nuværende ikke har vundet fremme i det foreløbige udkast til temaplanen for Arealer til alle boligtyper.

Dette umiddelbart grundet at Aarhus kommune har udpeget arealerne til at være bevaringsværdige hovedgårdslandskaber der bør friholdes for bebyggelse hvilke elementer også indgår i temaplanerne for En grønne by med mere blå, Sammenhæng mellem naturområder og for Landskabet.

Netop de landskabelige værdier og sammenhænge har fra start ved udarbejdelse af visionen været vores fokus. Udover at skabe Arealer til alle boligtyper (og i tillæg dertil andre nødvendige funktioner når vi vækster i et område) har vi gjort os umage med at tappe ind i de kvalitative landskabelige greb på en hensynsfuld, men også realiserbar måde. Dette også i forhold til infrastruktur og demografiske forhold, ligesom at arealet er et af de få steder hvor der i Aarhus kommune i øvrigt ikke er udfordringer i forhold til lugtgener, grundvand og andre parametre der skal tages hensyn til.

Dette understøtter Aarhus kommunes screening af alle arealer til alle boligtyper. Det "eneste" forhold der udfordrer er at området er udpeget til bevaringsværdigt landskab. Derfor ærgrer det os naturligvis, at vi ikke har haft mulighed for at drøfte tankerne med blandt andet fællesrådet forud for temaplanarbejdet i forhold til deres arbejde med den lokalt udarbejdede helhedsplan for Mårslet.

Jeg synes det er beklageligt/ærgeligt at de områder der er udpeget som bevaringsværdige virker til at være sket ud fra matrikelnumre, uden dialog med grundejere, besigtigelser og detaljerede overvejelser om en mere stedsspecifik afgrænsning, der naturligt kan tappe sammen med en hensynsfuld arealudvikling i øvrigt. Dette håber vi at Aarhus kommune vil tage op til fornyet overvejelse forud for endelig kommuneplan der samler alle temaplanerne og vi vil naturligvis også gerne bidrage i den kommende høringsperiode for disse temaplaner, der hænger uløseligt sammen med netop Arealer til alle boligtyper.

Vi har foretaget en grundig analyse og har forståelse for behovene for vækst i Aarhus kommune, men også i forhold til en holistisk vækst der ikke alene respekterer de landskabelige værdier, samtidig med ønsket om at åbne og demokratisere dette for byens borgere. Vi mener også at have præsenteret et forslag der indeholder kvalitative greb, der udover boliger, vil tilføre Mårslet flere kvaliteter og muligheder for at bruge naturen. Til glæde for byens borgere. Børn, unge og ældre – men også greb der kan komme idrætslivet og øvrige foreningsliv til glæde.

Det er naturligvis forståeligt, at ikke alle forslag til udvikling kommer i betragtning, men vi ønsker og håber at forslaget genovervejes. Området har netop tidligere været udpeget som et naturligt område for byens vækst, hvilket blandt andet ses i forhold til kommunens eget areal der grænser ud til Hørretvej. Desuden er

arealet nord for Møbelgården også tidligere tænkt som udviklingsområde, men i forbindelse med den lokale helhedsplan for området er arealerne desværre gledet ud, mens andre områder er kommet til.

Arealer her nord for Langballevej og øst for Hørretvej er nu udpeget som bevaringsværdigt landskab, hvilket for en del af området giver god mening. Jeg mener blot at denne afrunding og afgrænsning bør overvejes i forhold til hvordan byens borgere, også i praksis, får glæde af området som det naturskønne areal det er. Ved blot at isolere det som bevaringsværdigt uden anvendelsesmuligheder, medmindre kommunen ønsker at købe det og udvikle det rekreativt, så kan det hurtigt ende som et af de grønne områder der udelukkende kan tilgås via google. Hvilket vil være ærgerligt i min optik, da beliggenheden både vil være fantastisk at være bosat, men også et fantastisk område til et nyt rekreativt område for alle i Mårslet.

De landskabelige sigtelinjer og afgrænsninger er i dag ikke stort set ikke synlige eller tilgængelige, før man passerer Langballevej 33 mod øst og det kig der er fra Hørretvej mod øst udover kommunens areal kan i øvrigt fortsat bevares – og gøres tilgængeligt ved placering af en daginstitution, netop ved det sted man i helhedsplanen har peget på en buslomme. I øvrigt er der ikke adgang til landskabet som det er i dag, da det er privat landbrugsjord.

Fra de 3 nævnte placeringer, så vil alle borgere, ved vores forslag fremover få adgang til den nordøstlige afrunding med et smukt kig over landskaberne mod Vilhelmsborg.

Vi ønsker ikke at arealudvikle de fulde arealer/matrikler mod nord/øst, på traditionel vis, som andre forslag i temaplanens første udkast lægger op til, men udelukkende den del der giver mening i forhold til ovennævnte. Og hvor de bevaringsværdige udtryk ikke belastes, men derimod demokratiseres.

Vi har gennemarbejdet en vision hvor vi endvidere har indtænkt behovet for boliger til alle. Herudover arealer til tiltrængte dagtilbud, senior og plejeboliger i et givende samspil med øvrige boligformer. Herunder både de af Aarhus kommune fremsatte ønsker om flere grunde til parcelhuse og rækkehuse i både traditionel og nytænkende form. Dette ud fra både meget åbne områder med en meget lav bebyggelsesprocent i forhold til arealet, men også i forhold til en mere traditionel bebyggelsesprocent op mod allerede eksisterende bebyggelse der netop ikke umiddelbart virker bevaringsværdigt.

Ovenstående er således også i overensstemmelse med den boligpolitiske redegørelse som Aarhus kommune for nylig har præsenteret, med et særligt fokus på social sammenhængskraft.

I forslaget har vi derfor heller ikke på forhånd defineret antal boliger og boligtyper, men lagt op til en bred differentiering af den blandede by. Vi har taget udgangspunkt i de stedsspecifikke værdier og behov som gennem årene også er belyst via det store arbejde der har fundet sted i forhold til netop en demokratisering af naturen om byen, behovet for flere stisystemer og åben adgang til det grønne. Herunder de udvalg der har været nedsat af Fællesrådet i Mårslet.

Desuden har vi set på at byens vækst ikke blot bør isoleres til boliger, men har været på forkant med løsninger til eksempelvis arealer til en ny daginstitution i visionen kaldet "Det grønne børnehus", et friplejehjem som mulig nabo dertil og desuden attraktive seniorboliger. Et generationernes område i naturen.

Vi har desuden udviklet et blandet boligprojekt af almene og privatejede boliger (50/50) baseret på fællesskaber, flyttekæder mv. hvilket også er i tråd med den Boligpolitiske redegørelse som Aarhus kommune har ladet udarbejde. Også baseret på sociale såvel som demografiske forhold.

Aarhus vækster og Mårslet er en af de oplandsbyer i syd hvor en arealudvikling med hensyn og omtanke, giver mening. Også socialt, infrastrukturelt og miljømæssigt.

Dette bekræfter mange af de høringsvar der er indsendt i forbindelse med forslaget om endnu en ny udstykning mod nord, ved Tranbjerggård. Et område der er beliggende ud til nogle af de ganske få istidslandskaber der er tilbage, ligesom at området har det fine kig mod Holme Bjerge og Jelshøj, som der også bør tages hensyn til som bevaringsværdige, mener jeg. Uden at dette i øvrigt udelukker en hensynsfuld udvikling af en del af dette område.

Her har jeg bemærket at ejerne af en del af det udpegede areal faktisk ikke ønsker en arealudvikling, men derimod en bevarelse af de stedsspecifikke og bevaringsværdige kvaliteter som den nordvestlige del af byen også har. Det på trods, at de ikke er udpeget som sådanne af Aarhus kommune på lige fod med den nordøstlige del, som dette høringsvar omfatter.

Det kan derfor fra vores side vække en anelse undren at dette areal ikke på samme måde er udpeget, eller rettere en del af det – som bevaringsværdigt. På samme måde som vi opfordrer til at se på den nordøstlige afrunding og en mere detaljeret afrunding af landskaberne end det for nuværende bør man måske også tage dette nordlige område i betragtning i forhold til netop biodiversitet, landskabelige hovedtræk og tætheden til Tranbjerg og dermed sprede de ønskede boliger over flere områder end hvad der for nuværende er lagt op til i temaplanen.

Vi opfordrer således til at se udviklingen af Mårslet i en mere holistisk retning der også kan sprede det infrastrukturelle pres en udbygning af byen vil medføre i det hele taget. Uanset hvor udviklingen finder sted.

Ved at sprede arealerne til udvikling af nye arealer til blandede boligformer, på flere delområder end det for nuværende udpegede i Mårslet, så kan vi også sprede det trafikale pres ved at åbne mulighed for adkomst og frakørsel over Langballe, mod Beder hvor det fremover bliver muligt at tilgå Beder Bering vejen som Mårslet borger, uden at skulle gennem det centrale Mårslet. Desuden vil man formentlig kunne spare en helt ny omfartsvej, hvis fremtidig bosætning i byen bliver mere spredt.

I den seneste byrådsperiode har der været og er et tydeligt (og berettiget fokus) på en mere bæredygtig og helhedsorienteret udvikling af Aarhus kommune. Dette blandt andet ved Oplandsudvalgets mange indsatser og klare ønsker om en tydelig grøn ring om oplandsbyerne, samtidig med udvikling af nye Arealer til alle boligformer. Dette arbejde er naturligvis fuldt med stor interesse – og ved dette forslag til arealudvikling og grøn afslutning af Mårslets nordøstlige hjørne, mener vi at opfylde disse retningslinjer.

Jeg vil derfor hermed invitere til yderligere dialog omkring udviklingen af Mårslet og hvordan vi i fællesskab med Aarhus kommune, byens borgere med flere kan skabe en endnu bedre samlet udviklingsplan for Mårslets vækst.

De bedste hilsner

Mette Bruun, BRUUNSBO Byudvikling