

Helhedsplan for 8320

Udarbejdet februar 2017





Indhold:

1. Forord til helhedsplanen
2. Vision og baggrund for Helhedsplanen
3. Hvad er en helhedsplan
4. Lokalsamfundsbeskrivelse
5. Uddybende afsnit med konkrete indsatsområder for videre arbejde med Helhedsplanen
6. Helhedsplanen omsat i principper for byens og områdets udvikling
7. Bilag:
 1. Opsamlede ideer fra Borgermøder
 2. Modtagne høringsvar

1. Forord til helhedsplanen for 8320

Denne helhedsplan er udarbejdet af borgere og fællesråd i postnummer 8320, der som lokalområde omfatter bysamfundene Mårslet, Testrup, Langballe, Hørret og Storhøj.

Vores lokalområde er et på mange måder velstillet område i nær tilknytning til både storby og land. Det er et område med velfungerende skole, skønne omgivelser, aktivt foreningsliv og også aktive borgere med interesse for områdets kvaliteter og muligheder. I sagens natur er området også en del af Aarhus Kommune, og indgår derfor også i større samlet udvikling. Med andre ord taler vi både om udvikling på lokalområdets egne præmisser samt som del af den omgivende kommunes udvikling.

I erkendelse af behovet for at bygge bro mellem de to udviklingsperspektiver har der i foråret 2016 været drøftelser mellem Fællesrådet og rådmand for Teknik og Miljø, Kristian Würtz. I forlængelse af disse drøftelser har Byrådet besluttet at samarbejde tæt med bl.a. Mårslet Fællesråd i forarbejdet til den kommende kommuneplan. Den fælles intention om brobygning er afsættet for Fællesrådets arbejde med Helhedsplanen, der vil komme til at stå som et fælles arbejdsgrundlag mellem lokalområdet og kommunen i de kommende år.

I sit arbejde med Helhedsplanen har Fællesrådet dels søgt at skabe lokal opmærksomhed og deltagelse, så lokale ønsker kunne afdækkes, dels arbejdet for at sikre et tæt samarbejde med Aarhus Kommune, så lokalområdet havde det bedste mulige billede af kommunens planer og interesser.

Naturligvis bør en helhedsplan også have en holdbarhed i et længere perspektiv, og derfor bør den først forholde sig den aktuelle situation, med både den historiske udvikling og de bestående kvaliteter for øje, dernæst bør den skabe et godt afsæt for de kommende års konkrete arbejde med områdets udvikling både lokalt og i kommunalt regi.

Man kan derfor betragte Helhedsplanen som bestående af to overordnede dele:

1. **En lokalsamfundsbeskrivelse** – som i sin natur er beskrivende og stiller skarpt på områdets særpræg og bestående kvaliteter, der skal **styrkes** og **bevares**. Lokalsamfundsbeskrivelsen overholder den struktur, som er givet af Aarhus Kommunes planer og forventes at indgå direkte i kommunens planarbejde. Til lokalsamfundsbeskrivelsen hører de **syv principper**, som støtter omsætningen af den i planmæssig sammenhæng.
2. **Et uddybende afsnit** til lokalsamfundsbeskrivelsen, der indeholder konkrete indsatsområder der bygger på input fra borgermøder og høring, og som sammen med **visionen** er afsæt for **udviklingsarbejde** lokalt og i samspil med Aarhus Kommune. Med andre ord sætter indsatsområderne facon på et aktivt lokalt arbejde med helhedsplanen som del af områdets udvikling fremadrettet.

Fællesrådet tror på, at man kan opnå en udvikling af 8320, hvor der skabes en balance og helhed i de enkelte udviklingstiltag, så man både tilgodeser lokalområdets og kommunens udvikling. Helhedsplanen for 8320, det aktive lokale arbejde og et tæt samarbejde med Aarhus Kommune udgør tilsammen en væsentlig del af grundlaget for at lykkes med en sådan udvikling. Derfor er vi også glade for at kunne præsentere denne helhedsplan som hviler på en række borgermøder og møder med Aarhus Kommune, der i lighed med områdets borgere har givet tilblivelsesprocessen stor opbakning.

2. Baggrund og vision

Helhedsplanen hviler på en række forudgående lokale planarbejder, som omfatter bl.a. "8320 i 2020", Dispositionsplanen for Mårslet Kommune fra 1962, samt Dispositionsplanen for Mårslet fra 2004. Dertil kommer Aarhus Kommunes planarbejder, hvor vi især vil fremhæve "Planstrategi 2015", hvor en omfattende langsigtet befolkningstilvækst i kommunen kædes sammen med udbygning af de bysamfund, som har letbaneadgang.

Helhedsplanen er Fællesrådets svar på Planstrategi 2015, men samtidig også afsæt for et aktivt lokalt arbejde med udvikling af lokalområdet. Fællesrådets Forretningsudvalg har forestået forberedelsen af Helhedsplanen, der tidsmæssigt er foregået i perioden fra marts 2016 frem mod en kommunalt fastsat deadline ved årets udgang. Denne deadline nødvendiggjorde en relativt komprimeret proces, hvor det blev besluttet at borgermøder, var den mest anvendelige form til at sikre opsamling af lokale ideer og ønsker, samt diskussion af sådanne. Helhedsplanarbejdet søgte at skabe to overordnede resultater:

1. Et katalog over lokale ideer og ønsker til lokalområdets udvikling, som man kunne arbejde videre med både på kort og langsiget
2. En helhedsplan, som fremhævede fællespunkter og overordnede linjer i de lokale ideer og ønsker og omsatte dem til en lokalsamfundsbeskrivelse, som var det format som den kommunale planlægning lettest kunne indarbejde.

Processen med borgermøder blev indledt i april 2016. Udervejs blev der afholdt tre borgermøder om helhedsplanen samt et oplysningsmøde med Aarhus Kommune for borgerne i 8320, så man kunne orientere sig om kommunens planlægningsproces og interesser. Sideløbende hermed har Aarhus Kommune forestået en proces, hvor lokale interessenter med udstykningsprojekter, har kunnet fremlægge disse for Aarhus Kommune. Sidst på efteråret besluttede Aarhus Kommune at flytte deadline for aflevering af helhedsplanen til 1. marts 2017. Dette muliggjorde gennemførelse af en lokal høringsproces, som i første omgang blev meddelt alle medlemsforeninger samt områdets borgere bl.a. ved borgermøde. I tilgift til dette kontaktede Forretningsudvalget samtlige medlemsforeninger og enkeltmedlemmer for at sikre en endnu større forankring. Hørings svar er medtaget som bilag til Helhedsplanen sammen med kataloget fra borgermøderne.

Borgermøder, kommunikation vha. Mårslet Bladet, direkte henvendelser til medlemsforeninger, lokale opslag i byen, artikler i lokalavisen samt på Mårslet net har alle været anvendt til at skabe lokal opmærksomhed omkring og forankring af helhedsplanprocessen.

Det forventes at Fællesrådet efter 1. marts 2017 vil tage initiativ til at nedsætte en række lokale udvalg, der skal arbejde med omsætning af ideerne i Helhedsplanens uddybende kapitler i de kommende år. Samtidig vil Fællesrådet arbejde for at lokalområdet også fremadrettet har en stærk forankring i Aarhus Kommunes planlægningsprocesser. På baggrund af borgermøder og hørings svar har Fællesrådet formuleret en vision, der understøtter det fremadrettede arbejde med Helhedsplanen.

Vision

Det er Fællesrådets ønske, at hele 8320 fortsat skal være et område med en balanceret tilknytning til både storby og land. Det skal være attraktivt at bosætte sig i 8320, der fortsat skal være præget af en stærk lokal tilknytning for områdets borgere. Det ligger os derfor på sinde, at området både skal være attraktivt for nye bosættere, at man skal kunne leve hele sit liv i Mårslet samt at områdets udvikling skal ske på en måde og i et tempo, som sikrer bevarelsen af lokalområdets kvaliteter og med den stærke lokale sammenhængskraft og tilknytning intakt.



3. Hvad er en helhedsplan

- Helhedsplanen skal præcist beskrive det, som gør det godt at bo i 8320, og også pege på de ting som kan blive bedre endnu. Med andre ord skal helhedsplanen beskrive de gode udviklingsmuligheder, som udbygger og sikrer områdets mange fine **kvaliteter**.
- Helhedsplanen **strukturerer** og **skaber sammenhæng** i "det vi synes der er vigtigt".
- Helhedsplanen bygger bro mellem to udviklingsperspektiver: På den ene side et formelt overordnet perspektiv, hvor den spiller sammen med kommuneplaner og lokalplaner. På den anden side er den også et rammeværk for lokalt arbejde i de kommende år, hvor konkrete projekter beskrives og gennemføres med afsæt i lokale udvalg og i samarbejde med Aarhus Kommune.
- Fællesrådet har med andre ord måttet balancere mellem dels en kommunal planlægningspraksis, hvor især arbejdet med planstrategi og kommuneplaner sker på meget overordnet niveau, dels på konkret niveau i forbindelse med lokalplaner og konkrete aktiviteter i 8320. Derfor er der udarbejdet en lokalsamfundsbeskrivelse, idet en sådan indgår i kommunens planer, dels er der uddybende kapitler med konkrete lokale indsatser, hvor input fra borgermøderne omsættes til en helhed, dels er der formuleret principper, som binder det konkrete og overordnede planlægningsniveau sammen.

4. Lokalsamfundsbeskrivelse

Lokalsamfundsbeskrivelse - MÅRSLET

Lokalsamfundet omfatter geografisk hele postnummer 8320, der omfatter det fritliggende bysamfund Mårslet samt bebyggelsen Storhøj samt de afgrænsede landsbyer Testrup, Langballe og Hørret. Mårslet er forbundet til de omkringliggende landsbyer og nabobyer ved syv veje, der stråler ud fra Mårslet gamle bymidte i en stjerneform.


Denne lokalsamfundsbeskrivelse er et centralt element i den Helhedsplan for Mårslet, som er udarbejdet efter aftale med Aarhus Kommune, som lokalsamfundet indspil til Aarhus Kommunes Planstrategi for perioden 2015-2050 og de deraf afledte senere kommuneplaner.

Landskabsdrømme.

Bysamfundet Mårslet opstår på det af landmanden dyrkede kulturlandskab, der har udviklet sig fra herresædet Vilhelmborgs jorde og de senere 1600 tals jordlodder, som der er mange spor i landskabet efter i dag. Samlede bebyggelser opstår først omkring kirken og senere i 1900 tallet omkring de fem gårde, som der delvis er spor efter i dag, og som lægger jorde til de senere sammenhængende bysamfund og landsbyer i området.

I 1962-64 laver den senere kendte Landskabsarkitekt Ib Møller en af de første helhedsplaner i Danmark for Mårslet kommune. Med 258 beboere i Øvre og Nedre Mårslet i 1958 til i dag 4850 er planen udbygget, dog med større tilføjelser i 2005-2008 mod syd og vest. I dag fremstår Byen som et smukt eksempel på sammenstødet mellem boligbebyggelse og et meget gammelt kulturlandskab, der fortsat præges af opdyrket landbrugsjord, der kan ses helt inde fra centrum ved Middelalder kirken. To grønne kiler formidler denne fine karakter med kirken i centrum.

Kilerne fremstår som fuldendt fra helhedsplanen i 1962.



Ib Møllers helhedsplan har således fastlagt en bystruktur, som trods en omfattende befolkningstilvækst dels har sikret bevarelsen af den historiske bykerne, dels sikret landsbypræget ved at stadfæste de grønne kiler i Mårslet, som både giver midtbyen og de omkringliggende nyere bydele en unik kontakt til kulturlandskabet og landbruget, som i dag tillægges endog meget stor værdi af lokalsamfundet.

Derfor kan de landskabelige kulturspor efter alle byens udviklingsperioder fortsat ses mange steder i byen. Bygninger fra perioden omkring kirken er i mange tilfælde bevarede, mens mange spor af de ikke bevarede bygninger dog fortsat er delvis synlige og med til at give den bevaringsværdige bymidte sit særpræg.

Når man om sommeren første gang kommer ude fra det dyrkede landbrugslandskab til byen ad de syv veje, fremstår byen tydeligt med en grøn omkransning af bebyggelser. Flere steder markeres byens afgræsning tillige af de historiske bevoksede jorddiger, andre steder af store træer fra tidligere landbrugsgårde. Jorddigerne, som er bevaringsværdige og fredede elementer i kulturlandskabet, er synlige spor af tidligere jordlodder eller markeringer af det smukt bevarede herregårdslandskab på Vilhelmsborgs jorder. Mange af disse spor og flader er af Slot- og Kulturstyrelsen fredede og/eller af kommunen udpeget som de bærende landskabsværdier.

Trafik

Trafikalt er byen karakteriseret ved at vejnettet samles i midtbyen, hvilket giver en stor trafikthed i morgen- og eftermiddagstimerne. Der er derfor behov for aflastning af midtbyen trafikalt, hvilket har været svært at afhjælpe, da midtbyen tillige gennemskæres af jernbanespor, som skal indgå i den kommende Letbane. Beder-Bering vejen, bør derfor tænkes ind i Mårslets udvikling, så den i videst muligt omfang kan trække trafik ud af Mårslet og sikre forbindelse til overordnede færdselsårer omkring Aarhus.

Byen er dertil præget af et omfattende netværk af stiforbindelser, hvoraf flere er asfalterede eller brolagte. Disse netværk af stier er dog aldrig forbundet i en helhed, og Letbanen overskærer samtidig disse og medvirker derfor direkte til at kanalisere de bløde trafikanter ind i bymidten. Stisystemet bør således udbygges med en række krydspunkter langs Letbanen, der kan sikre god sammenhæng mellem byens nordlige og sydlige del, sikre mulighed for adskillelse af bløde trafikanter og færdsel gennem byen, samt sikre byens borgere bedre adgang til de rekreative værdier i og omkring de grønne kiler, der kun er delvist tilgængelige gennem byens fine trampestier.

Grøn struktur

Bysamfundet Mårslet gennemskæres også af Giber Å, der regnes som et hovedelement i Aarhus Kommunes grønne struktur. Ådalen løber i de grønne kiler, der trækker det omgivende landskab helt ind i bymidten og samtidig sikrer store berøringsflader mellem de nyere byområder og det omgivende landbrugsland og herregårdslandskab. Beplantningerne i forbindelse med de grønne kiler er særligt værdifulde og skal bevares.

Dertil kommer at visse jordarealer tæt ved byen er udpeget af Aarhus Kommune som særligt vandfølsomme områder eller jordområder, som af Staten kun anbefales omlagt til skov eller eng. Disse følsomme arealer kan bl.a. ses i de i helhedsplanen udlagte arealer fra 1962-64 som i dag går som de grønne kiler fra vest som en del af de gamle jordlodder som bonden startede med at dyrke fra Godsejeren til mod vest. Også derfor bør de grønne kiler bevares, og de spiller sammen med Giber Å, som det sammenbindende element.

Det er vigtigt for lokalsamfundet at sikre, at byens fremtræden som en grøn by fortsat sikres aktivt ved udbygning af "grønne åndehuller" i byen til egentlige byparker, der sammenbindes med stier til bløde trafikanter og således tjener både rekreative og trafikale formål tillige.

Centerstruktur

Der er udlagt et område i Mårslet by til butiks-og centerfunktioner. Området rummer i dag en Brugsforening samt lægehus, tandlæge, fysioterapeut og daginstitutioner. Området præges af en lukket Fakta, bageri, bank samt et uudnyttet torveareal. Området er samtidig stationsnært beliggende og kunne derfor udpeges som byudviklingsområde.

Skole

Bysamfundet rummer én kommunal skole, Mårslet Skole. Skolen ses som et centralt element i bevarelsen af den lokale sammenhængskraft. Der bør derfor også fremadrettet kun være én folkeskole i lokalområdet – og det skal fremhæves, at dette princip har betydning for hvor hurtigt befolkningstilvækst kan ske.

Planlægning af nye byområder

Aarhus Kommunes Planstrategi 2015 forudsætter, at befolkningstallet i Aarhus Kommune stiger betydeligt i frem mod 2050. Det er ønsket, at en del af denne befolkningstilvækst sker i de om Aarhus beliggende eksisterende bysamfund med letbaneadgang. Dermed udtrykker Aarhus Kommune et ønske om at bysamfund som Mårslet optager en del af befolkningstilvæksten – og at dette gerne sker som fortætning i byen med forskellige boligtyper, der tilgodeser et bredt udsnit af kommunens befolkning.

Vi forholder os i helhedsplanen til det udefrakommende ønske om befolkningstilvækst, større spredning i boligtyper samt fortætning stationsnært. Borgermøderne og høringssvarene til Helhedsplanen indikerer, at der er interesse for et mere mangfoldigt boligudbud. Dette kunne muligvis ske indenfor de bestående bebyggede arealer nær byens gamle station, der fortsat vil være trinbræt på Letbanen.

Det skal her bemærkes at Mårslets andet trinbræt ikke fremtræder hensigtsmæssigt som muligt krydspunkt for bløde trafikanter i sin nuværende udformning. Ej heller er dets sammenhæng med stisystemer og andre transportformer hensigtsmæssig. Det giver derfor ikke god mening at planlægge med dette trinbræt som udgangspunkt for fortætning og evt. nye byområder.

Det har været overvejet om dette trinbræt i stedet kunne forskydes mod vest, men dette vil muligvis kunne lede til en sammenvoksning af Mårslet og Tranbjerg som bestemt ikke er ønsket. Det skal derfor sikres ved en flytning af trinbrættet, at Mårslet og Tranbjerg ikke smelter sammen

Vi opfordrer til, at Aarhus Kommune fremadrettet i forbindelse med overvejelser om evt. nye byområder er opmærksom på, at også bustrafik er væsentlig for betjeningen af 8320. I samme ombæring fremhæves igen behovet for at nye byområder tager højde for at sikre god sammenhæng til Beder-Bering vejen samt gennemgående cykelstier, så alle borgere i 8320 er sikret god infrastruktur.

5. Uddybende afsnit med konkrete indsatsområder

Den 1. marts 2017 er der deadline for aflevering af Helhedsplanen for 8320 til Aarhus Kommune. Efter denne dato er tiden kommet til at indlede et lokalt arbejde med konkret omsætning af de mange ideer, som er fremsat af lokalområdet borgere i forbindelse med helhedsplanprocessen i 2016. Fællesrådets Forretningsudvalg har på baggrund af borgermøder og høringssvar formuleret følgende emner, som bør bearbejdes og omsættes af lokale arbejdsgrupper umiddelbart efter aflevering af helhedsplanen. Disse emner er forelagt Fællesrådets Repræsentantskab til godkendelse på den årlige generalforsamling 2017 og vil indgå i Helhedsplanen såfremt de opnår godkendelse.

Disse emner vil man arbejde videre med lokalt:

- Hvor ligger den naturlige afgrænsningen mellem by- og landzone fremadrettet? Her tænkes først på det aktuelle ønske i området for at fastlægge en permanent afgrænsning mod Tranbjerg, så de to samfund ikke i fremtiden kan smelte sammen. I et bredere perspektiv bør der også langs resten af Mårslets rand arbejdes på at fastlægge, hvor der naturligt kan fastlægges varige ydre grænser for Mårslets fremtidige udbygning. En sådan afgrænsning fastlægges, så den tillader mulighed for fremtidige udstykninger, hvor det er hensigtsmæssigt. I forbindelse med dette emne drøftes naturligt byens størrelse, udbygningstakt, befolkningssammensætning, skole og boligtyper, så der er væsentlige udviklingsmæssige perspektiver i emnet.
- Butikstorvet/centerområdet befinder sig indenfor den zone, hvor fortætning af byen er en mulighed. Der er samtidig fremsat ønsker om fornyelse af bl.a. torvearealet.
- Sammenhængen mellem stier til gående og cyklister i hele byen bør forbedres så både rekreativ anvendelse samt anvendelse til skoleveje eller transport, herunder forbindelser til offentlige transportmidlers stoppesteder, understøttes bedst muligt. Vi vil arbejde for et sammenhængende og fremkommeligt stinet rundt i Mårslet – til dette hører også den stimæssige sammenhæng mellem alle lokalområdets bysamfund. FU forudser at tage dette emne op på relevante udvalg i Aarhus Kommune.
- Der er interesse for at udvikle byens grønne områder så de får større rekreativ værdi, hvilket bl.a. kunne omfatte nye stier, motionsredskaber, skovarealer og andre anvendelsesmuligheder.
- Udvikling af Skole og fritidsliv for områdets unge.

6. Principper for udvikling

I dette kapitel er lokalsamfundsbeskrivelsen omsat til "principper for byens og områdets udvikling". Denne kortfattede og overskuelige form er velegnet som del af rammen for overvejelser om nye byområder/fremtidige udstykninger

1. De grønne kiler og kirken i centrum, deler til sammen Mårslet by i to områder. De tilstødende boligbebyggelser respekterer dette princip siden den oprindelige plan i 1962. Det skal sikres, at de grønne kiler og kulturlandskabet bevares for al fremtid.
2. Åbeskyttelseslinjen på 150 m skal sikres overholdt langs hele Giber å.
3. Det skal sikres, at skovbyggelinjer overholdes for al ny bebyggelse.
4. Beskyttelse af drikkevand skal sikres, herunder sikres at de af Aarhus Kommune udpegede arealer til vandbeskyttelse fastholdes og herunder sikres vandboringer jf. Miljøministeriets retningslinjer overholdes. Jf. Statens vejledninger kan der etableres skov eller eng på sådanne arealer, dog underordnet Helhedsplanens hensyn til de grønne kiler og kontakten til det åbne land jf. princip 1 og 5.
5. Det skal sikres, at byens møde med det åbne land/marker bevares for al fremtid. Dette omfatter også en varig adskillelse af Mårslet og Tranbjerg samt bevarelse af de fritliggende landsbybebyggelser i 8320.
6. Det skal sikres, at vandløb i form af åer og bække bevares eller genetableres som del af nye byudviklingsområder.
7. Det skal sikres, at de af Slots- og Kulturstyrelsen udpegede historiske diger bevares, formidles og forenes med borgernes ønsker for byens udvikling.