

Oplæg om Mårslets afgrænsning

Nærværende oplæg er slutrapport fra udvalget Byens Afgrænsning som blev nedsat af Mårslet Fællesråds Forretningsudvalg (FU) i januar 2018. FU bad udvalget om at svare på dette spørgsmål: Hvor ligger den naturlige afgrænsning mellem by- og landzone fremadrettet?

Udvalget har bestået af Ivan Dybvad (formand), Jens Leth, Stig Loft, Elisabeth Overgaard, Carsten Lund Petersen, Per Enevoldsen, Kurt Søe, Brian Munk og Per Henrik Hansen.

Medlemmernes personlige interesser: Alle medlemmer af udvalget har som borgere i 8320 Mårslet almen interesse i hvordan byen udvikler sig. Derudover har Jens og Stig økonomisk interesse i nye udstykninger langs Langballevej hvor de er lodsejere. Og Brian har som medejer af Tandergård en erhvervsmæssig interesse i at der ikke bygges nye boliger mellem Mårslet og Tander, da det vil kunne føre til konflikt med landbrugsdriften.

Hvor intet andet er angivet, står et enigt udvalg bag formuleringerne.

Udvalget har holdt seks arbejds møder frem til færdiggørelsen af dette oplæg medio august 2018.

Afgrænsning med Tranbjerg

Der er i udvalget enighed om at der skal være åbent land mellem Mårslet by og Tranbjerg. Afstanden mellem de to byer er i dag blot nogle få hundrede meter, og den skal ikke være mindre. Derfor bør der efter færdiggørelsen af den aktuelle lokalplan for Tranbjerggård ikke planlægges mere byggeri mellem den nordvestlige del af Mårslet og den sydøstlige del af Tranbjerg. Dette gælder både for byggeri fra Mårslet- og fra Tranbjerg-siden.

Selv om det nye kvarter med Obstruptoften og Obstrupparken i Tranbjerg er kommet ind under postdistrikt 8320 Mårslet, anser vi dette kvarter for hørende til Tranbjerg. Postnummeret kan ikke begrunde at kvarteret sammenbygges med Mårslet by.

Ingen oplagt afgrænsning af Mårslet

I udvalget er vi enige om at man ikke kan definere en naturlig eller oplagt afgrænsning eller størrelse for Mårslet. Byens størrelse vil til enhver tid være bestemt af politiske, økonomiske og byplansmæssige beslutninger. Konsekvensen af dette er at byens (eventuelle) udbygning og udbygningstakt må være genstand for demokratisk debat og fastsættes ud fra hvad borgerne i Mårslet og Aarhus Byråd finder bedst.

Enighed om nej til stor og hastig udbygning

Ingen i udvalget ønsker en hurtig og stor udbygning som vi eksempelvis så det med udstykningerne omkring Nymarks Alle og Mustrupvej.

Ligeledes er der i udvalget enighed om at vi ikke ønsker fortætning af Mårslet bymidte i form af etagebyggeri (over to etager) eller nedrivning af gode eksisterende huse til fordel for tættere bebyggelse.

Men som beskrevet herunder mener et flertal at en mere moderat og reguleret udbygning med nye udstykninger vil være bedst for byen; mens et mindretal finder at en fortsat udbygning vil have flere negative end positive konsekvenser, også selv om udbygningen sker i moderat tempo.

Argumenter for moderat udbygning

Argumenterne for en jævn udbygning i moderat omfang (dvs. hvor skolens kapacitet ikke overskrides) er blandt andet:

- Uanset hvad vi siger, får vi en udbygning, for det ønsker kommunen. Derfor kan vi lige så godt sige ja og være med til at styre udviklingen, ellers vil embedsmændene og politikerne på rådhuset bare bestemme udviklingen selv. Udviklingen skal styres sådan at der fortsat kun er behov for én skole i Mårslet.
- Stilstand er det samme som tilbagegang. Uden udbygning risikerer vi at Mårslet sakker bagud i forhold til andre byer, f.eks. med idrætsfaciliteter, indkøbsmuligheder og andet.
- De mennesker der af den ene eller anden grund hellere vil bo i Mårslet end andre steder, skal have mulighed for at flytte hertil. Vi kan ikke tillade os at reservere det gode i og omkring Mårslet til os der allerede bor her. F.eks. skal unge der er vokset op her og siden er flyttet herfra, have mulighed for at flytte tilbage hvis de vil. Det kræver løbende nybyggeri.
- Det er svært at sige hvor stor udbygning der skal til for at sikre en tilstrækkelig tilflytning og dermed en god dynamisk udvikling. Et bud kan være et gennemsnit på 30 boliger per år; i praksis gennemført ved at der efter en større udbygning holdes en byggepause i et antal år indtil det ønskede gennemsnitstal er nået.

Ovenstående er blevet fremført af Carsten, Brian, Jens, Stig, Elisabeth, Per E. og Ivan. Det er dog forskelligt hvor meget vægt de hver især lægger på de forskellige argumenter.

De samme udvalgsmedlemmer er enige om at udbygningen kan ske umiddelbart uden for den nuværende bygrænse langs Langballevej og langs Bedervejs sydlige side, forudsat det ikke bringer grundvandsressourcerne i fare.

Desuden foreslår Per E. det tidligere gartneri Højballe på Jelshøjvej udlagt til nybyggeri.

Argumenter imod udbygning – også en moderat

Argumenterne imod en udbygning af Mårslet kommer fra Kurt og Per Henrik. De vil holde byrådet fast på dets principbeslutning om at nye boliger uden for Aarhus C. skal bygges i helt nye byer i stedet for som løgringe omkring de eksisterende. Argumenterne imod udbygning er:

- Hvis vi ikke fastholder den nuværende bygrænse, har vi ikke noget at styre efter, men kan bare forholde os til kommunens og private lodsejeres planer fra sag til sag.
- De seneste udstykninger har givet et efterslæb i byens sociale liv og fællesskab. Den sociale sammenhængskraft er blevet mindre, skole og andre faciliteter er kommet under pres, og der er kommet mere biltrafik i byen. Den udvikling skal vi ikke fortsætte med yderligere vækst.
- En eventuel udbygning kan kun ske mod øst og nord da Tranbjerg og Bering-Bedervejen spærrer mod henholdsvis vest og syd. Men mod øst og nord er der store landskabelige værdier, og hvis Mårslet udbygges, vil der blive taget bid efter bid af det smukke landskab. Efter nogen tid vil vi have skamferet de udsigter som i dag er en af kvaliteterne ved Mårslet.
- Der er ikke behov for flere boliger i Mårslet. Aktuelt er der over 40 boliger til salg i 8320 området til priser der begynder ved 200.000 kr. for en andelsbolig og 1,5 millioner for en ejerbolig, og der bliver hele tiden sat huse til salg. Dertil kommer private og almennyttige lejeboliger.

Boligtyper og eventuel ny vej

Hvis Mårslet skal udbygges, er der i udvalget enighed om at vi ønsker det sker med en bred vifte af boligtyper således at folk fra alle befolkningsgrupper har mulighed for at bosætte sig i Mårslet.

Vi har diskuteret forslaget om en ny vej mellem Obstrupvej (ved dennes tilkørsel til Beder-Beringvejen) og Hørretvej; dvs. nordvest om kvartererne Frøkærparken, Præstegårdsvej og Hørretløkken. Men vi er ikke nået frem til nogen konklusion om dette emne.

Fakta og prognoser

Under udvalgsarbejdet har vi fået kendskab til Aarhus Kommunes prognoser fra 2016 for udviklingen i børnetal og elevtal for skolen.

Ifølge Aarhus Kommune er der i Mårslet anvisningsdistrikt i 2018 i alt 466 børn i alderen ½ til 5 år. Og ifølge skolens hjemmeside er der aktuelt 831 elever i skolen.

Ifølge prognosen vil tallene i 2026 være 495 børn fra ½ til 5 år og 811 børn i skolen. Det vil sige en stigning på 29 i antallet af børn op til 5 år og et fald på 21 i skolens elevtal.

Kommunens prognoser er baseret på antallet af beboere i de eksisterende boliger samt hvad kommunen betegner som 'den forventede boligudbygning'. Det sidste er ikke nærmere defineret. Det vil sige at vi ikke kan vide om prognosen tager højde for kommende og endnu ikke planlagte udstykninger, eller om den er baseret på byrådets overordnede beslutning om ikke at bygge flere løgringe på eksisterende byer.

Hvis prognosen er baseret på at der kommer flere nye og endnu ukendte udstykninger, vil børnetallene blive lavere end forudset i prognosen hvis Mårslets nuværende bygrænse fastholdes. Omvendt vil der komme flere børn end forudset i prognosen hvis den er baseret på at der ikke længere bygges efter løgringsprincippet og det alligevel sker.

Embedsmænd i den kommunale forvaltning har været imødekommende og har forsøgt at hjælpe os med at få et godt vidensgrundlag for vores diskussioner; men alligevel er det ikke lykkedes at fremskaffe så meget viden om prognoserne som vi kunne ønske. Som nævnt ovenfor er det uvist om børneprognerne er baseret på Mårslets nuværende størrelse plus de lokalplaner som er under udarbejdelse i dag, eller om eventuelle fremtidige udstykninger er taget med i prognoserne. Dette er et meget væsentligt spørgsmål som det ikke er lykkedes at få besvaret.

Hvad vi ikke fik diskuteret

I begyndelsen af udvalgets arbejde var der en række punkter som vi ønskede at få diskuteret, men som vi ikke kom til bunds med. Det skal dog ikke forhindre at disse punkter indgår i den forestående offentlige debat.

Af disse punkter kan nævnes:

- Hvilke kvaliteter tilføres byen ved at vokse, og hvilke kvaliteter mister den?
- Hvilken værdi har det åbne land for borgerne?
- Hvilke typer landskaber ønsker vi nærhed til? Landbrugsland, natur eller en blanding?
- Hvordan skal byen afgrænses? Af træer, levende hegn, huse, veje eller noget femte?
- Skal vi lokalt gøre noget for at beskytte Hørret Enge og udsigten over samme, Giber Å og de mindre bække samt de grønne kiler i byen?

Spørgsmål til debat

Vi foreslår at FU bruger en bred palet af kanaler (borgermøde, mindre lokale møder og sociale medier) til at inddrage flest mulige borgere i Mårslet i en debat om byens afgrænsning.

I debatten kan eksempelvis stilles disse spørgsmål:

- Hvad vil være godt ved en udbygning af Mårslet?
- Hvad vil være dårligt ved en udbygning?
- Skal vi holde fast i at den nuværende skole skal kunne rumme alle skolesøgende børn i Mårslet?
- Hvis der skal udbygges:
 - Er der så en øvre grænse for den ønskede udbygning?
 - Hvor/i hvilken retning bør udbygningen ske?
 - Hvilken type boliger bør der især bygges?
 - Hvordan sikres de landskabelige værdier?
- Hvis der ikke skal udbygges:
 - Hvad gør vi hvis børnetallet falder så meget at en eller flere daginstitutioner kommer i risiko for at blive lukket, eller hvis elevtallet i skolen falder?