



Svar på spørgsmål vedr. plansag for Eskegårdsvej 8, Mårslet

25. juni 2020
Side 1 af 28

I notatet besvares skema med spørgsmål fra Mårslet, som fællesrådet har sendt d. 4.2.2020, vedrørende plansagen for Eskegårdsvej 8. Se spørgsmål i [bilag 1](#). Teknik og Miljø's projektgruppe har besvaret spørgsmålene i lokalplanens afklaringsfase, parallelt med følgegruppeforløbet, og som en del af den tidlige borgerinddragelse i plansagen.

1. *Rammeområde 320304BL/projektområde: 'på arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 30% af ejendommen bebygges eller befæstes'. Hvad er årsagen til at embedsværket fortsætter planlægning af op imod 50% befæstelsesgrad?*

Svar: Det er korrekt, at der i kommuneplanens ramme 320304BL står, at "på arealer der registreres som sårbare for grundvandet, må højst 30% af ejendommen bebygges eller befæstes". Det pågældende areal er dog ikke et sårbart grundvandsområde. Befæstelsesgraden på 30% gælder kun indenfor sårbare grundvandsområder, og udenfor disse er der ikke nogen fastlagte bindinger på befæstelsesgraden.

2. *Grundvandsspejl stiger, en stor del af området er lavbundet område/ sump -og har tidligere været ansøgt til etablering af sø. Hvordan sikres grundvand og fauna ved at ændre fra mark-eng til byzone?*

Svar: I forbindelse med etablering af ny by vil der blive separatkloakeret for at adskille spildevand og regnvand, og i dette tilfælde vil også vejvand blive opsamlet og ledt ud af området, så det ikke nedsiver i området. Desuden skal arealer indenfor 300-meter zonen fra drikkevandsboringer anvendes på en sådan måde, så grundvandet og grundvandsdannelsen sikres. Det betyder, at der bl.a. arbejdes for, at befæstelsesgraden holdes så lav som muligt samtidigt med at byudvikling realiseres.

3. *I 2012 har embedsværket afslået ønske om opførelse af 5 parcelhuse (journalnr. 20124024-0004). Baggrund for afslaget er for området gælder: er inden for kildeplads/300meter, Skovrejsningsområde samt åbenskyttelseslinje. Samme regler og udpegede områder gælder stadig. Hvad er årsagen til embedsværket pludselig arbejder for 55-60 boligenheder på samme område?*

Svar: Ejendommen Eskegårdsvej 8 ligger i landzone. Tidligere ansøgninger om udstykning til ny bebyggelse er derfor besvaret ud fra planlovens landzonebestemmelser, og den konkrete sag fra 2012 blev behandlet i byggesagsafdelingen. En kommuneplanændring med byrådets vedtagelse af Kommuneplan 2017 er baggrunden for, at ejendommen nu kan byudvikles. Kommuneplan 2017 udlægger en mindre del af ejendommen - området vest for åen - til byudvikling og fastlægger områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål. Det betyder, at området kan udvikles efter byrådets vedtagelse af en lokalplan, der overfører området til byzone. Se kommuneplanrammen i [bilag 2](#).

TEKNIK OG MILJØ
Plan, Byggeri og Miljø
Aarhus Kommune

Fysisk Plan Nord
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00
Direkte telefon: 41 87 29 28

E-mail:
pbm@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
ism@aarhus.dk

Sagsbehandler:
Maria Issakainen



25. juni 2020
Side 2 af 28

Bygherre ønsker at opføre op til 60 rækkehuse o. lign. tæt-lave boliger, men Teknik og Miljø har ikke godkendt et skitseprojekt endnu, og bebyggelsens omfang er dermed ikke fastlagt. Ønsket om rækkehuse er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om klog vækst og fortætning ved byudvikling, som bidrager til bykvalitet, da planområdet ligger tæt på Mårslet bycenter og letbanen. Dette område er udpeget som et af kommuneplanens fortætningszoner, hvor der er mulighed for en højere tæthed.

Udvikling af området vil afrunde den eksisterende by mod Giber Å og skal ske under hensyn til områdets eksisterende værdier og bindinger. Herunder åbeskyttelseslinjen, landskabs- og naturværdierne omkring åen, områdets drikkevandsinteresser mv., der indgår som særlige opmærksomhedspunkter i lokalplanlægningen. Planlægning sker i en afvejning mellem benyttelse og beskyttelse, på baggrund af gældende lovgivning og under hensyn til de konkrete bindinger i området.

Området er ikke udpeget til skovrejsningsområde i Kommuneplan 2017.

4. *Området er udpeget som Skovrejsningsområde/Vedtaget. Gælder dette ikke?*

Svar: Området er ikke udpeget som skovrejsningsområde. I Kommuneplan 2017 ligger området som neutralt skovrejsningsområde, hvilket vil sige det hverken er udpeget som "skovrejsning ønsket" eller "skovrejsning uønsket".

5. *Området er udpeget som Naturområde, faunaklasse 5-7; Gælder reglerne for at passe på naturen ikke alligevel?*

Svar: Faunaklasser bruger man i dansk vandløbsfauna-indeks for vandløbs biologiske tilstand, som opgøres ud fra sammensætningen af vandløbets insekter og andre smådyr. Faunaklassen fortæller noget om vandløbets kvalitet. Indekset går fra 1 til 7, hvor 7 er bedst. Ved at sikre en åbeskyttelseslinje på minimum 30 meter inden for planområdet vil der stadig blive taget hensyn til åen, både som levested og som spredningskorridor for flora og fauna.

6. *Vejadgang med to spor, fortov og belysning er ikke muligt da ingen veje har fornødne bredde.*

Svar: Lokalplanområdet skal betjenes af en vej med et vejudlæg, der kan indeholde den fornødne vejbredde, fortov, rabatter og belysning. Det er ved at blive undersøgt hvordan det kan lade sig gøre. Den eller de løsninger, der fra Teknik og Miljø's side vurderes mulige, vil blive forelagt rådmanden, som vil tage endelig beslutning om der skal fortsættes med den mulige løsning, og hvis der er flere, hvilken det i så fald skal være. Der er tidligere arbejdet med at den eksisterende adgang til området, Eskegårdsvej, kunne blive vejadgang for området. Det er dog konstateret at det ikke er muligt at udvide denne adgang, så vejen kan få den fornødne vejudlæg. Der arbejdes derfor med andre løsninger end denne.



7. *Oplysninger fra Galba antyder vejadgang via Gammel Bedervej og Hulvej. En gældende tinglysning gør denne adgang umulig. Har embedsværket tænkt sig at aflyse nedfældede aftaler som har være for tinge og nedskrevet i tingbogen?*

25. juni 2020
Side 3 af 28

Svar: Jf. kortet i bilag 3 er der en eksisterende adgang fra Hulvej til planområdet, som er en del af ejendommen Eskegårdsvej 8. Vejadgangen til planområdet er stadig under afklaring, jf. ovenfor, men der er ikke planer om at etablere vejadgang for kørende trafik via Hulvej eller aflyse den tinglyste rådighedsservitut om færdselsret på Hulvej.

8. *Området er udpeget til 'Grønt Danmarkskort KP17' som skal sikre flora og fauna. Området er særligt udpeget til at sikre flora og fauna - og understøttelse af biodiversitetsstrategien i Aarhus Kommune. Hvad er årsagen til embedsværket ikke ønsker at overholde vedtagne?*

Svar: Planområdet er udlagt til byudvikling med Kommuneplan 2017, hvormed grundejer har ret til at få udarbejdet en lokalplan. Lokalplanlægning sker i en afvejning mellem benyttelse og beskyttelse, på baggrund af gældende lovgivning og under hensyn til områdets bindinger og værdier. Se også svar på spørgsmål 3. Kommuneplanens retningslinjer om bl.a. naturen er ikke et forbud mod byudvikling men betyder, at forholdene indgår som særlige opmærksomhedspunkter og der sikres hensyn til disse i lokalplanlægningen. Formålet med Grønt Danmarkskort er at sikre biodiversitet og sammenhæng mellem naturområder. I den konkrete sag vil Teknik og Miljø med lokalplanen fastlægge en restriktiv zone på 30 meter langs Giber Å for at sikre områdets natur- og landskabsværdier. Vurderingen er, at det vil styrke områdets naturindhold og biodiversitet i forhold til i dag, hvor der er landbrugsdrift helt ned til åen. Se også bilag 4 med udtalelse fra Danmarks Naturfredningsforening Aarhus.

9. *I kommuneplan 2013 er formulering: "de nye byers og byvækst-områders placering er vurderet ud fra det samlede byvækstpotentiale i området og hensynet til drikkevandsinteresser... Således er der tilstræbt en placering uden for sårbare grundvandsområder og uden for kilde-pladszoner. Hvad er årsagen til embedsværket ønsker at gå på kompromis med vedtaget beskyttelse af vores drikkevand?"*

Svar: Det gældende plangrundlag er Kommuneplan 2017, som udlægger planområdet til byudvikling. Kommuneplan 2017 erstatter Kommuneplan 2013, som der henvises til i spørgsmålet. Lokalplanlægning sker under hensyntagen til bl.a. drikkevandsinteresser. Jf. Kommuneplan 2017 (retningslinje 123) skal byudvikling i sårbare, rammebelagte områder ske under hensyn til grundvandsbeskyttelsen og grundvandsdannelsen, i overensstemmelse med nærmere fastlagte vilkår i rammerne. Planområdet ligger indenfor 300 meter zonen til Mårslet vandværk, men udenfor det sårbare grundvandsområde. Ud over separatkloakering og opsamling af vejvand, arbejdes der med at holde befæstelsesgraden så lav som mulig.



25. juni 2020
Side 4 af 28

10. *Referat fra offentlig høring på kommuneplan 2017; 'byudvikling i det ansøgte område vil stride mod interessen i, at byudviklingen sker inde fra og ud. En udbygning i det ansøgte område vil begrænse den grønne kile, som går ind gennem Mårslet by langs Giber Å. En lille del af arealet ligger inden for fortætningszone i et område med særlig landskabelig interesse'. Hvad er årsagen til embedsværket ikke ønsker at respektere 'den grønne kile' og 'særlig landskabelige interesse' (herunder også kulturlandskab)?*

Svar: Planområdet vest for Giber Å blev udlagt til byudvikling med byrådets vedtagelse af Kommuneplan 2017. Grundejer anmodede om udvikling af hele ejendommen Eskegårdsvej 8, som også omfatter større landzonearealer øst for åen. Anmodningen blev således kun delvist imødekommet, da størstedelen af ejendommen blev fastholdt som landområde. Se [bilag 5](#) med referat af offentlig høring af Kommuneplan 2017. Teknik og Miljø's anbefaling om at medtage planområdet til byudvikling blev begrundet med, at der er tale om byudvikling omkring en eksisterende landejendom, som danner en naturlig afgrænsning til eksisterende by, at arealet ligger inden for fortætningszonen og der er god vejadgang. Byudvikling skal ske med respekt for Giber Å og den grønne kile ind til byen. I lokalplanlægningen bliver der taget hensyn til områdets bindinger og landskabelige interesser, herunder den grønne kile. Se også svar på spørgsmål 8.

11. *Fra referat Aarhus kommuneplan 2017 offentlig høring; 'På den baggrund anbefales, at de ansøgte arealer fastholdes som landzone'. Hvad er årsagen til anbefaling ikke følge?*

Svar: Se svar på spørgsmål 10.

12. *Anbefaling fra teknik og miljø (referat Aarhus kommuneplan 2017, offentlig høring). Byudvikling er ikke mulig. Det anbefales dog, at den vestlige del af arealet (vestlig del af matr. 6a, eksisterende landejendom med tilhørende have som afgrænses af Giber Å), muliggøres til byudvikling omkring eksisterende landejendom. Dog med respekt for Giber Å og den grønne kile ind til byen. Afgørende for anbefalingen er, at ejendommen er eksisterende og danner en naturlig afgrænsning til eksisterende by, samtidig med, at arealet ligger inden for fortætningszonen og at der er god vejadgang fra eksisterende by. Der er ikke en god vejadgang, at befæste 40-50% er ikke respekt for grøn kile, at bygge befæste 40-50% er ikke respekt for å-beskyttelse og grundvand. Hvad er årsagen til embedsværket*

Svar: (Spørgsmålet mangler en afslutning.) Se også svar på spørgsmål 10. Det er bygherres ønske at opføre op til 60 rækkehuse o. lign. tæt lav boligbebyggelse. Teknik og Miljø har ikke godkendt et skitseprojekt endnu, som skal danne baggrund for en lokalplan. Bebyggelsens omfang og befæstelsesgrad er således ikke fastlagt, og grundlaget for lokalplanen er under afklaring. I forhold til vejadgang arbejdes der på at finde en mulig løsning jf. svar på spørgsmål 6.



25. juni 2020
Side 5 af 28

13. *Området har været anvendt som mark-eng (ortofotos tilbage til 1995 viser samme) og sikret overholdelse af områdets §3/SFL bindinger. GALBA overtager ejendommen ultimo 2014 og ændre 2016 området fra mark-eng til landbrugsdrift. Har embedsværket overvejet at sikre områdets mark-eng status til gavn for Biodiversitet/Flora&Fauna og som anført i §3?*

Svar: Området har ikke på noget tidspunkt været registreret som § 3 (naturområde). Der har derfor ikke været nogen bindinger, som har gjort at man ikke måtte drifte det landbrugsmæssigt. Arealet har været pløjet i 1999 og efterfølgende været udlagt med græs frem til 2016. Den naturtype, et areal hurtigst vil kunne udvikle sig til, er naturtypen eng. Det drejer sig om arealer, der ligger uomlagt i perioder på 7-10 år, og som samtidigt er fugtige, dvs. at der er tale om fugtige/våde lavbundsjord, med karakteristiske arter for naturtypen. Det konkrete areal er tørt og med en let skrånende hældning ned mod Giber Å. Skulle arealet være omfattet af § 3, kunne der være tale om naturtypen overdrev. Det er imidlertid en naturtype, der som hovedregel skal ligge uomlagt gennem mere end 30 år, og samtidigt have udviklet et karakteristisk plantesamfund for naturtypen. Det er Teknik og Miljø's vurdering, at kriterierne for at arealet er § 3, forud for at bygherre overtager ejendommen, ikke er til stede på baggrund af arealets beskaffenhed og dyrkningshistorik.

14. *Planstrategi 2050 bruger ord som 'livability' og 'sustainability'. Mårslet skole er overbelagt, børn cykler på fortov da der ikke er plads på vejene, i spidsbelastningsperioderne tager det mere end 20 minutter at komme gennem Mårslet. Hvordan skal endnu et nyt projekt med 55-60 boliger heder med trafikudledning direkte på en skolesti/ midt Mårslet hjælpe på den situation? (med i forvejen 3 store projekter på vej).*

Svar: Målinger viser, at der på den mest trafikerede del af den gennemgående vej i Mårslet kører ca. 5000 biler i døgnet. Dette vurderes at være et godt stykke fra at skabe trafikale problemer. Der må forventes en rimelig øget rejsetid, hvis man færdes i bil i spidsbelastningerne. Der til er der etableret hastighedszone i hele Mårslet, som sikrer en fornuftig hastighed for bilisterne, også i spidsbelastningerne. Der er krydsningsfaciliteter for skolebørnene. Det vurderes derfor ikke, at et nyt boligområde ved Eskegården vil skabe forringet trafiksikkerhed for skolebørnene, og skolebørn fra området vil få en god og sikker rute til skolen. Jf. spørgsmål 6 arbejdes der ikke længere med en adgang via Eskegårdsvej. Lokalplanområdet vil dermed blive vejbetjent til Bedervej, hvorfor det vurderes at trafikken fra lokalplanområdet kun i begrænset omfang vil have indflydelse på den lette trafik til og fra skolen.

15. *Byudviklingsområdet er en lille del af developerfirma's afviste ide-oplæg. Oplæg ligger til grund for ændring af kommuneplan 2017 - og indleveret lige inden deadline. Det nu mindre område er ikke i overensstemmelse med ' fra kommuneplanen som der henvises til: udviklingsområde nord for banen'. Hvad skyldes godkendelsen?*

Svar: Spørgsmålet er uklart. Se svar på spørgsmål 10, som beskriver



baggrunden for at planområdet vest for åen blev medtaget til byudvikling med Kommuneplan 2017.

25. juni 2020
Side 6 af 28

16. *I ændringsforslag fra Developervirksomhed og ejer af Eskegården til kommuneplan 2017 er det nævnt; 'det er en teknikalitet at Eskegården endnu ikk er i byzone' og 'Det har gennem mange år været udslningssted for kriminelle'. Er oplysningerne kildetjekket/ sandheden i oplæg undersøgt? Har disse udtalelser haft indflydelse på beslutning på om området skal udpeges til byudviklingsområde?*

Svar: Se svar på spørgsmål 10. Planområdet vest for Giber Å blev udlagt til byudvikling med byrådets vedtagelse af Kommuneplan 2017. Eskegårdsvej 8 ligger i landzone, og planområdet på ca. 2,3 hektar, som er en mindre del af ejendommen, vil blive overført til byzone med lokalplanen, i overensstemmelse med planlovens bestemmelser. Siden 1970 har det jf. planloven krævet en byplanvedtægt og senere en lokalplan at overføre til byzone, så det er ikke en teknikalitet.

17. *Mårslettere har frem til ca. 2016 haft kig helt fra Bomgårdshaven op til Hulvej - og dermed ind i den grønne kile. Efter fældning og 'lade naturen stå til' er kig ikke længere muligt. Er det med til at understøtte en beslutning om udvikling i området?*

Svar: Ejendommen Eskegårdsvej 8 er privatejet, og det er op til grundejer hvordan beplantningen inden for ejendommens have vedligeholdes. Uden for haver, hvor åbeskyttelseslinjen er gældende, må der ikke aktivt plantes større træer og buske. Beslutningen om at medtage planområdet til byudvikling blev truffet med Kommuneplan 2017 - se også svar på spørgsmål 10.

18. *Indsatsplan for Beder forsyningsområder vedtaget april 2013; Sårbare områder; Mårslet vandværk. Er området ikke længere sårbart?*

Svar: Planområdet vest for Giber Å er ikke sårbart og ligger heller ikke inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). I indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse er det som udgangspunkt de sårbare områder og boringsnære beskyttelsesområder, der skal beskyttes målrettet.

19. *Er det respekt for trufne beslutninger når man fremlægger ønsker om 60 boliger som er i konflikt med: bebyggelsesprocent, byggehøjde, kirkebyggelinje, åbeskyttelseslinje, udpeget særligt følsomt område, grøn kile, faunapassage, område med særlig status som 'stort behov for beskyttelse af grundvand', Mårsletternes helhedsplan/fokuspunkter, bevaringsværdig ejendom -og kommuneplan (kommuneplan bevaringsværdige landskaber, Kommuneplan 2013: 'Således tilstræbt en placering uden for sårbare grundvandsområder og uden for kildepladszoner, det vil sige mindst 300 meter fra almene vandboringer)?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 3 og 8. Teknik og Miljø har ikke godkendt en skitse til bebyggelsesplan for området endnu, og bebyggelsens omfang, højde mv. er således ikke fastlagt. Grundlaget for lokalplanen er



under afklaring. Gældende plangrundlag er Kommuneplan 2017, der erstatter Kommuneplan 2013, som der henvises til.

25. juni 2020
Side 7 af 28

Fællesrådets lokalsamfundsbeskrivelse, "Helhedsplan 8320" med Mårslets lokale perspektiver og ønsker indgår som et dialogværktøj i den igangværende planproces. Parallelt med afklaring af grundlaget for lokalplanen er der en igangværende tidlig borgerinddragelse. I forlængelse af borgermødet i november 2019 er der nedsat en følgegruppe med 5 lokale borgere, herunder to repræsentanter fra fællesrådet, som følger sagen i afklaringsfasen og bidrager med det lokale perspektiv.

- 20.** *Hulvej, Lindegårdsvej og Eskegårdsvej er oprindelige veje vist på kort tilbage fra 1790. Udvikling skal ske i respekt for vores kulturarv og kulturhistorie. Er dette ikke længere værdifulde værdier i planlægning af Aarhus' udvikling?*

Svar: Teknik og Miljø har fokus på byudvikling med kvalitet, og i lokalplanlægningen indgår hensyn til de eksisterende værdier, herunder områdets kulturarv. Jf. kommuneplanrammen for området, se [bilag 2](#), skal byudvikling ske med hensyntagen til eksisterende værdier, og karakteristiske veje, stier, træer, levende hegn mv. skal bevares. Det er således udgangspunktet og et opmærksomhedspunkt i planlægningen. Byudvikling sker i en afvejning af interesser, i en balance mellem benyttelse og beskyttelse. Der arbejdes ikke længere med vejadgang til planområdet ad Eskegårdsvej, da der ikke kan sikres et tilstrækkeligt vejudlæg, og der bliver ikke vejadgang via Hulvej.

- 21.** *De åbne arealer ifm.. det nærværende område har ikke været brugt til kommercielt landbrug. Det har stået højlandskvæg på de åbne områder - til glæde for hele byen. Det kan skyldes at området er udpeget til §3/SFL-område/særlig følsomt landbrugsområde - som har sikret overholdelse af områdets følsomme natur. Er området ikke længere følsomt?*

Svar: Området er ikke registreret som § 3, jf. svar på spørgsmål 13. De tidligere SFL-områder blev udlagt for at man som lodsejer kunne søge forskellige driftstilskud under tilskudsordningen "miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger". Ordningerne blev udbudt inden for SFL-områder og kunne bl.a. handle om reduceret kvælstoftilførsel, dyrkning uden brug af pesticider, men også tilskud til at foretage afgræsning. Ordningen kunne anvendes både på arealer i omdrift og på § 3-arealer, hvis de var beliggende inden for SFL-område. Et areal, der ligger inden for SFL-område er derfor ikke ensbetydende med, at der er tale om et naturareal.

- 22.** *Hvilken borgerinddragelse var der da området blev udpeget til mulig byudvikling i 2017? Hvem i Mårslet blev spurgt om deres mening dengang?*

Svar: Under hele processen omkring Kommuneplan 2017 var der tæt dialog med Mårslet Fællesråd. Meget af dialogen var i forbindelse med debatten om planstrategien, som kommer forud for kommuneplanen, hvor Eskegården endnu ikke var i spil som areal til byudvikling. Ved



25. juni 2020
Side 8 af 28

offentliggørelsen af forslag til Kommuneplan 2017 var der borgermøde i Mårslet som en del af borgerinddragelsen. Forslaget til kommuneplanen blev annonceret på kommunens hjemmeside, og fællesrådet havde foretræde for Teknisk Udvalg i forbindelse med Kommuneplanen.

Fællesrådet og lokale borgere har, ligesom flere andre lokalsamfund i Aarhus Kommune, udarbejdet Fællesrådets lokalsamfundsbeskrivelse, i Mårslet kaldet "Helhedsplan 8230", i forbindelse med Kommuneplan 2017, og lokalsamfundsbeskrivelserne indgår som bilag til Kommuneplan 2017.

- 23.** *I kendt oplæg til ønske om ændring af kommuneplan 2017 er der optegnet ca. 25 boligenheder. I forslaget er der 55 boligenheder. Er det normal kutyme at man eskalerer mængden fra 25 til 55? (og med en befæstelsesprocent på over 50% i et særligt følsomt område?).*

Svar: Se også svar på spørgsmål 3. Det er bygherres ønske at bygge op til 60 rækkehuse o. lign. såkaldte tæt-lave boliger. Teknik og Miljø har ikke godkendt en skitse til bebyggelsesplan endnu, og bebyggelsens omfang, befæstelsesgrad mv. er ikke fastlagt. Grundlaget for lokalplanen er under afklaring. Inden igangsætning af lokalplanudarbejdelsen skal Teknik og Miljø sikre, at der kan tilvejebringes en god bebyggelsesplan, der opfylder kommuneplanens krav til bl.a. vejadgang, parkering, opholdsarealer mv.

- 24.** *Hvordan vil man sikre, at lysfølsomme arter på/nær nuværende arealer IKKE bliver generet/ramt af belysning fra evt. bebyggelse?*

Svar: Der vil i den reducerede åbeskyttelseslinje på 30 meter være et forbud mod permanent belysning. På grund af afstanden på de 30 meter er det vurderingen, at belysningen fra boligbebyggelsen ikke vil have en væsentlig påvirkning på åen og dens omgivelser.

- 25.** *Klima og Biodiversitet er et af de helt store emner; Planer om bebyggelse på området er i direkte konflikt med ønske om bedre vilkår og sikring for grundvand, biodiversitet, nedsivning/ grundvandsdannelse. Området er udpeget og 'beskyttet' i kommuneplan og miljøministeriet. Hvad er årsagen til at aftalerne ikke kan overholdes?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 3, 8 og 9. Baggrunden for den igangværende lokalplanproces er, at området er udlagt til byudvikling med Kommuneplan 2017. Kommuneplanens retningslinjer om bl.a. natur, grundvand og drikkevandsinteresser er ikke et forbud mod byudvikling, men betyder, at det er opmærksomhedspunkter i lokalplanlægningen, som der skal tages hensyn til. Planlægning sker i helhold til gældende lovgivning, herunder planloven og naturbeskyttelsesloven, i en balance mellem beskyttelse og benyttelse.

Det er en forudsætning for byudvikling, at den gældende åbeskyttelseslinje på 150 meter reduceres inden for planområdet. I dag fremstår planområdet som en opdyrket mark helt ned til Giber Å, uden særligt naturindhold. Med lokalplanen vil Teknik og Miljø sikre en restriktiv zone på



25. juni 2020
Side 9 af 28

30 meter langs åen, der udlægges som et nyt grønt bælte for at styrke områdets naturværdier og øge biodiversiteten.

Se også [bilag 4](#) med udtalelse fra Danmarks Naturfredningsforening Aarhus (DN) med vurdering af konsekvenserne ved byudvikling i området. DN konkluderer, at summen af mulige tiltag for fremme af natur, biodiversitet og rekreativ tilgængelighed overstiger den principielle ulempe ved en reduktion af åbeskyttelseslinjen. Hvis potentialet sikres i lokalplanen vurderer DN umiddelbart, at natur og miljø ikke forringes ved en reduktion af åbeskyttelseslinjen, men snarere forbedres.

- 26.** *Mårslet har en unik natur, og kan danne rammerne som et forbillede for en understøttelse af biodiversitet, klima og grundvandsbeskyttelse. Kommunerne ønsker dette ødelægges dets attraktivitet for både dyr, planter og mennesker. Hvad skyldes at embedsværket dispensere for alle bindinger der understøtter dette?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 25. Med lokalplanen vil der blive sikret en restriktiv beskyttelseszone på 30 meter langs Giber å inden for planområdet, der udlægges som et grønt bælte for at øge naturværdierne i området i modsætning til i dag, hvor der er landbrugsdrift ned til åen.

- 27.** *Mårslet og fællesrådet har udarbejdet Helhedsplan. Her i er udpeget 7 primære områder. Byggeønsker på Eskegårdsvej er i direkte strid med 4 af de 7 områder. Hvordan tager embedsværket hensyn til borgernes ønsker?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 22. Fællesrådenes lokalsamfundsbeskrivelser, i Mårslet kaldet "Helhedsplan 8230", blev udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2017, som bilag til kommuneplanen. Lokalsamfundsbeskrivelserne er et dialogværktøj i samarbejdet mellem kommunen, fællesrådet, investorerne og borgerne. Lokalsamfundsbeskrivelserne bliver inddraget, når der er konkrete byudviklingsprojekter. Lokalsamfundsbeskrivelserne er dog ikke en del af den lovpligtige kommuneplan. De lokale beskrivelser rummer tanker og visioner, der er mere vidtgående end Kommuneplan 2017, men indgår som et nyttigt dialogværktøj i lokalplanprocessen.

Temaer fra Mårslets "Helhedsplan 8320" indgår i processen med tidlig borgerinddragelse i plansagen for Eskegårdsvej 8. Efter borgermødet i Mårslet i november og fællesrådets workshop i december er der nedsat en følgegruppe med 5 lokale borgere, herunder to repræsentanter fra fællesrådet. Følgegruppen har fulgt skitseringsfasen, mens grundlaget for lokalplanen er blevet afklaret.

- 28.** *Kulturakse-projekt understøtter 'Mårslet arbejder for mere biodiversitet og sammenhængende bynær natur'. Byggeønske er i direkte konflikt med ønsket om sammenhængende ubebyggede naturområder med høj biodiversitet. Hvordan kan det være embedsværket ønsker at fortætte lige her?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 8 og 25. Baggrunden for den igangværende lokalplanproces er, at området er udlagt til byudvikling med



Kommuneplan 2017. Naturværdierne omkring Giber Å er et særligt opmærksomhedspunkt i lokalplanlægningen, og planlægningen sker i henhold til gældende lovgivning, herunder planloven og naturbeskyttelsesloven, i en balance mellem beskyttelse og benyttelse.

25. juni 2020
Side 10 af 28

- 29.** *Giberå er levested for fredede dyrearter. Dette understøttes af både Aqua Silkeborg og Moesgård. Eks. lever odderen også der hvor der nu ønskes bebyggelse. Hvordan sikre det at vi §8/ bilag IV dyrearter fortsat har gavn af det område der frem til 2016 var §3/mark-eng?*

Svar: Der er ikke registreret oddere i området. Det er Teknik og Miljø vurdering, at området væk fra åen ikke benyttes af odderen, hverken som raste- eller yngleområde, da området pt. og tidligere har været åbent, uden krat eller anden mulighed for ro og skjul for odderen. Odderen foretrækker typisk moser, krat, skov og andre områder med høj naturværdi. Åen er registreret som muligt levested for oddere. Det vurderes, at odderen bruger åen til fødesøgning og som korridor til andre naturområder langs åen. Med lokalplanen vil der blive sikret en 30 meter beskyttelseszone langs Giber Å inden for planområdet, og det er Teknik og Miljø vurdering, at odderen ikke vil blive forstyrret væsentligt som følge af en udbygning af området.

- 30.** *I Kommuneplan 2017, der fastlægger rammerne for udviklingen af området, hvor der nu skal udarbejdes en lokalplan, står der beskrevet under Generelle anvendelsesbetingelser for området: "Karakteristiske veje, stier, træer, levende hegn mv. skal bevares" 1) Hvordan kan de eksisterende karakteristiske grusveje bevares, når der skal etableres veje med fortov og belysning mm til trafikken til og fra 60 boliger?*

Svar: Som nævnt i svaret på spørgsmål 6 arbejdes der ikke længere med en vejadgang via Eskegårdsvej. Vejen vil dermed stadig kunne være en grusvej, også selvom den bliver stiadgang for lokalplanområdet.

- 31.** *Gammel Bedervej, Hulvej og Eskegårdsvej er en vigtig trafikåre for bløde trafikanter, herunder skolevej for børn. Hvis lokalplanen ender med at tilslutte 60 boliger i enden af en smal grusvej, Eskegårdsvej, som er skolevej / indkøbssti, virker det for mig som en dårlig infrastrukturel løsning. 2) Hvordan vil man sikre de bløde trafikanter og samtidig bevare karakteristikkene i området som kommuneplanens ramme fastlægger?*

Svar: Der arbejdes ikke længere med Eskegårdsvej som vejadgang til lokalplanområdet. Eskegårdsvej vil dermed ikke blive mere trafikeret af biler end den er i dag.

- 32.** *Lige nu er der 2 andre lokalplaner i proces i Mårslet. 3) Er der i kommunen analyser, der konkluderer, at der er så stort behov for boliger i Mårslet, således at det er nødvendigt at inddrage åbeskyttelseslinier og grønne kiler og den sidste rest af landbypræget i midten af Mårslet til boliger?*



25. juni 2020
Side 11 af 28

Svar: Med Kommuneplan 2017 har byrådet truffet beslutning om, at en mindre del af området ved Eskegården medtages til byudvikling, efter anmodning fra grundejer. I lokalplanlægningen bliver der taget hensyn til områdets bindinger og værdier, herunder åbeskyttelseslinjen og områdets landsbykarakter, der er særlige opmærksomhedspunkter i planlægningen. Med den aktuelle befolkningstilvækst er der behov for mindst 2.500 nye boliger årligt i Aarhus Kommune. På den baggrund skal der afvejn timer og kompromiser til for at fremskaffe et tilstrækkeligt arealgrundlag. Efterspørgslen efter boliger omfatter et bredt udvalg af forskellige boligtyper og geografi, og det er en del af kommuneplanens mål at sikre blandede boligområder i hele kommunen.

33. *Der er i lokalplanforslaget for Tranbjerggaard-arealet projekteret med 135 boliger på 11 hektar dvs 13 boliger pr. hektar. 4) Hvorfor sættes en lokalplanproces i gang - inden for åbeskyttelseslinjen - på 60 boliger på 1,5 hektar dvs 45 boliger pr. hektar? En bolig-tæthed der er 3 gange større i et naturbeskyttelsesområde!*

Svar: Grundlaget for lokalplanen er under afklaring, og bebyggelsens omfang er ikke endeligt fastlagt. Planområdet ved Eskegården ligger tæt på letbanen og Mårslet bycenter, der er udpeget som et fortætningspunkt i kommuneplanen, dvs. der er mulighed for en højere tæthed ved byudvikling med kvalitet. Bygherre ønsker mulighed for rækkehuse o. lign. tæt-lav boligbebyggelse, og der er skitseret på en bebyggelsesplan med en bebyggelsesprocent på ca. 30, hvilket er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme. Se rammen i [bilag 2](#). Naturværdierne omkring Giber Å indgår som et opmærksomhedspunkt i planlægningen og vil blive sikret i lokalplanen med en restriktiv 30 meter zone fra åen, der skal friholdes for bebyggelse. Store dele af det bebyggede Mårslet ligger inden for åbeskyttelseslinjen, jf. kort i [bilag 6](#).

34. *I Kommuneplan 2017 står der: Fællesrådets lokalsamfunds-beskrivelser vil blive inddraget, når der skal ske en byudvikling i det enkelte område. Helhedsplanen for Mårslet er udarbejdet af Fællesrådet med stor borger-inddragelse. Åbeskyttelse, grønne kiler, landsbypræg er beskrevet i Helhedsplan for Mårslet, der er bilag til kommuneplan 2017. 5) Hvordan kan man som kommune blot se stort på det, når byrådets intentioner i Kommune Forfra peger på det stik modsatte?*

Svar: Se svar på spørgsmål 22 og 27. Fællesrådets lokalsamfundsbeskrivelse "Helhedsplan 8320" indgår i planprocessen som et dialogværktøj mellem kommunen, fællesrådet, bygherre og borgerne. Efter borgermødet i november og Fællesrådets workshop i december er der nedsat en følgegruppe med fem lokale Mårslettere, der bidrager med det lokale perspektiv og følger plansagen for Eskegårdsvej 8.

35. *I Helhedsplanen for Mårslet beskrives bl.a. 3 forhold: ...sikre mulighed for adskillelse af bløde trafikanter og færdsel gennem byen, 6) Hvordan sikres det?*

Svar: Trafiksikkerheden for de lette trafikanter i Mårslet er imødekommet ved at der bliver etableret hastighedszone på 30 km/t. Etablering af



cykelsti eller lignende igennem Mårslet kan ikke løftes med denne lokalplan. Det vil være et projekt, der ligger ud over denne plan og skal løftes sammen med fællesrådet og Aarhus Kommune.

25. juni 2020
Side 12 af 28

- 36.** *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 7) Hvordan respekteres dette princip med de nye planer for Eskegården?*

Svar: De eksisterende værdier i området er et opmærksomhedspunkt i den igangværende proces med kvalificering af en skitse til bebyggelsesplan. Teknik og Miljø projektgruppe har fokus på at sikre, at ny bebyggelse forholder sig til og respekterer stedets kvaliteter. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende miljø, så ny bebyggelse i placering og højde respekterer den grønne kile nord for Eskegården og omkring Giber Å, som er et værdifuldt landskabeligt træk i Mårslet.

- 37.** *....Det skal sikres, at de grønne kiler og kulturlandskabet bevares for al fremtid.Åbeskyttelseslinjen på 150 m skal sikres overholdt langs hele Giber å. 8) Hvad er begrundelsen for at tilsidesætte Helhedsplanen for Mårslet - byens krav/ønsker?*

Svar: Citatet fra Mårslet lokalsamfundsbeskrivelse, "Helhedsplan 8320" er udtryk for borgernes ønsker og visioner, som er mere vidtgående end kommuneplanen. Fællesrådenes lokalsamfundsbeskrivelser indgår som bilag til Kommuneplan 2017 og er et nyttigt dialogværktøj i forbindelse med lokalplanlægning, men de er ikke en del af den lovpligtige kommuneplan. Se også svar på spørgsmål 22, 24 og 37.

Med den kommende lokalplan for Eskegården vil der blive sikret en beskyttelseszone på 30 meter fra Giber Å inden for planområdet. Teknik og Miljø vurderer, at det vil beskytte åen bedre end i dag, hvor der er landbrugsdrift ned til åen, og åbne mulighed for at styrke naturen i området.

- 38.** *9) Hvordan kan det være at medarbejdere i en kommunal forvaltning søger åbeskyttelseslinjen på 150 meter nedsat til 30 meter hos Miljøstyrelsen? Samtidig med at andre kommunale medarbejdere beskriver hvordan miljø og natur bedst bevares! Citat: Aarhus skal være en endnu grønnere by... Jeg havde egentlig tillid til, at kommunale medarbejdere ikke forsøgte at presse miljølovgivningen, men kæmpede for overholdelse af den!*

Svar: Se også svar på spørgsmål 25. Åbeskyttelseslinjen er, ligesom en række andre beskyttelseslinjer, udpeget for at sikre, at der i forbindelse med konkret planlægning tages stilling til hvordan naturværdierne sikres – herunder særligt hensynet til vandkvaliteten i selve åen. I forbindelse med en konkret planlægning er der derfor mulighed for at lave tiltag som sikrer vandkvaliteten i åen, og for eksempel øget biodiversitet i form af udlæg af mere naturprægede arealer tæt på åen. Planområdet er, ligesom andre dele af Mårslet by, omfattet af åbeskyttelseslinjen på 150 meter, se kort i [bilag 6](#). Ca. halvdelen af planområdet er omfattet af "åbeskyttelseslinje med særlige forhold", hvilket gælder områder, som ligger



bynært og derfor ikke ligger uforstyrret som områder udenfor "åbeskyttelseslinje med særlige forhold". I disse områder vil der være en mere lempelig praksis hvad angår dispensationer.

25. juni 2020
Side 13 af 28

Planområdet ved Eskegården er udlagt til byudvikling med Kommuneplan 2017, hvormed byrådet har besluttet, at området kan bebygges efter vedtagelse af en lokalplan. På baggrund af disse forhold, sammenlagt med, at arealet i dag dyrkes som landbrug helt ned til åen, er Teknik og Miljø indstillet på at dispensere til bebyggelse indenfor de 150 meter fra åen, på en række betingelser. Lokalplanen skal sikre, at en zone på mindst 30 meter fra åen sikres som en beskyttelseszone for naturen, hvor der stilles skærpede vilkår til områdets indretning og udformning. Dette skal ses i sammenhæng med at området i dag er et landbrugsareal beliggende i landzone, og der ikke er nogen reel sikring af naturværdier inden for åbeskyttelseslinjen. Teknik og Miljø vurderer derfor ikke, at en reduktion af åbeskyttelseslinjen vil forringe naturværdierne i området. Tværtimod kan lokalplanen sikre, at natur og biodiversitet styrkes i 30 meter-zonen.

Kommunerne har dispensationskompetencen og kan meddele dispensation fra åbeskyttelseslinjen til bebyggelse i forbindelse med byggesagsbehandlingen, når der er vedtaget en lokalplan. Miljøstyrelsen er statslig myndighed og kan reducere en åbeskyttelseslinje, hvis det indebærer en administrativ lettelse for kommunen, dvs. hvor en reduktion kan erstatte mange enkelt dispensationer. Plan har været i dialog med Miljøstyrelsen tidligt i planprocessen, fordi det er en forudsætning for byudvikling i planområdet, at åbeskyttelseslinjen enten bliver reduceret, eller at kommunen kan dispensere til bebyggelse. Da bygherre ønske om at opføre en større "tæt-lav" bebyggelse med bl.a. rækkehuse har Plan anmodet Miljøstyrelsen om at reducere åbeskyttelseslinjen fra 150 til 30 meter inden for planområdet. Miljøstyrelsen vil først tage stilling til anmodningen, når der foreligger et forslag til lokalplan, der fastlægger hvordan området ved åen kan anvendes og indrettes. Dermed vil det først blive afklaret, når der foreligger et lokalplanforslag, om byudvikling kan ske på baggrund af dispensation fra åbeskyttelseslinjen af kommunen, eller ved Miljøstyrelsens reduktion af åbeskyttelseslinjen inden for planområdet.

- 39.** *10) Hvorfor vedtages en Kommuneplan 2017, hvor ramme 320304BL medtager et areal der ligger inden for åbeskyttelseslinjen, således at der efterfølgende skal søges om ændringer af åbeskyttelseslinjen i Miljøstyrelsen?*

Svar: Se svar på spørgsmål 3, 10, 25 og 39. Kommuneplanen er den overordnede, strategiske plan med målsætninger og retningslinjer for hele kommunen og konkrete rammer for lokalplanlægningen, mens lokalplanen er den detaljerede, juridisk bindende og byggeretsgivende plan. I lokalplanlægningen bliver de konkrete forhold og bindinger vurderet nærmere, og planlægningen sker i en afvejning af interesser med forsøg på at opnå en god balance mellem benyttelse og beskyttelse, i henhold til gældende lovgivning. Beskyttelseslinjer er ikke fredninger, og hensynet til beliggenheden ved åen bliver sikret i lokalplanlægningen.



25. juni 2020
Side 14 af 28

Som det fremgår af kortet i [bilag 6](#) ligger en stor del af Mårslet by inden for åbeskyttelseslinjen på 150 meter fra Giber Å. Planområdet ved Eskegården ligger meget centralt i Mårslet, i tilknytning til den eksisterende by, og byudvikling ved Eskegården betragtes som en afrunding af den eksisterende by.

40. *Adgangsvej via Hulvej er tinglyst så det ikke er muligt at etablere adgangsvej. 'ejereren af matr.nr6a giver afkald på enhver form for kørende færdsel på Hulvej. Hvordan forholder kommunen sig til det?*

Svar: Der arbejdes ikke med en vejadgang via Hulvej.

41. *Er der gjort plads til parkering for 60-90 biler i forbindelse med udbygningen?*

Svar: Ja, der vil i lokalplanarbejdet blive sikret den nødvendige parkering til bebyggelsen.

42. *Gammel Bedervej, Hulvej og Eskegårdsvej er en vigtig trafikåre for bløde trafikanter, herunder skolevej for børn. At tilslutte 60 boliger i enden af en smal grusvej, som er skolevej / indkøbssti -virker som en dårlig infrastruktur løsning. Hvordan vil man sikre de bløde trafikanter?*

Svar: Der arbejdes som nævnt i tidligere svar ikke længere med en vejadgang via Eskegårdsvej. Vejen vil fungere som adgang for lette trafikanter. De vil komme ud til Tandervej og videre ad denne vej, som de mange øvrige bløde trafikanter til skole mm. De bløde trafikanter er sikret ved at der med hastighedszonen er skabt en reduceret hastighed, og der er krydsningsfaciliteter langs Tandervej.

43. *Området er omfattet af Grønt Danmarkskort, og ifølge kommuneplanen betyder det at der skal være mere og bedre natur, og levesteder for vilde dyr og planter skal have særlig prioritet. Hvordan skal det efterleves, samtidig med der bliver bygget 55-60 boliger?*

Svar: Det er endnu ikke fastlagt hvor mange boliger der kommer i området. Som det er i dag, er det lovligt at have landbrugsdrift på arealet, hvilket ikke gavner naturen. Ved at have en bræmme på 30 meter, som forvaltes restriktivt, vil man få et uforstyrret strøg langs åen. Grønt Danmarkskort skal også være med til at forbedre sammenhæng mellem naturområder. Ved at sikre en bræmme på 30 meter, som forvaltes restriktivt, vil åens funktion som spredningskorridor for flora og fauna blive forbedret.

44. *Jf. spildevandsplan er der det stort behov for beskyttelse af grundvandet. Hvorfor bliver området som ligger i kildepladsområde, og klods op af BNBO (Borningsnært område) valgt til byudviklingsområde?*

Svar: Se svar på spørgsmål 9.



25. juni 2020
Side 15 af 28

45. I kommuneplan 2013 er det formuleret: 'den østlige landskabskile i Mårslet udlægges sammen med arealerne syd for Vilhelmsborg som nye skov-rejsningsområder. Der er skarpt fokus på skovrejsning for bla. beskyttelse af grundvand. Det kan ikke både være skovrejsning og fortætning? -hvad er bedst for miljø, grundvand?

Svar: Området er ikke udpeget som skovrejsningsområde i Kommuneplan 2017. Se også svar på spørgsmål 4.

46. En reduktion af å-beskyttelseslinjen vil give negative konsekvenser for odderen ifølge zoolog Morten Vissing fra Aqua i Silkeborg. hvad ligger til grund for at kommunen har vurderet anderledes?

Svar: Se svar på spørgsmål nr. 29.

47. Er der lavet undersøgelser, af dyrelivet i området? er det undersøgt om der er andre liste 4 arter i området? Der er stort fokus på biodiversitet og miljøhensyn og vi ved der er odder, flagermus, guldsmed m.fl. i området.

Svar: Der er ikke lavet undersøgelser for bilag IV-arter i området. Ved at sikre en beskyttelseszone på 30 meter fra åen, som forvaltes restriktivt, vurderer Teknik og Miljø, at der tages hensyn til de arter, der er knyttet til åen og dens omgivelser. Teknik og Miljø vil tage yderligere stilling til projektets mulige indvirkning på bilag IV-arter, når der foreligger et endeligt skitseprojekt.

48. Både på landsplan og kommunalt er der stor fokus på drikkevands-reserver, biodiversitet og bæredygtighed. Hvordan kan man som kommune så mene at det er hensigtsmæssigt at bygge i de grønne kiler?

Svar: Aarhus Kommune har også fokus på de nævnte områder. I den konkrete plansag for området ved Eskegården er bl.a. områdets drikkevandsinteresser, naturværdierne i og omkring Giber Å og den grønne kile særlige opmærksomhedspunkter i planlægningen, som der tages hensyn til i lokalplanlægningen. Det bemærkes, at der er forskellig opfattelse af hvad "de grønne kiler" omfatter. Den grønne kile, som løber fra Mårslet kirke mod øst via Bomgårdshaven, ligger nord for selve planområdet ved Eskegården, men arealerne ved Giber Å indgår som et bærende, landskabeligt element i kilen. Lokalplanen vil sikre en beskyttelseszone på 30 meter fra Giber Å inden for planområdet, som Teknik og Miljø vurderer vil gavne områdets natur og biodiversitet i forhold til i dag, hvor der er landbrugsdrift helt ned til åen. Se også svar på spørgsmål 25 og udtalelse fra DN Aarhus i [bilag 4](#).

49. Hvilke faktorer har ændret sig siden sidste afslag på udstykning i området?

Svar: Se også svar på spørgsmål 3. Planområdet ved Eskegården er udlagt til byudvikling med Kommuneplan 2017 efter anmodning af grundejer. Det betyder, at der kan udarbejdes en lokalplan, som giver en byggeret og overfører området fra landzone til byzone. Tidligere



25. juni 2020
Side 16 af 28

anmodninger om udstykning er behandlet i Byggeri efter de gældende landzonebestemmelser. I landzone kan større bebyggelse, udstykning mv., der ikke har en direkte betydning for udvikling af en jordbrugsejendom, kun ske på baggrund af en lokalplan, der bl.a. fastlægger hvordan området kan bebygges.

50. *Hvordan kan man vælge blot at se stort på at området er udpeget som en del af Grønt Danmarkskort, er beskyttet af åbeskyttelseslinie samt en del af potentielt skovrejsningsområde for at sikre vandressourcer?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 3, 4, 5 og 8. Grundlaget for at området skal lokalplanlægges er, at byrådet med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 har besluttet at medtage området ved Eskegården til byudvikling. Området er ikke udpeget som "skovrejsning ønsket" i Kommuneplan 201. Se også svar på spørgsmål 43. De eksisterende bindinger, herunder landskabs- og naturværdier omkring Giber Å og drikkevandsinteresser, indgår som særlige opmærksomhedspunkter, som der vil blive taget hensyn til i lokalplanlægningen. Planlægning sker i en afvejning af interesser, i en balance mellem benyttelse og beskyttelse efter gældende lovgivning.

51. *I Helhedsplanen for Mårslet er de grønne kiler fremhævet. denne blev til via stor borgerinddragelse. Hvordan kan man som kommune blot se stort på det, når byrådets intentioner i Kommune Forfra peger på det stik modsatte?*

Svar: Se svar på spørgsmål 34 og 37. Mårslets lokalsamfundsbeskrivelse, "Helhedsplan 8320" indgår som et dialogværktøj i lokalplanprocessen. Teknik og Miljø har fokus på at sikre, at området udvikles i respekt for de eksisterende værdier, herunder den grønne kile fra kirken, som er et vigtigt landskabstræk i Mårslet.

52. *Både på landsplan og kommunalt er der stor fokus på drikkevands-reserver, biodiversitet og bæredygtighed. Hvordan kan man som kommune så mene at det er hensigtsmæssigt at bygge i de grønne kiler?*

Svar: Dublet - se svar på spørgsmål 48.

53. *Der er lokalplan-proces for Tranbjerggaard arealet på 11 hektar med 135 boliger -dvs 13 boliger pr hektar. Hvorfor sættes en proces igang - inden for åbeskyttelseslinien - på 60 boliger på 1,5 hektar?*

Svar: Dublet - se svar på spørgsmål 33.

54. *Hvor mange er det plads til i Mårslet, institution, skole (skolen er pt. på maks.) mm.*

Svar: I forundersøgelsen for plansagen for Eskegårdsvej 8 oplyser Børn og Unge, at der forventes faldende børnetal i Mårslet. Hvis behovet skulle opstå, har Børn og Unge mulighed for at udvide dagtilbudskapaciteten på Nymarks Allé. På Mårslet skole forventes stagnerende elevtal



på fem års sigt, mens elevtallet fra 2023-2024 og frem mod 2028-2029 forventes af falde. Der forventes derfor at være tilstrækkeligt med kapacitet på skolen på både fem og ti års sigt.

25. juni 2020
Side 17 af 28

55. *Lige nu er der 2 andre lokalplaner i proces. Er der i kommunen analyser der konkluderer, at der er så stort behov for boliger i Mårslet så det er nødvendigt at inddrage åbeskyttelseslinier og grønne kiler og den sidste rest af landbypræg?*

Svar: Dublet - se svar på spørgsmål 32.

56. *.....Det skal sikres, at de grønne kiler og kulturlandskabet bevares for al fremtid.Åbeskyttelseslinjen på 150 m skal sikres overholdt langs hele Giber å. Hvad er begrundelsen for at tilsidesætte Helhedsplanen for Mårslet - byens krav/ønsker?*

Svar: Dublet - se svar på spørgsmål 37 og 34.

57. *Hvor langt er kommunen med udviklingen af området?*

Svar: Grundlaget for lokalplanen er under afklaring. Bygherres arkitekt skitserer på et forslag til en bebyggelsesplan for området, herunder vejadgang og regnvandshåndtering, som skal afklares, inden grundlaget er på plads. Teknik og Miljø projektgruppe skal kvalificere og godkende en skitse til bebyggelsesplan for området, inden der kan træffes beslutning om igangsætning af lokalplanen på rådmandsmøde. Herefter tager udarbejdelsen af lokalplan og evt. kommuneplantillæg ca. 10-12 måneder. Når byrådet har godkendt planforslaget, bliver det sendt i 8 ugers offentlig høring. Alle borgere kan følge planprocessen på Aarhus Kommunes lokalplanportal <https://aarhus.viewer.dkplan.niras.dk/plan> og finde alle planer i høring på høringsportalen www.deltag.aarhus.dk

58. *Er det en mulighed, at bygherren får afslag på at bygge i området, og hvad skal der til for, at kommunen giver et afslag til bygherren?*

Svar: Området er udlagt til byudvikling med byrådets vedtagelse af Kommuneplan 2017. Det betyder, at grundejer har ret til at få udarbejdet en lokalplan, der muliggør at området kan udvikles til boliger eller erhverv, jf. den gældende kommuneplanramme i [bilag 2](#). Det er dog en forudsætning, at der kan etableres en vejadgang som kan godkendes, og at de miljøforhold som findes i området kan håndteres i planlægningen. Se også svar på spørgsmål 59.

59. *Er kommunen juridisk forpligtet til at give bygherren lov til, at bygge i området, hvis man finder projektet uegnet til området, selv om det er udlagt til byudvikling?*

Svar: Se svar på spørgsmål 58. Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse jf. planloven, og området ved Eskegården er udlagt til byudvikling med Kommuneplan 2017. Grundejer har derfor ret til at få udarbejdet en lokalplan. Det er dog ikke op til bygherre selv at



25. juni 2020
Side 18 af 28

afgøre, hvad der kan bygges i området. Afklaring af grundlaget for en lokalplan er en længere proces, og Teknik og Miljø's projektgruppe skal kvalificere og godkende en skitse til bebyggelsesplan, inden lokalplanen kan igangsættes på rådmandsmøde. Teknik og Miljø har fokus på at sikre byudvikling med høj kvalitet og vi vil ikke anbefale at igangsætte en lokalplan for et projekt, som projektgruppen finder uegnet til området. Kommuneplanrammen er således alene politisk retningsgivende for, hvad der maksimalt kan tillades ved en kommende lokalplan. I lokalplanprocessen foretages en række faglige vurderinger, både af de forhold kommunen jf. planloven skal afklare under lokalplanprocessen, og de relevante hørings svar, der fremkommer undervejs i processen. I en lokalplanproces kan der fremkomme oplysninger, der medfører at lokalplanlægning af et område må opgives pga. faglige og/eller politiske vurderinger.

60. *Kan et område, som er udlagt til byudvikling også være opfyldt ved, at opfører to boliger i området, hvis området ikke er egnet til flere boliger?*

Svar: I princippet ja. Området ligger i landzone, og den gældende kommuneplanramme for området fastlægger en bebyggelsesprocent på max. 30.

61. *Er det ikke et klart afslag, når der tidligere er givet afslag på et meget mindre omfattende projekt i området? Er der ikke de samme forhold i området, som tidligere har udløst afslag til byudvikling på arealet? Tillæg til ovst. ang. tidligere afslag: Der er jo ikke ligefrem kommet mindre fokus på natur, grønne områder, drikkevand og biodiversitet.*

Svar: Ændringen for ejendommens muligheder skete med byrådets vedtagelse af Kommuneplan 2017, hvor planområdet ved Eskegården blev udlagt til byudvikling. Området kan derfor udvikles på baggrund af en byggeretsgivende lokalplan, som overfører området fra landzone til byzone. Tidligere forespørgsler om udstykning er behandlet i Byggeri efter Planlovens landzonebestemmelser, da området ligger i landzone. Områdets bindinger, såsom åbeskyttelseslinje, drikkevandsinteresser mv. gælder stadig og indgår som opmærksomhedspunkter i lokalplanlægningen, som der skal tages hensyn til, i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Se også svar på spørgsmål 3 og 49.

62. *Hvad kan jeg som borger regne med, hvis vedtagne beslutninger om Åbeskyttelse, tinglysninger, og helhedsplaner blot kan tilsidesættes? I det kommende oplandsudvalg vil der være fokus på blandt andet at styrke oplandets inddragelsesmuligheder. Det er svært at få øje på i denne proces, hvor vi reelt står overfor et kommunalt støttet forslag, der går imod de ønsker lokalsamfundet har besluttet i Helhedsplanen.*

Svar: Se svar på spørgsmål 27, 34 og 37.

63. *Den grønne kile er vigtig for Mårslet: Siden 1962 er de grønne kiler essentiel for Mårslet. Det er en af grundpillerne for landsbyen. Eks. nævnt i kommuneplanens dispositionsplan 2004: "de grønne kiler langs åen og*



25. juni 2020
Side 19 af 28

sideløb til åen er vigtige og værdifulde elementer, som ønskes sikret som grønne områder i den fremtidige planlægning af byen. Det nye byvækstområde nord for Mustrupvej er placeret så der sikres åbne rum og ubebyggede arealer langs Giber å". Hvad er årsagen til man går imod kommunens dispositionsplaner på samme tid med Mårslet's ønsker?

Svar: Teknik og Miljø er enig i, at den grønne kile er et vigtigt landskabsstræk i Mårslet. Kilen udgår fra kirken over Bomgårdshaven, umiddelbart nord for Eskegården, med Giber Å som et centralt element i kilen. Med lokalplanen vil der inden for planområdet blive sikret en beskyttelseszone på 30 meter fra åen, der skal friholdes for bebyggelse. Eksisterende bygninger, der i dag ligger tættere på åen end de 30 meter vil blive nedrevet. Teknik og Miljø vurderer, at dette vil sikre oplevelsen af landskabskilen. I lokalplanen vil det desuden blive sikret, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til de eksisterende landskabstræk. Se også svar på spørgsmål 36, 37 og 51.

- 64. Helhedsplan/Mårslet borgernes ønsker:** *"De grønne kiler/ De tilstødende boligbebyggelser respektere dette princip siden den oprindelige plan i 1962. Det skal sikres, at de grønne kiler og kulturlandskabet bevares for al fremtid". Hvordan sikres denne ved et byggeprojekt i den grønne kile?*

Svar: Se svar på spørgsmål 36,37 og 63.

- 65. Helhedsplan/Mårslet borgernes ønsker:** *"Åbeskyttelseslinjen på 150 m skal sikres overholdt langs hele Giber Å". Hvordan sikres dette ved nærværende byggeprojekt?*

Svar: Det er en forudsætning for byudvikling i området, at Aarhus Kommune enten meddeler dispensation fra åbeskyttelseslinjen, eller at Miljøstyrelsen reducerer åbeskyttelseslinjen inden for planområdet. Dette er beskrevet nærmere i svaret til spørgsmål 39. Se også svar på spørgsmål 27, 34 og 37 vedr. fællesrådets lokalsamfundsbeskrivelse, "Helhedsplan 8320".

- 66. Helhedsplan/Mårslet borgernes ønsker:** *"beskyttelse af drikkevand skal sikres... etableres skov eller eng på arealer". Hvordan sikres det beskyttede areal med skov eller eng ved et byggeprojekt?*

Svar: Områdets drikkevandsinteresser er et opmærksomhedspunkt i planlægningen, som der bliver taget hensyn til i henhold til retningslinjerne i kommuneplanen. Planområdet er ikke udpeget til skovrejsning, men lokalplanen vil sikre en restriktiv beskyttelseszone på 30 meter fra Giber Å, hvilket vil fremme naturindholdet i forhold til i dag, hvor arealet er en dyrket mark. 30 meter zonen fra åen skal være på naturens præmisser, og der kan fx etableres eng.

- 67. I ændringsforslag fra Developervirksomhed og ejer af Eskegården til kommuneplan 2017 er det nævnt; 'at arealerne nærmest Eskegården ikke allerede i dag ligger i byzone er således historisk betinget og må betegnes som en teknikalitet'. Dette er ingen forkert. Er udviklings-**



området udpeget på et forkert grundlag?

25. juni 2020
Side 20 af 28

Svar: Planområdet ved Eskegården, vest for Giber Å blev udlagt til byudvikling med Kommuneplan 2017. Se også svar på spørgsmål 10. Ejendommen Eskegårdsvej 8 ligger i landzone, og planområdet, som er en mindre del af ejendommen på ca. 2,3 hektar, vil først blive overført til byzone med byrådets vedtagelse af en lokalplan, i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

68. *I ændringsforslag til kommuneplan 2017 har Developerfirmaet GALBA tegnet 12 boligenheder + renovering af eksisterende bygninger. Ved borgermøde i 2019 er ønsket 55 boligenheder. Er det ikke forkert?*

Svar: Det er først i forbindelse med lokalplanen, at det bliver fastlagt hvor meget, der kan bygges i området. Udgangspunktet for lokalplanlægningen er den gældende kommuneplanramme, der fastlægger en bebyggelsesprocent på max. 30 for boliger. Der administreres således ikke ud fra konkrete projektforslag der har været indsendt, men ud fra teksten i den af byrådet vedtagne kommuneplan. Se kommuneplanrammen i [bilag 2](#). Grundlaget for lokalplanen er under afklaring, men indtil videre har bygherres arkitekter skitseret på en bebyggelse med ca. 50 boliger og en bebyggelsesprocent på ca. 30, i overensstemmelse med den gældende ramme.

69. *Byggelinje: Området er bla. direkte konflikt med MST / Følsomme indvindingsområde og drikkevandsinteresse, SFL §3, Beskytte åløb. Er disse beskyttelseslinje blot vejledende eller stræber embedsværket efter at overholde gældende bestemmelser?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 2, 3, 8 og 25. Områdets bindinger gælder fortsat og indgår som opmærksomhedspunkter i lokalplanlægningen, i henhold til kommuneplanens retningslinjer og gældende lovgivning. Planlægning sker i en afvejning af interesser, og der skal sikres en balance mellem benyttelse og beskyttelse. I forhold til følsomme drikkevandsområder kan en lokalplan sikre interessen ved at rumme bestemmelser om forbud mod nedsivning af regnvand fra vejarealer, og at området ikke anvendes til formål som medfører risiko for forurening af grundvandet. Boligformål regnes som udgangspunkt ikke som en trussel mod grundvandet. I forhold til åbeskyttelseslinjen, så er formålet med udpegningen at sikre vandkvaliteten i åen, og lokalplanen kan gennem konkrete bestemmelser sikre dette. Der vil blive søgt om en reduktion af åbeskyttelseslinjen fra 150 meter til 30 meter inden for planområdet, og inden for denne fremtidige 30 meter åbeskyttelseslinje vil der være en restriktiv praksis for at sikre, at naturen omkring åen og åen som spredningskorridor bliver beskyttet.

70. *I indsatsplan for særlig beskyttelse af grundvand / spildevandsplan 2017-2020 er området klassificeret som "stort behov for beskyttelse af grundvandet". Ønsket fra developvirksomheden er med befæstelsesprocent på mere end 50. Er det godt for grundvandsdannelse, nedsivning?*



25. juni 2020
Side 21 af 28

Svar: Se også svar på spørgsmål 1 og 9. Grundlaget for lokalplanen er under afklaring, og befæstelsesgraden er ikke fastlagt endnu. Planområdet ved Eskegården ligger inden for 300 meter zonen til Mårslet vandværk, men uden for det sårbare grundvandsområde. Derfor er der ikke nogen fastlagte bindinger på befæstelsesgraden. I lokalplanlægningen bliver der taget hensyn til områdets drikkevandsinteresser, jf. retningslinjerne i Kommuneplan 2017. Ud over separatkloakering og opsamling af vejvand arbejdes der med at holde befæstelsesgraden så lav som mulig. Bygherre har desuden tilkendegivet at ville tinglyse et sprøjteforbud på arealet.

71. *Ønskede byudviklingsområde er en del af Grønt danmarkskort KP17 hvilket indebære særlige hensyn som ikke understøtter etablering af by. Hvad skyldes embedsværket går på kompromis med besluttede regler?*

Svar: Se også svar på spørgsmål 43 og 50 vedr. Grønt Danmarkskort. Med lokalplanen vil der blive sikret en restriktiv beskyttelseszone på 30 meter fra åen, inden for planområdet. Teknik og Miljø vurderer, at naturen i og omkring Giber Å dermed vil være bedre beskyttet end i dag, hvor der er landbrugsdrift på arealet ned til åen. Se også udtalelse fra Danmarks Naturfredningsforening Aarhus i [bilag 4](#).

72. *§7, bilag IV arter: Mårslet har løvfrøer, gulsmede, flagermus, odder som alle er på Aarhus kommuneplan 2017 og Naturkvalitetsplan 2013-2030. Hvordan sikre man ved omdannelse fra mark-eng til befæstelsesprocent på over 50 at overholde hapitatsdirektiver og lokale regler?*

Svar: Befæstelsesprocenten er ikke fastlagt endnu. Grundlaget for lokalplanen er under afklaring, og der er endnu ikke godkendt en skitse til bebyggelsesplan, som skal danne baggrund for lokalplanen. I lokalplanlægningen bliver der taget højde for gældende lovgivning, herunder åbetskyttelseslinjen (§ 16 i naturbeskyttelsesloven). Ved at sikre en restriktiv beskyttelseszone på 30 meter langs åen i lokalplanen vurderer Teknik og Miljø, at der bliver taget hensyn til områdets naturværdier, samtidig med at området kan byudvikles til boliger.

73. *Kulturarv; Hovedbygning er klassificeret som bevaringsværdig i næsthøjeste klasse. Bygningen, med opførselsår i 1848, har sammen med omkringliggende oprindelige grus veje - en kulturværdi. Hvordan sikres denne?*

Svar: Stuehuset på ejendommen er optaget som bevaringsværdigt i kommuneplanen med såkaldt SAVE-værdi 4. SAVE 1 er højeste værdi og betyder, at en bygning er fredet, 2 er næsthøjeste værdi. Stuehuset er eneste tilbageværende bygning fra den firlængede "Eskegården". Teknik og Miljø er enig i, at Eskegården har kulturhistorisk betydning som en af de oprindelige gårde i Mårslet. Bygherre ønsker at nedrive stuehuset og opføre en samlet rækkehusbebyggelse, i samspil med landskabet omkring Giber Å. Teknik og Miljø vurderer, at stuehuset godt kan nedrives, da det er den eneste resterende bygning af det oprindelige gårdanlæg, og huset



25. juni 2020
Side 22 af 28

desuden er i ringe stand. Fortællingen om gårdene i landsbyen er imidlertid vigtig, og udviklingen af området skal ske med respekt for Eskegårdsens historie. I lokalplanen vil det blive sikret, at ny bebyggelse udføres med hensyntagen til områdets værdier og karakteren af landsbybebyggelsen. Områdets store karaktergivende træer ønskes bevaret, så de også i fremtiden markerer stedet, og levende hegn indtænkes i udviklingen af området. Eskegårdsvej kan fortsat bevares som grusvej, da der ikke vil være kørende adgang til planområdet ad denne vej.

Nedrivning af en bevaringsværdig bygning forudsætter en foregående offentlig bekendtgørelse jf. bygningsfredningsloven. Kommunalbestyrelsen (byrådet) skal efterfølgende meddele ejer, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivning. Nedrivning af stuehuset kan først ske efter lokalplanens endelige vedtagelse og byrådets godkendelse.

- 74.** *Mårslet syd anvender Gammel Bedervej, Hulvej og Eskegårdsvej som en sikker skolesti. Ved gennemførelse af byggeprojekt vil Mårslet miste en sikker skolevej. Hvordan sikre vi en bæredygtig infrastruktur?*

Svar: Se svar på spørgsmål 42.

- 75.** *Aarhus kommunes klimesekretariat vil være klimanøytrale i 2030. Vild natur og skov er ideelle Co2 absorberere. Hvad tænker kommunen om det i forhold til byggeprojektet her?*

Svar: Størstedelen af arealet, der ønskes bebygget er i dag dyrket areal og dermed ikke vild natur. Der dyrkes indtil 5 meter fra åen i dag. Med projektet vil der blive søgt om reduktion af åbeskyttelseslinjen til 30 meter, så der for fremtiden vil være en bræmme på 30 meter fra Giber Å, hvor naturen vil blive prioriteret.

- 76.** *Flagermus bor og yngler i området hvor byggeri ønskes. Hvordan understøtter byggeønsker på disse områder fredede dyrearter herunder også Odderen?*

Svar: For svar vedr. odderen se svar på spørgsmål 29. Flagermus bor ikke på det åbne areal, men vil typisk søge føde langs åen, som stadig vil blive friholdt, og bo i hule træer o. lign. Teknik og Miljø vurderer derfor ikke at den økologiske funktionalitet for flagermus vil blive kompromitteret ved lokalplanlægningen.

- 77.** *Ifølge Morten Vissing, som er driftsleder hos Aqua ferskvandscenter i Silkeborg vil en reduktion af åbeskyttelseslinje til 30 m. have en forventeligt negativ effekt. Hvordan vil AAK sikre at habitatsdirektiv bliver overholdt.*

Svar: Se svar på spørgsmål 29.

- 78.** *Belysning af biodiversiteten på omhandelen område. Hvilke rapporter ligger der?*

Svar: Der er ingen rapporter for det pågældende område. I Aarhus



Kommune bliver alle såkaldte § 3-områder (naturområder) gennemgået i en cyklus af fem år. Da området ved Eskegården ikke har været § 3, foreligger der ingen registreringer.

25. juni 2020
Side 23 af 28

79. Hvorfor tilsidesætter AAK lokaldemokratiet og vedtager et tillæg i lokalplan 2017 som går direkte imod Mårslet Helhedsplan?

Svar: Se også svar på spørgsmål 27, 34 og 37. Området er udlagt til byudvikling med byrådets vedtagelse af Kommuneplan 2017. Det betyder, at planområdet omkring Eskegården kan udvikles til boliger, når der er vedtaget en lokalplan, som fastlægger områdets anvendelse, bebyggelsesplacering og udformning mv. Mårslets lokalsamfundsbeskrivelse, "Helhedsplan 8320" indgår som dialogværktøj i lokalplanprocessen, men er ikke en del af den formelle, lovpligtige kommuneplan. Lokalsamfundsbeskrivelserne rummer lokale tanker og ønsker, der er mere vidtgående end kommuneplanen.

80. Hvorfor understøtter kommunen et maksimalt udnyttelse/ befæstelsesgrad af arealet frem for respekt for kvalitet i natur, miljø og biodiversitet?

Svar: Grundlaget for lokalplanen er under afklaring, og bebyggelsens omfang og befæstelsesgrad er ikke fastlagt, da Teknik og Miljø ikke har godkendt en skitse til bebyggelsesplan endnu. Det er bygherres ønske at bygge op til 60 rækkehuse o. lign. tæt-lave boliger. Inden igangsætning af lokalplanudarbejdelsen skal Teknik og Miljø's projektgruppe sikre, at der kan tilvejebringes en god bebyggelsesplan, som opfylder kommuneplanens krav til bl.a. vejadgang, parkering, opholdsarealer mv. Områdets naturværdier vil blive sikret i lokalplanen med en 30 meter beskyttelseszone omkring Giber Å, som vil styrke områdets naturværdier i forhold til i dag, hvor arealet dyrkes. Se også svar på spørgsmål 3, 8 og 25.

Emne 3: tilstødende arealer, randzoner

81. Lokalplanen indeholder de 30 m. zone. Hvordan sikres den vilde natur i dette areal? Hvordan sikres de eksisterende træer langs åen på strækningen?

Svar: I den igangværende lokalplanproces arbejdes der med at bevare de eksisterende træer langs åen. Der hvor der i dag er en lysning ned til åen bevares dette, og der hvor der er eksisterende træer, bevares disse og gives bedre vilkår, under hensyntagen til åen. Naturbeskyttelseslovens § 16 vil være gældende for 30 meter zonen fra åen. Der vil derfor skulle søges dispensation, hvis man ønsker at ændre på forholdene i denne zone.

82. Arealet på den anden side af åen - hvad er planerne her? Kunne man overveje at gå fra dyrket jord til mere vild natur som kompensation for den udpeget parcel? Det kunne f.eks. Være en tilsvarende 30 m. zone.

Svar: Arealerne øst for Giber Å ligger udenfor afgrænsningen af det



aktuelle lokalplanområde. Det er lovligt at dyrke jorden, så det vil være op til grundejer.

25. juni 2020
Side 24 af 28

83. Hvordan sikres det at bebyggelsesprocenten ikke overstiger de 30 %?

Svar: Grundlaget for lokalplanen er under afklaring, og bebyggelsesens omfang og bebyggelsesprocent er ikke fastlagt endnu. Bygherres arkitekter har skitseret på en tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse o. lign.) med en bebyggelsesprocent på ca. 30.

Projekter, der følger kommuneplanrammerne har umiddelbar ret til at få udarbejdet en lokalplan, men rammerne er ikke en byggeret eller facilitliste. Kommuneplanens rammer og retningslinjer er ikke ufravigelige krav. Planområdet ligger centralt i Mårslet, tæt på bycentret og letbanen, der er udpeget som fortætningspunkt i Kommuneplan 2017. Det betyder, at der kan være mulighed for at sprænge rammerne med et projekt af høj kvalitet, som understøtter byrådets mål. Hvis projektet ikke er i overensstemmelse med rammen, skal der vedtages et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen, jf. planlovens bestemmelser.

Emne 5: diverse

84. Mårslet blev udpeget som et af de lokalområder der blev udpeget til at lave en helhedsplan for at styrke borgerinvolvering og -inddragelse jf. Kommune Forfra. Hvordan kan man politisk fuldstændigt ignorere de tydelige hensigter i helhedsplanen om åbeskyttelse, grønne kiler, landsbypræg etc.?

Svar: Se svar på spørgsmål 22, 27 og 34 vedr. borgerinddragelse og fællesrådets lokalsamfundsbeskrivelse, "Helhedsplan 8320". Åbeskyttelseslinjen, den grønne kile og områdets landsbypræg er opmærksomhedspunkter i lokalplanlægningen, som der blive taget hensyn til i den igangværende proces med kvalificering af en skitse til bebyggelsesplan for området.

85. I forbindelse med høring om Kommuneplan 2017 hørte vi Niels Peter Mohr erklære at der ikke blev bygget i de grønne kiler og at det faktisk at odderen var i åen betød at man skulle respektere åbeskyttelseslinjen på 150 meter - det er det sidste vi har hørt. og nu står vi her med en masse modsatte signaler. hvordan skal man sikre tillid til de kommunale beslutningsprocesser, når forløbet er sådan og hvordan sikrer man at det ikke sker igen?

Svar: Det er indgået i afvejningerne, at der er tale om et delvist bebygget, privat og stationsnært areal. Med en inddragelse i byudviklingen vil omgivelserne til åen fortsat blive beskyttet, og adgangen til arealerne vil blive forbedret for offentligheden.

86. Hvordan indtænker man 50-65 nye boliger i absorptionen i hhv. skole og daginstitutioner? Samtidig med at der bygges andre steder?

Svar: Se svar på spørgsmål 54. Behov for udbygning af daginstitutioner



25. juni 2020
Side 25 af 28

og skole bliver vurderet af magistraten for Børn og Unge. I forbindelse med ny boligudvikling bliver eventuelle behov for nye institutioner mv. vurderet i forbindelse med en forundersøgelse i lokalplanens afklaringsfase. Der bliver også udarbejdet boligprognoser som grundlag for kommunens planlægning på området.

87. *Hvad er tankerne om max byggehøjde? Hvordan sikrer man landsbypræget i den forbindelse?*

Svar: En stor del af planområdet er omfattet af kirkebyggelinjen fra Mårslet kirke (§ 19 i naturbeskyttelsesloven). Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod bebyggelse som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer at kirkerne er synlige fra landskabet. Det betyder, at der inden for 300 meter fra en kirke ikke må opføre bebyggelse som er over 8,5 m højt uden at der er givet dispensation. Byrådet kan dispensere fra kirkebyggelinjen. Bygherres arkitekter har skitseret på tæt-lav boligbebyggelse, rækkehuse o. lign., i maksimalt 2 etager. Bebyggelsens højde er ikke fastlagt endnu, da grundlaget for lokalplanen er under afklaring. Ud over kirkebyggelinjen vil der blive taget hensyn til landsbypræget og karakteren af området ved vurdering af højden på ny bebyggelse.

88. *Eskegården er bevaringsværdig i næsthøjeste klasse - hvordan sikrer man bevaringen af dette og det gamle kulturmiljø?*

Svar: Se svar på spørgsmål 73.

89. *Der er enighed i lokalområdet om at sikre landsbypræget i Mårslet - hvordan vil kommunen værne om det gamle landsbypræg på den ældste del af Mårslet?*

Svar: Se svar på spørgsmål 20, 30 og 73.

90. *Gammel bedervej er blevet opfordret til at tinglyse et sprøjteforbud - med økonomisk støtte for kommunen, fordi man bor ovenpå drikkevandsreservoir - hvordan hænger det sammen med at man så bygger uden en forhåndstinglysning et tilsvarende sted? Uden at kunne sikre at grundejer ønsker en tilsvarende tinglysning?*

Svar: Alle private grundejere kan indgå frivillige aftaler med den lokale vandforsyning om ikke at anvende sprøjtemidler på deres ejendomme. Bygherre har tilkendegivet at ville tinglyse et sprøjteforbud på arealet.

91. *1) I Kommuneplan 2017, der fastlægger rammerne for udviklingen af området, hvor der nu skal udarbejdes en lokalplan, står der beskrevet under Generelle anvendelsesbetingelser for området: "Karakteristiske veje, stier, træer, levende hegn mv. skal bevares" Hvordan kan de eksisterende karakteristiske grusveje bevares, når der skal etableres veje med fortov og belysning mm til trafikken til og fra 60 boliger? Gammel Bedervej, Hulvej og Eskegårdsvej er en vigtig trafikåre for bløde trafikanter, herunder skolevej for børn. Hvis lokalplanen ender med at tilslutte 50*



boliger i enden af en smal grusvej, Eskegårdsvej, som er skolevej / indkøbssti, virker det for mig som en dårlig infrastrukturløsning.

25. juni 2020
Side 26 af 28

Svar: Der arbejdes ikke længere med Eskegårdsvej som adgang for kørende trafik til lokalplanområdet. Se svar på spørgsmål 6, 14, 20 og 31.

2) Hvordan vil man sikre de bløde trafikanter og samtidig bevare karakteristikken i området som kommuneplanens ramme fastlægger?

Svar: Se besvarelse af spørgsmål 20, 31 og 42.

3) Lige nu er der 2 andre lokalplaner i proces i Mårslet. Er der i kommunen analyser, der konkluderer, at der er så stort behov for boliger i Mårslet, således at det er nødvendigt at inddrage åbeskyttelseslinier og grønne kiler og den sidste rest af landbypræget i midten af Mårslet til boliger? Der er i lokalplanforslaget for Tranbjerggaard-arealet projekteret med 135 boliger på 11 hektar dvs. 13 boliger pr. hektar.

Svar: Dublet, se svar på spørgsmål 32.

4) Hvorfor sættes en lokalplanproces i gang - inden for åbeskyttelseslinien - på 60 boliger på 1,5 hektar dvs. 45 boliger pr. hektar? En bolig-tæthed der er 3 gange større i et naturbeskyttelsesområde!

Svar: Dublet, se svar på spørgsmål 33.

5) I Kommuneplan 2017 står der: Fællesrådenes lokalsamfunds-beskrivelser vil blive inddraget, når der skal ske en byudvikling i det enkelte område. Helhedsplanen for Mårslet er udarbejdet af Fællesrådet med stor borgerinddragelse. Åbeskyttelse, grønne kiler, landsbypræg er beskrevet i Helhedsplan for Mårslet, der er bilag til Kommuneplan 2017. Hvordan kan man som kommune blot se stort på det, når byrådets intentioner i Kommune Forfra peger på det stik modsatte?

Svar: Dublet, se svar på spørgsmål 34.

6) I Helhedsplanen for Mårslet beskrives bl.a. 3 forhold: ...sikre muligheden for adskillelse af bløde trafikanter og færdsel gennem byen, Hvordan sikres det?

Svar: Dublet, se svar på spørgsmål 35.

7) 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. Hvordan respekteres dette princip med de nye planer for Eskegården?

Svar: Dublet, se svar på spørgsmål 36.

8) ...Det skal sikres, at de grønne kiler og kulturlandskabet bevares for al fremtid. ... Åbeskyttelseslinjen på 150 m skal sikres overholdt langs



hele Giber å. Hvad er begrundelsen for at tilsidesætte Helhedsplanen for Mårslet - byens krav/ønsker?

25. juni 2020
Side 27 af 28

Svar: Dublet, se svar på spørgsmål 37.

9) *Hvordan kan det være at medarbejdere i en kommunal forvaltning søger åbeskyttelseslinjen på 150 meter nedsat til 30 meter hos Miljøstyrelsen? Samtidig med at andre kommunale medarbejdere beskriver hvordan miljø og natur bedst bevares! Citat: Aarhus skal være en endnu grønnere by... Jeg havde egentlig tillid til, at kommunale medarbejdere ikke forsøgte at presse miljølovgivningen, men kæmpede for overholdelse af den!*

Svar: Dublet, se svar på spørgsmål 38.

10) *Hvorfor vedtages en Kommuneplan 2017, hvor ramme 320304BL medtager et areal der ligger inden for åbeskyttelseslinjen, således at der efterfølgende skal søges om ændringer af åbeskyttelseslinjen i Miljøstyrelsen? Hvorfor lave byfortætning på et område med så rig en natur? Med indbyggede trafikproblemer for bløde og hårde trafikanter.*

Svar: Se også svar på spørgsmål 39. Det er ikke Teknik og Miljø's opfattelse, at der vil være trafikproblemer fra dette område i forhold til de lette trafikanter. I forhold til vejadgang skal der findes en mulighed for at vejbetjene området fornuftigt, før det eventuelt kan bebygges. Der arbejdes på at finde en mulig løsning.

92. *Hvorfor lave byfortætning på et område med så rig en natur? Med indbyggede trafikproblemer for bløde og hårde trafikanter.*

Svar: Se svar på spørgsmål 10 og 93.

93. *Er Beder-Beringvejen indtænkt? Dem vil give meget sydgående trafik og gøre udkørsel fra Eskegaardsvej og Bedervej /især til venstre) svært mulig.*

Svar: Der arbejdes ikke længere med vejadgang via Eskegårdsvej. Der kører ca. 2000 biler i døgnet på Bedervej, hvilket anses for at være en beskedent trafikmængde. En øget trafikmængde pga. Bering-Beder Vegen, vil derfor ikke give udfordringer ift. en udkørsel til Bedervej fra lokalplanområdet.

94. *Er den "glemte vej" indtænkt som en mulighed? Hvordan vil det påvirke Helhedsplanen vedr. Beplantning mm? Hvor mange rekreative og adgangssteder tænkes der anlagt? Og hvordan hænger det sammen med Helhedsplanen vedr. Eksisterende beplantning mm.*

Svar: "Den glemte Vej" er en mulighed for vejadgang til planområdet, der undersøges. Det rekreative område omkring "Den Glemte Vej" er 45 meter bredt, og en vejadgang vil kræve ca. 9 meters vejudlæg plus re-spektafstand til naboer. En ny vej vil forudsætte, at det reducerede rekreative areal opkvalificeres og indrettes med stiadgang, hvilket skal



bekostes af bygherre.

25. juni 2020
Side 28 af 28

- 95.** *Hvor mange boliger skal der til før det kræver en vej på 9 meters bredde? (Svar på mødet med mobilitetsrepræsentant: 8-10)*

Svar: Det kommer an på det konkrete projekt, men en tommelfingerregel siger, at hvis man er over 6-7 boliger skal der være et udlæg ideelt set på 8,5 meter.

- 96.** *Hvem beslutter om der skal gives tilladelse til 8-10 boliger i stedet for 60 boliger?*

Svar: I sidste ende er det en politisk beslutning hvor mange boliger der kan planlægges for, og den endelige beslutning sker med byrådets vedtagelse af en lokalplan. I den igangværende proces med kvalificering af en bebyggelsesplan for området er det Teknik og Miljø's opgave at sikre en god bebyggelsesplan, som kan opfylde kommuneplanens retningslinjer for bl.a. parkering og opholdsarealer og tager hensyn til de miljøforhold, som findes i området. Bygherre skal ligeledes sikre den nødvendige vejadgang til den ønskede bebyggelse.

- 97.** *Forholder I jer til husenes anvendelse og dermed trafik? Fx ældreboliger.*

Svar: Ja, trafikbelastningen bestemmes ud fra boligernes mulige anvendelse. Der regnes altid med den største mulige trafikbelastning boligerne kan generere.

Bilag:

1. Skema med spørgsmål fra Mårslet
2. Rammeområde 320304BL Mårslet - Kommuneplan 2017
3. Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning
4. Udtalelse fra DN Aarhus vedr. Eskegårdsvej 8
5. Referat og bilag fra byrådet vedr. Kommuneplan 2017
6. Kort med åbesskyttelseslinjen i Mårslet