



# Dispositionsplan

- for byvækstområder i Mårslet



2004

## Indholdsfortegnelse

1.	<b>Dispositionsplanlægning - formål og indhold</b> .....	1
2.	<b>Mårslet i dag</b> .....	2
3.	<b>Forudsætninger og mål</b> .....	3
	- for de nye byvækstområder	
3.1	Århus Kommuneplan 2001.....	3
3.2	Målsætninger og strategier for byvækstområderne.....	3
3.3	Ønsker og bemærkninger fra magistratsafdelinger og andre.....	4
	fagkontorer i Århus Kommune m.m. til dispositionsplanområderne	
4.	<b>Hovedstruktur for Mårslet by</b> .....	5
	Centerstrukturen.....	5
	Boligområder.....	5
	Grønne områder.....	6
	Trafikstruktur.....	7
5.	<b>Dispositionsplan for byudviklingsområdet beliggende mellem Hørretvej, Hørretløkken og Tranbjerggårdsvej</b> .....	8
5.1	Området i dag.....	8
5.2	Planens ide og hovedtræk.....	8
5.3	Bebyggelse.....	8
5.4	Fællesfaciliteter.....	9
5.5	Veje og stier.....	9
5.6	Grønne områder/fælles friarealer.....	9
5.7	Rummelighed, arealopgørelse.....	9
6.	<b>Dispositionsplan for byudviklingsområdet beliggende ved Tandervej og Nymarksvej</b> .....	10
6.1	Området i dag.....	10
6.2	Planens ide og hovedtræk.....	10
6.3	Bebyggelse.....	11
6.4	Fællesfaciliteter.....	11
6.5	Veje og stier.....	12
6.6	Grønne områder/fælles friarealer.....	12
6.7	Rummelighed, arealopgørelse.....	12
7.	<b>Dispositionsplan for byudviklingsområdet beliggende nord for Mustrupvej</b> .....	13
7.1	Området i dag.....	13
7.2	Planens ide og hovedtræk.....	13
7.3	Bebyggelse.....	14
7.4	Fællesfaciliteter.....	14
7.5	Veje og stier.....	14
7.6	Grønne områder/fælles friarealer.....	14
7.7	Rummelighed, arealopgørelse.....	14
8.	<b>Rummelighed og udbygning i Mårslet lokalsamfund</b> .....	15

# Dispositionsplan for Mårslet



Luftfoto som viser de 3 byområder i Mårslet

## 1. Dispositionsplanlægning - formål og indhold

Århus Kommune har som opfølgning på Kommuneplan 2001 besluttet, at der for større nye byvækstområder skal gennemføres dispositionsplanlægning. Denne planlægning har til formål at fastlægge de overordnede rammer for udformningen af de nye byområder i god sammenhæng med det eksisterende byområde og de omgivende landskaber. Planlægningen skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål for kvalitet i bymiljøet, herunder fleksible og gode fysiske rammer for varierede bo- og livsformer i de enkelte bydele og kvarterer.

Dispositionsplanen for de nye byvækstområder i Mårslet er gennemført med en tidlig

borgerinddragelse med deltagelse af Mårslet Fællesråd og lokale borgere.

Dispositionsplanen skal danne grundlag for den mere konkrete lokalplanlægning og indeholde retningslinier og rammer for:

- Placering af boligbebyggelsen og fordeling af bebyggelsesarter.
- Placering og udformning af større fælles friarealer.
- Omfanget og beliggenheden af fælles formål, institutioner mv.
- Udformning af trafiknettet, veje og stier.
- Rummelighed og udbygning af lokalsamfundet

## 2. Mårslet i dag

Mårslet er placeret i en smuk landskabelig sammenhæng i et lille dalstrøg, der gennemstrømmes af Giber Å og forløber øst-vest igennem byen som et åbent grønt område.

Det gamle vejnet kan endnu ses i byens struktur. Mårslet by er over årene fra 1960'erne bygget op omkring Mårslet's eksisterende vejnet, hvor bebyggelsen er sammenkædet af stiforbindelser.

I begyndelsen af 1960'erne blev der udlagt store arealer omkring Mårslet til byvækst, overvejende med traditionelle parcelhuskvarterer med lukkede boligveje efter lineære bebyggelsesplaner.

I de seneste 25 år er der opført forholdsvis flere tæt-lav boliger i byen. Landsbykernen består i dag af bolig-, center-, erhvervs- og offentlig byggeri.

I dag bor der ca. 4.000 personer i lokalsamfundet Mårslet. Heraf bor langt størstedelen i Mårslet. I 2004 er der 1125 åben-lav boliger, 320 tæt-lav boliger og 37 etageboliger.

I Århus Kommuneplan 2001 er der udlagt 3 større byvækstområder på ialt ca. 51 ha. til primært boligformål. Områderne er beliggende vest for Hørretvej, ved Nymarksvej og Tandervej samt nord for Mustrupvej.

Inden for de enkelte byvækstområder skal der sikres et varieret boligudbud, som består af såvel åben-lav boligbebyggelse som tæt-lav boligbebyggelse, hvor en del af bebyggelsen kan opføres som etageboliger i 2 etager.

Med en fordeling af boliger til tæt-lav og etageboligbyggeri på 60 % og åben-lav boligbyggeri på 40 %, anslås det, at der i de 3 byvækstområder i Mårslet over tid kan opføres mellem 970 og 1400 boliger.



Skråfoto af Mårslet

### 3. Forudsætninger og mål for de nye byvækstområder i Mårslet

#### 3.1. Århus Kommuneplan 2001

##### Kvarteret ved Hørretvej

###### *Byvækstområde*

Byvækstområdet, som er småkuperet med få lavninger, afgrænses mod nord af den grønne hovedstruktur, mod vest af et eksisterende beplantning i skel, mod syd af Hørretløkken og mod øst af Hørretvej. Området er ca. 11,3 ha.



Byvækstområdet, som udgør delområde 32.01.16 BO i Århus kommuneplan 2001, er udlagt til lav boligbebyggelse, med en maksimal byggehøjde på 8,5 m og maksimale bebyggelsesprocenter for åben lav boligbebyggelse på 25, tæt-lav boligbebyggelse på 35 og etageboligbebyggelse på 40.

###### *Perspektivarealer*

Umiddelbart vest for byvækstområdet er der i kommuneplanen udlagt et ca. 7 ha stort område til fremtidig byudvikling af Mårslet by. Arealerne har et let nedadskrånende terræn mod syd og vest.

##### Kvarteret ved Tandervej

###### *Byvækstområde*

Byvækstområdet strækker sig fra sideløbet til Giber Å ved Mustrupvej i vest til det åbne land øst for Nymarksvej. Området afgrænses mod nord af boligområdet ved Ovesdal, et større fælles rekreativt område "Byparken" og boligområdet ved Nymarksvej og mod syd af landbrugsarealer. Landskabet mod øst er forholdsvis kuperet og umiddelbart syd for "Byparken" domineres området af 3 bakketoppe med mellemliggende lavninger. Området er ca. 30,3 ha.



Byvækstområdet, som udgør delområde 32.03.13 BO i Århus kommuneplan 2001, er udlagt til lav boligbebyggelse, med en maksimal byggehøjde på 8,5 m og maksimale bebyggelsesprocenter for åben lav boligbebyggelse på 25, tæt-lav boligbebyggelse på 35 og etageboligbebyggelse på 40.

###### *Perspektivareal*

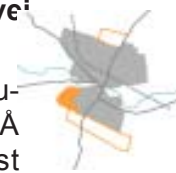
Umiddelbart nord for byvækstområdets østlige del langs Nymarksvej har kommunepla-

nen udlagt et ca. 8 ha stort område til fremtidig byudvikling af Mårslet by. Arealerne fremstår som et plant terræn.

##### Kvarteret nord for Mustrupvej

###### *Byvækstområde*

Byvækstområdet nord for Mustrupvej grænser op til Giber Å i nord, det åbne land i vest og sydvest, Mustrupvej i syd samt til boligområdet ved Ovesdalvej i øst. Byvækstområdet har en nord-sydgående højderyg, hvorfra terrænet falder mod vest, nord og øst. Området er ca. 11,3 ha.



Byvækstområdet, som udgør delområde 32.02.08 BO i Århus kommuneplan 2001, er udlagt til lav boligbebyggelse, med en maksimal byggehøjde på 8,5 m og maksimale bebyggelsesprocenter for åben lav boligbebyggelse på 25, tæt-lav boligbebyggelse på 35 og etageboligbebyggelse på 40.

Som supplerende bestemmelse er der i kommuneplanen angivet, at bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn.

#### 3.2. Målsætninger og strategier for byvækstområderne

I Kommuneplan 2001 fastlægges for hele kommunen en hovedstruktur, der angiver de overordnede mål for udvikling og arealanvendelse i kommunen, herunder udbygning med boliger og arbejdspladser, trafikbetjening, serviceforsyninger og rekreative områder.

Af målsætning for lokalsamfund og byområder fra Hovedstrukturen kan nævnes, at der skal sikres varierede byområder, hvor byudviklingen skal respektere det værende miljø og imødegå, at der tilføres for meget byggeri over en kort periode.

Det tilstræbes, at der i alle lokalsamfund findes et nuanceret udbud af boligtyper, herunder såvel ejer- som lejeboliger, til ældre som til unge, som institutioner og bofællesskaber for handicappede, så alle kan indgå i og være en naturlig del af lokalområdet.

Som hovedprincip må bebyggelsesformen i nye byvækstområder ikke adskille sig væsentligt i højde og tæthed fra de eksisterende byområder. Dog kan der visse steder opereres med mere koncentrerede bebyggelsesformer med baggrund i en sammenhængende helhedsplanlægning.

### **Mål og visioner fra Planværkstedet i Mårslet**

Som led i borgerinddragelse i forbindelse med planlægning af nye byvæksarealer i Århus Kommune er der i samarbejde med Mårslet Fællesråd udarbejdet "Borgernes dispositionsplan for Mårslet".

Borgerne lagde i forbindelse med dispositionsplanarbejdet meget vægt på gode trafikforhold, bevarelse og forstærkelse af Giber Å og de grønne kiler samt styrkelse af bymidten i Mårslet. Deltagerne i planværkstedet understregede, at der gerne må ske en boligtilvækst i Mårslet men, at det skal ske i et omfang og i en udbygningstakt, som byen kan bære.

For de nye boligområder ønskes der stor frihed og variation i såvel bo- og ejerforhold, boligformer, grundstørrelser, etagehøjder som de æstetiske udtryk. Nye boligområder må gerne være mere blandede med en større andel af tæt-lav og etageboliger. Boligområderne skal være mindre lineære og mere fleksible. Det blev også prioriteret meget højt, at der gives mulighed for nyt eksperimenterende boligbyggeri med fokus på bæredygtighed og økologi.

### **3.3. Ønsker og bemærkninger fra magistratsafdelinger og fagkontorer i Århus kommune m.m. til dispositionsplanområderne**

I forbindelse med opstart af dispositionsplanlægning af byvækstområderne i Mårslet by er der indkommet nedenstående bemærkninger som kan have betydning for disponeringen af arealerne:

#### **Magistratens 1. Afdeling**

Der er udtrykt ønske om reservation af arealer til 3 daginstitutioner samt et bofællesskab i den sydlige del af Mårslet og 1 daginstitution i den nordlige del af Mårslet.

#### **Magistratens 2. Afdeling**

Til dispositionsplanen har Naturforvaltningen bidraget med oplysninger om naturmæssige

og landskabelige forhold, herunder om elementer der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

Vejkontoret har leveret oplysninger om trafikale, vej- og stimæssige forhold, herunder om trafikstøj. Vejkontoret har til dispositionsplanen udarbejdet et forslag til en fremtidig overordnet vej- og stistruktur for Mårslet.

Miljøkontoret leverer oplysninger om kloakforhold. Spildevandsplanen er under revision for området. Der ønskes arbejdet med temaet "Vand i byen"

#### **Magistratens 3. Afdeling**

Der er ikke ønsket til placering af plejeboliger el.lign. i området. Afdelingen ser dog gerne, at der i planlægningen åbnes mulighed for opførelse af seniorboliger og andre ældrevenlige boliger.

#### **Magistratens 4. Afdeling, skoleforhold**

Med den nuværende prognose for boligudvikling og de deri angivne forventninger til nye familieboliger i skoledistriktet, kan der forventes et behov for lokaleudbygning til skolefritidsordningen grundet voksende elevtal i indskolingen.

Boligudbygningsplanen anbefaler, at der om muligt tildeles kvoter til almene familieboliger og at en del af de nye boligområder også skal kunne anvendes til flerfamiliehuse.

Det foreslås, at der i boligområderne udlægges friarealer på en måde, der muliggør etablering af næridrætsanlæg, hvor der kan dyrkes uorganiseret idræt specielt for børn og unge fra nærområdet.

#### **Magistratens 5. Afdeling**

Her leveres oplysninger om vandforsyning, drikkevandsinteresser, varmforsyning, affald og kollektiv trafik.

Mårslet og omegn er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Oplysninger fra Århus Amt tyder dog på, at der på byvækstarealerne er en generel naturlig beskyttelse overfor nedsivning af forurenede stoffer til grundvandet. Et mindre område ved Hørretløkken og øst for Tandervej har mindre naturlig beskyttelse.

#### **Forhistorisk Museum, Moesgård**

For alle byvækstområder gælder, at Moesgård Museum i museets arkiver ikke har registreret arkæologiske fund fra områderne. Moesgård Museum anbefaler prøveudgravning på arealerne.

## 4. Hovedstruktur for Mårslet by

### Centerstrukturen

Mårslet by er udpeget som lokalsamfundscenar. Det er fortsat planen i Mårslet, at centerfunktionerne placeres i bykernen for styrkelse af bylivet der. Den næsten bevarede gamle landsbykerne med bebyggelse langs det krogede vejforløb, træerne, hækkene og de grønne arealer langs Giber Å udgør til sammen et bevaringsværdigt miljø.

### Boligområder

Mårslet by er overvejende udbygget med traditionelle parcelhuskvarterer med lukkede boligveje placeret efter lineære bebyggelsesplaner.

De nye boligområder vil, sammen med den eksisterende bebyggelse, danne en naturlig ny afrunding af Mårslet by til det omgivende

landskab med god sammenhæng til de eksisterende boligområder, "Byparken", fælles grønninger, det omgivende landskab og det overordnede vej- og stisystem i byen.

Byvækstområderne opdeles i mindre kvarterer, hvor der sikres et alsidigt udbud af boligtyper med en varieret udformning af boligområderne. Områderne må gerne have en større andel af tæt-lav og etageboligbebyggelse (maks. 2 etager) end åben lav boligbebyggelse.

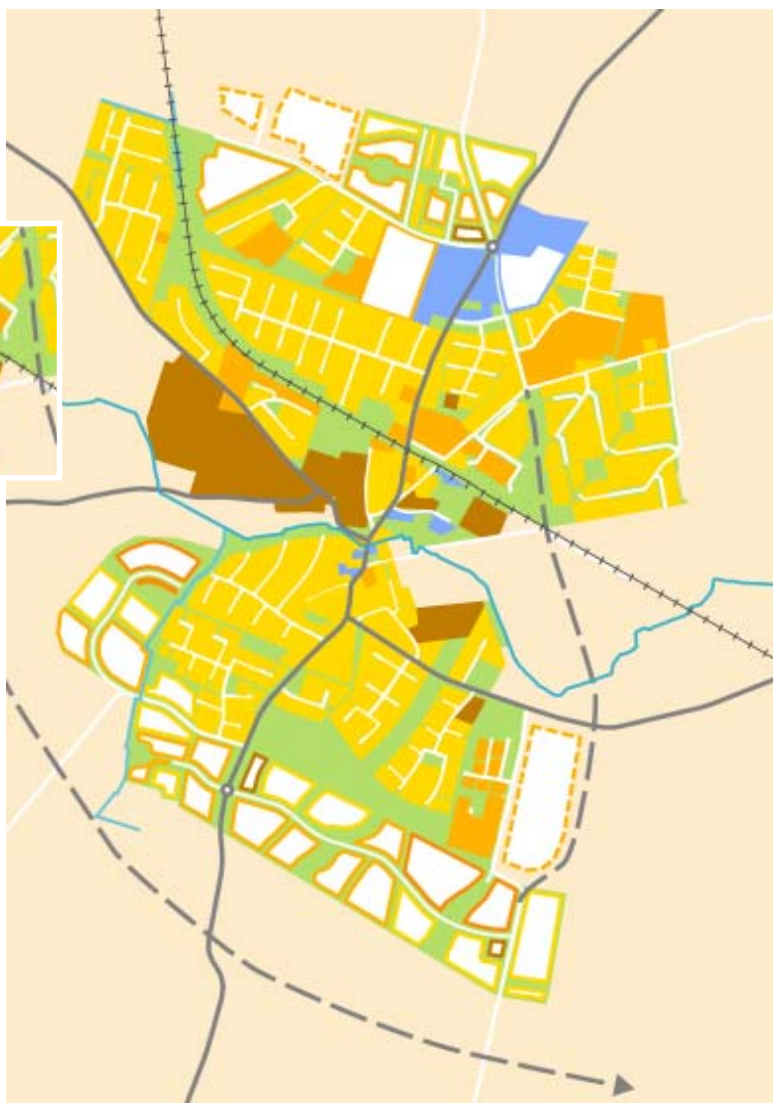
Byvækstområderne i nord og syd er begge udlagt bag mindre bakkekamme hvilket betyder, at byens nye kant i form af boligbebyggelse ikke vil virke lige synlige fra det omgivende landskab.



Centerområde i  
Kommuneplanen

### Signaturforklaring

-  Etageboligbebyggelse
-  Tæt-lav boligbebyggelse
-  Åben-lav boligbebyggelse
-  Offentlige formål/institutioner
-  Blandet bolig og erhverv/erhverv
  
-  Planlagte områder
-  Etageboligbebyggelse
-  Tæt-lav boligbebyggelse
-  Åben-lav boligbebyggelse
-  Offentlige formål/institutioner
-  Blandet bolig og erhverv/erhverv
-  Perspektivarealer



Skitse der viser den overordnede bebyggelsesstruktur

Byvækstområdet nord for Mustrupvej og den østlige del af området langs og ved Tandervej og Nymarksvej er med deres placering på et nordskrånende terræn mere synlig i landskabet. Fra disse områder er der en flot udsigt over by og land mod henholdsvis vest og nordøst.

Områderne vil, som tidligere beskrevet, med en fordeling af boliger til tæt-lav- og etageboligbyggeri på 60 % og til åben-lav boligbyggeri på 40 %, samlet i Mårslet by for alle 3 byvækstområder over tid kunne bebygges ca. 970 til 1400 boliger.

Det tilstræbes, at udbygning af Mårslet sker over en længere periode. Det anslås i Skoleprognose 2003, at der for Mårslet lokalsamfund forventes opført ca. 20 - 40 nye boliger pr. år, hvilket med et landsgennemsnit på ca. 2,5 personer pr. bolig kan give en befolkningsudvikling på ca. 50 til 100 personer pr. år.

### Grønne områder

Mårslet by er opstået og udviklet omkring Giber Å, som er et hovedelement i byens grønne

struktur. Ådalens grønne kiler trækker landskabet helt ind til bymidten, hvilket deler byen i en nordlig og en sydlig bydel.

De grønne kiler langs åen og sideløb til åen er vigtige og værdifulde rekreative 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. Ved afgrænsningen af byvækstområdet ved Mustrupvej skal der imidlertid dispenseres fra åbeskyttelseslinien, idet det er hensigten, at der skabes en naturlig fortsættelse af byafslutningen til Giber Å -fra det eksisterende boligområde ved Ovesdal til det åbne land i vest.

Det er hensigten at forbinde de eksisterende grønne kiler og det åbne land med mindre grønne kiler i nye byvækstområder. De nye grønne kiler vil fungere som strukturerende elementer for delområderne i form af fælles fri- og opholdsarealer og forbindelsesområder.



#### Signaturforklaring

- Grøn hovedstruktur
- Jordbrugsområde
- Åer
- Åbeskyttelseslinie
- Søer

Grøn hovedstruktur



## Trafikstruktur

Mårslet gennemskæres nord-syd af Hørretvej/Tandervej, og vest-øst af Obstrupvej, Bedervej og Langballevej. Trafikken på disse veje og fra Testrupvej og Mustrupvej samles og fordeles i den centrale del af Mårslet. Af kommuneplanen fremgår der ikke planer om nye vejanlæg i lokalsamfundet.

Den nuværende trafikafvikling i Mårslet vurderes generelt at være acceptabel.

Hvad angår den fremtidige trafikafvikling, forventes det, at det vil være nødvendigt, at foretage reguleringer på det eksisterende vejnet i Mårslet.

Eksempelvis vil byudviklingen i den sydlige del af Mårslet forøge trafikbelastningen på vejnettet gennem Mårslet. Det foreslås derfor, at der foretages en trafikregulering i den centrale del af Mårslet og at fortovet ved

Tandervej forlænges til det nye boligområde med stikrydsninger.

For at aflaste den centrale del af Mårslet vil en mulighed - på lang sigt - være, at der anlægges en ny vejforbindelse øst for Mårslet fra Nymarksvej til Mårslet Byvej. Forud for planlægning af vejforbindelsen skal der foretages en konsekvensvurdering, som bl.a. ser på vejens placering i forhold til landskabet, de væsentlige naturinteresser der er ved krydsning af Giber Å og dal, en niveaufri krydsning af jernbanen, gener for eksisterende boliger og de kommunaløkonomiske konsekvenser af vejforbindelsen.

Trafikbelastningen på vejnettet i Mårslet må endvidere forventes at kunne aflastes, når den af Århus Amt skitserede vejforbindelse syd for Mårslet mellem Beder og Bering bliver anlagt.



Forslag til overordnet vej- og stistruktur

## 5. Dispositionsplan for byudviklingsområdet beliggende mellem Hørretvej, Hørretløkken og Tranbjerggårdsvej

### 5.1 Området i dag

Dispositionsplanområdet omfatter delområde 32.01.16 BO, beliggende i den nordlige del af Mårslet.

Området vest for Jelshøjvej henligger som jordbrugsareal med enkelte boliger langs vejene. Jordbrugsarealerne ejes både af private og Århus Kommune.

Området mellem Jelshøjvej, Hørretvej og Tranbjerggårdsvej fremstår i nord med spredt åben bebyggelse, hvor området i syd er omfattet af lokalplan nr. 678, der overvejende udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse.

### 5.2. Planens idé og hovedtræk

Ideen med planen har været at skabe et boligområde med et varieret udbud af boligtyper, hvor området nord for Hørretløkken med sin kvartersinddelinger, udlæg af fælles fri-

arealer, bevaring af de strukturerende nord-sydgående hegn og sammenhængende stisystemer til de omgivende boligområder bliver en selvstændig, men også integreret del af boligområdet syd for Hørretløkken.

Som overgang mellem det åbne land og byen, placeres der langs Tranbjerggårdsvej, åben lav boligbebyggelse i form af fritliggende boliger.

### 5.3. Bebyggelse

Der er for området planlagt for såvel åben-lav, tæt-lav- og etageboliger med en overvægt af sammenbygget boligbebyggelse.

Bebyggelsen er disponeret efter de strukturerende træerækker og en tværgående sti fra Hørretvej i øst til det åbne land og perspektivarealerne i vest. Boligområdernes fælles friarealer er placeret op til eller omkring den



tværgående sti. Stien ender i vest i en større grønning, hvorfra der er udsigt mod vest.

For at skabe variation i bebyggelsen er der langs Hørretvej mod nord placeret boligområder med såvel tæt-lav- som åben lav boligbebyggelse. Boligerne i delområdet kan som udgangspunkt opføres i op til 2 etager. En mindre del af boligerne kan etableres med vandrette lejlighedsskel (etageboligbebyggelse).

#### **5.4. Fællesfaciliteter, offentlige formål, institutioner m.v.**

Magistratens 1. Afdeling

Magistratens 1. Afdeling ønsker reserveret et areal på 3.000 m<sup>2</sup> til daginstitution og at der i området kan indgå boliger, som forvaltningen får anvisningsret til.

Placering af daginstitutionen foreslås placeret så tæt på det overordnede vejnet som muligt umiddelbart efter indkørslen fra Hørretvej.

#### **5.5. Veje og stier**

Området vest for Jelshøjvej foreslås vejbetjent fra Hørretløkken via 1 eller 2 adgangsveje, hvorfra de enkelte delområder vejbetjenes. Området øst for Jelshøjvej skal i fremtiden vejbetjenes fra Jelshøjvej og Tranbjerggårdsvej. De enkelte boligområder skal have blinde boligveje.

Fra en planlagt gennemgående sti fra busstoppestedet på Hørretvej i øst til perspektivarealet og det fremtidige fælles grønne området i vest etableres der mindre stier fra boligområderne og mindst 1 gennemgående sti fra Tranbjerggårdsvej til Hørretløkken, så dispositionsplanområdet fremtræder med et sammenhængende stisystem. Fra området sikres der stiadgang, evt. via adgangsvejen, til det eksisterende stisystem i Hørretløkken og til Hørretvej. Desuden sikres der via naturstier adgang til det åbne land.

Grundet eventuelle støjgener fra henholdsvis Hørretvej og Jelshøjvej er der udlagt en støjbyggelinie for boliger i 1 plan og udeopholdsarealer på Hørretvej på 30 m og for boliger i 2 etager på 45 m og. På Jelshøjvej er støjbyggelinien på 15 m.

#### **5.6. Grønne områder/fælles friarealer i boligområder**

Området er struktureret af flere større hegn, som skal bevares og forstærkes.

For at skabe sammenhæng mellem boligområdernes fælles friarealer sammenkædes disse med stier med grøn karakter.

I boligområder skal en del af området udlægges til samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området. Den nærmere fastlæggelse af friarealernes omfang og udformning sker i forbindelse med lokalplanlægning ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning. For nedenstående bebyggelsestyper udlægges minimum følgende andel af friarealer:

Åben lav boligbebyggelse: 5 %

Tæt-lav boligbebyggelse: 15 %

Etageboligbebyggelse: 20 %

#### **5.7. Rummelighed, arealopgørelse**

Dispositionsplanområdet er ca. 11,25 ha.

I området kan der med udgangspunkt i en fordeling af boliger til tæt-lav og etageboligbyggeri på 60 % og til åben lav boligbebyggelse på 40 % ske en udbygning med ca. 210 til 300 boliger.

## 6. Dispositionsplan for byudviklingsområdet beliggende ved Tandervej og Nymarksvej

### 6.1. Området i dag

Dispositionsplanområdet omfatter delområde 32.03.13 BO beliggende i den sydlige del af Mårslet.

Området er mod øst, syd og vest omgivet af jordbrugsareal med enkelte boliger ved Tandervej, Mustrupvej og Nymarksvej. Størsteparten af dispositionsplanområdet anvendes i dag til jordbrugsformål og er privat ejet.

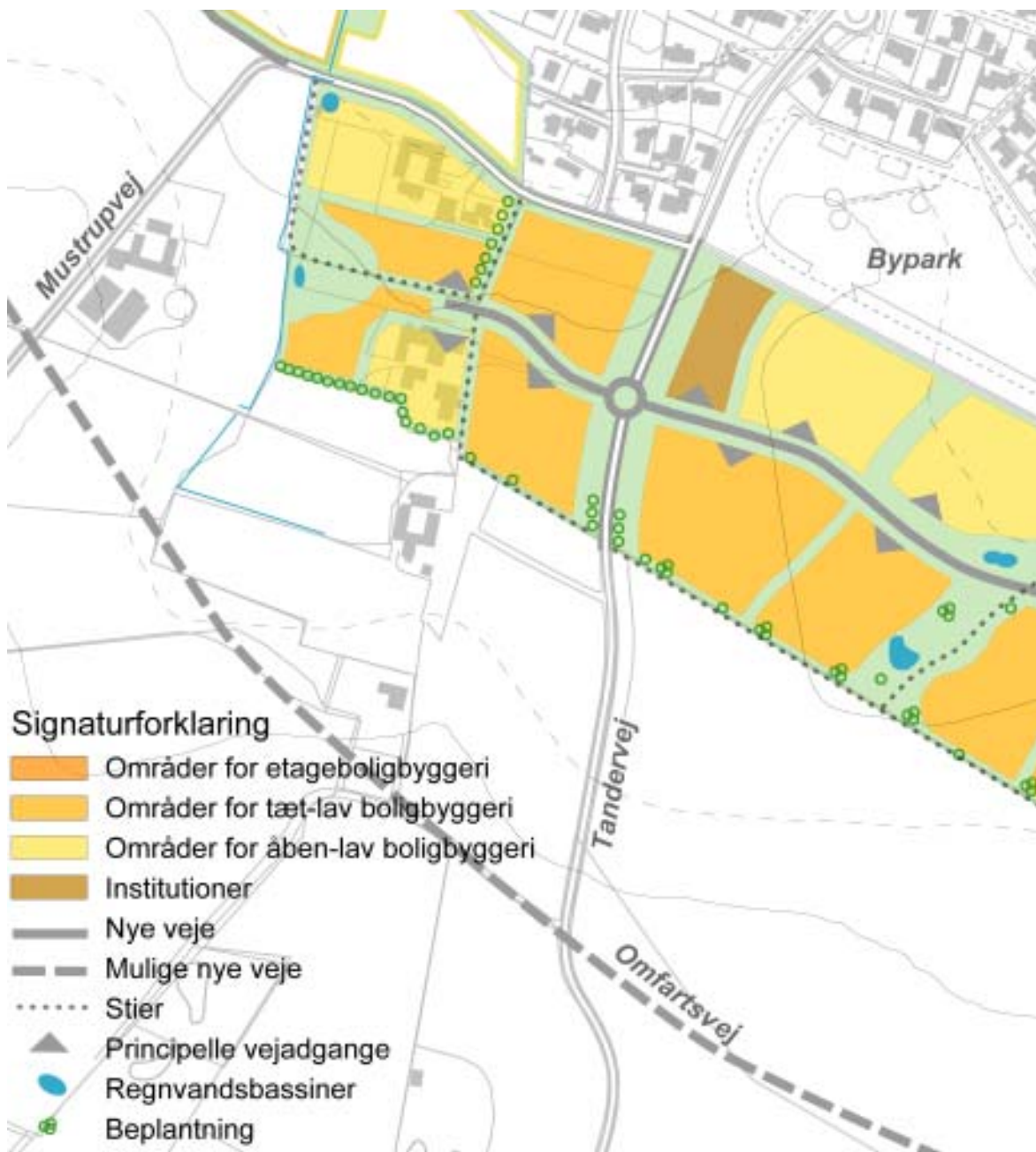
### 6.2. Planens idé og hovedtræk

Ideen med planen har været at skabe et boligområde med et varieret udbud af boligty-

per og varieret udformning af de enkelte boligområder, tilpasset områdets landskabelige kvaliteter.

Et af målene for planen har været, at der skabes god visuel og fysisk forbindelse mellem boligerne og deres opholdsarealer til det omgivende landskab.

Boligkvarterernes afgrænsning til det åbne land i syd og øst vil, sammen med resten af Mårslet by, skabe en klar afgrænsning til det åbne land.



### 6.3. Bebyggelse

Der er for området planlagt for såvel åben lav, tæt-lav og etageboliger med en overvægt af tæt-lav boliger.

Placering af de forskellige boligtyper inden for dispositionsplanområdet er sket ud fra ønsket om at skabe et varieret boligområde, set fra de åbne land, inde i de nye boligområder som fra de eksisterende boligområder i nord.

Da der som udgangspunkt udlægges større opholdsarealer for etageboligbebyggelse end andre boligtyper og fordi etageboligbebyggelse med fordel også kan placeres på tværs af et skrånende terræn, er der for området nord-

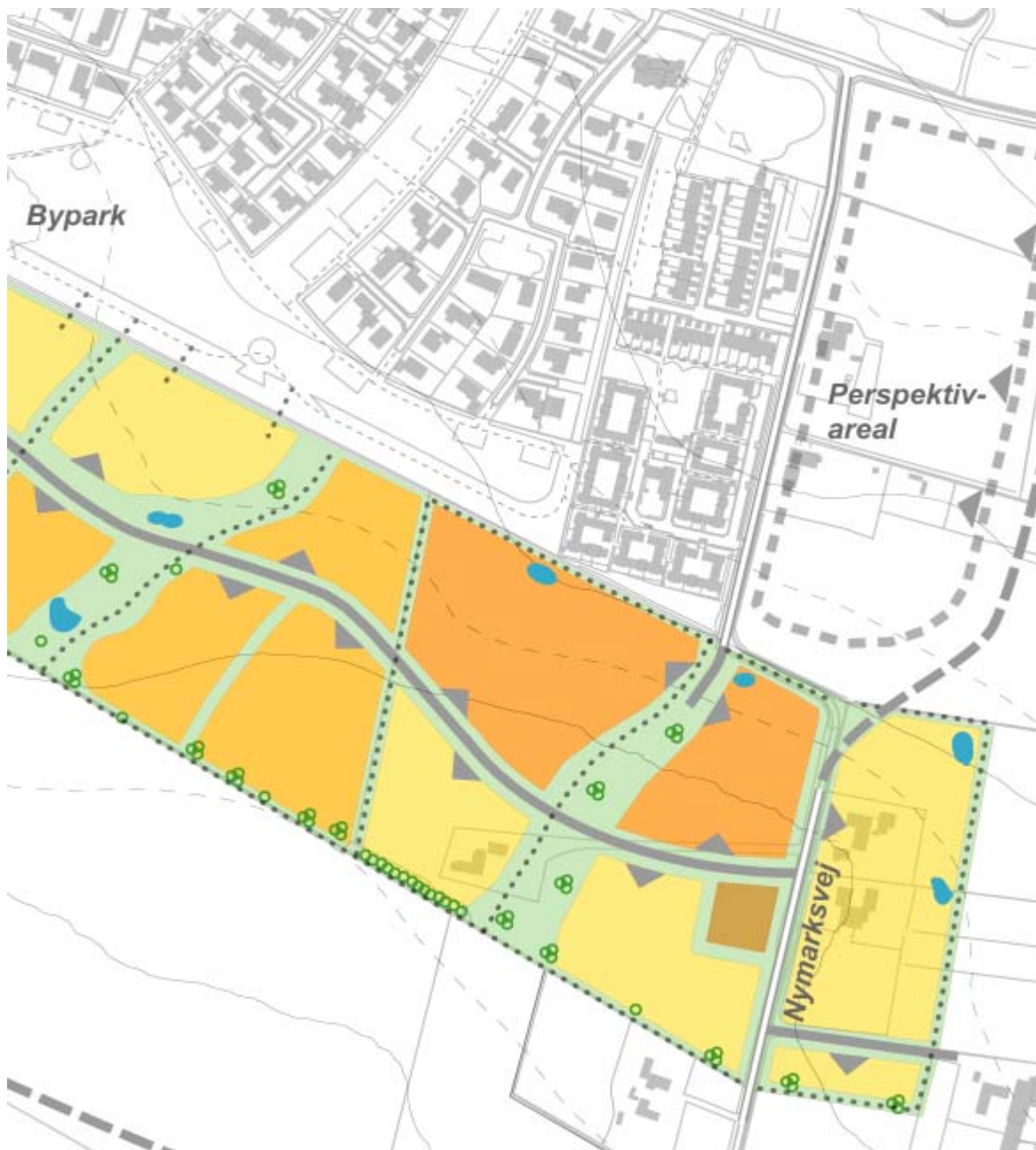
vest for Nymarksvej tænkt opført udelukkende etageboliger på det skrånende terræn, hvor der fra boliger og fælles fri- og opholdsarealer sikres gode udsigtsmuligheder mod nord og øst.

Boligerne i dispositionsplanområdet kan som udgangspunkt opføres i op til 2 etager. En del af den tæt lave boligbebyggelse kan etableres med vandrette lejlighedsskel (etageboligbebyggelse).

### 6.4. Fællesfaciliteter, offentlige formål, institutioner m.v.

Der er ønsket reserveret areal til 3 daginstitutioner samt et bofællesskab i området.

Der er i dispositionsplanen udlagt areal til 2



daginstitutioner nær det overordnede trafiknet ved Tandervej og 1 bofællesskab op til det udlagte fælles friareal ved sideløbet til Giber Å. 1 daginstitution planlægges placeret langs med Nymarksvej.

### 6.5. Veje og stier

Fra Tandervej, via en rundkørsel, føres en facadeløs adgangsvej mod vest og øst. Vegen kan føres frem som gennemgående bolig- og/eller busvej til Nymarksvej. Området øst og vest for Nymarksvej vejbetjenes fra Nymarksvej.

Inden for området sikres der stiforbindelse, der binder boligområderne sammen og sikrer forbindelse til de eksisterende og andre planlagte stier. Langs områdets afgrænsning til det åbne land sikres der areal til udlæg af en trampet, ikke anlagt og belyst, natursti.

Desuden sikres der areal til fortov langs med Tandervej og Mustrupvej.

Grundet eventuelle støjgener fra henholdsvis Tandervej og Nymarksvej er der udlagt en støjbyggelinie for boliger i 1 plan og udeopholdsarealer på Tandervej på 30 m og for boliger i 2 etager på 40 m og på Nymarksvej på henholdsvis 20 m og 25 m.

### 6.6. Fælles friarealer

For at skabe en god visuel og fysisk forbindelse mellem boligerne og deres opholdsarealer til det omgivende landskab er de fælles friarealer øst for Tandervej udlagt i en af områdets lavninger i form af en grøn kile, der forbinder "Byparken" i nord med det åbne land i syd. I området vest for Nymarksvej udlæg-

ges fælles friarealer på en sådan måde, at der sikres gode udsigtsmuligheder mod nord og øst.

Til sikring af udsigterne skal beplantningen bestå af spredte grupper af træer.

Den eksisterende grønning omkring sideløbet til Giber Å forstærkes og udvides ved at udlægge fælles friarealer for boligområderne vest for Tandervej langs og i forbindelse med sideløbet.

For at skabe sammenhæng og grønne rum skal fælles opholdsarealer øst for Nymarksvej placeres ud til natursti langs det åbne land.

I området udlægges samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området. Den nærmere fastlæggelse af friarealernes omfang og udformning sker i forbindelse med lokalplanlægning ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning. Såfremt ikke andet er nævnt særskilt i de konkrete rammer gælder som udgangspunkt, at der for nedenstående bebyggelsestyper udlægges følgende andel af friarealer:

Åben lav boligbebyggelse: 5 %

Tæt-lav boligbebyggelse: 15 %

Etageboligbebyggelse: 20 %

### 6.7. Rummelighed, arealopgørelse

Dispositionsplanområdet er ca. 30,4 ha.

I området kan der med udgangspunkt i en fordeling af boliger til tæt-lav og etageboligbyggeri på 60 % og til åben-lav boligbebyggelse på 40 % ske en udbygning med ca. 550 til 800 boliger.



Foto set fra Tandervej mod Byparken

## 7. Dispositionsplan for byudviklingsområdet beliggende nord for Mustrupvej

### 7.1. Området i dag

Dispositionsplanområdet omfatter delområde 32.02.08 BO, beliggende i den sydvestlige del af Mårslet. Arealerne er privat ejet.

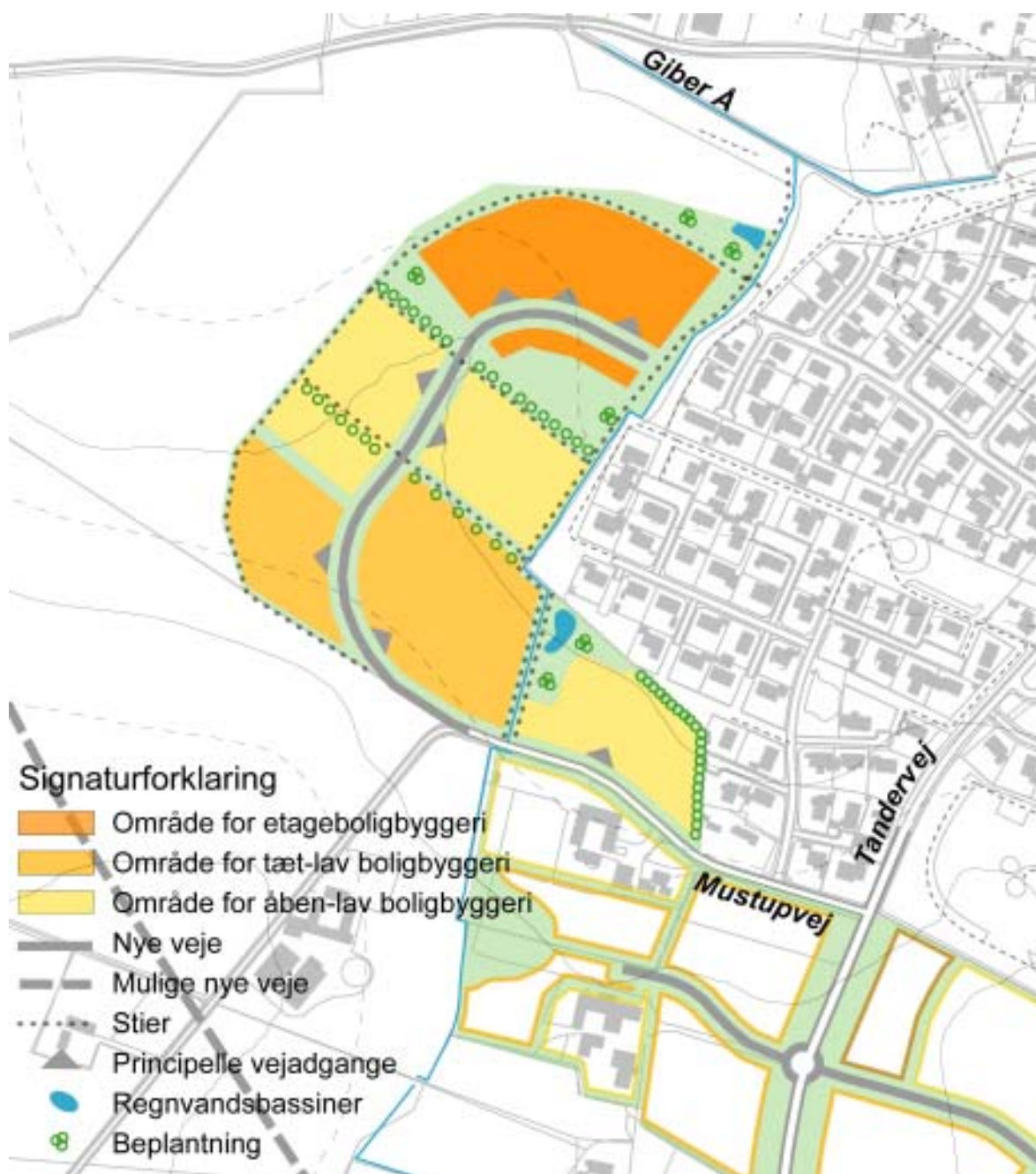
Området henligger i dag som jordbrugsareal uden bebyggelse eller beplantning.

### 7.2. Planens idé og hovedtræk

Ideen med planen har været at skabe et boligområde med et varieret udbud af boligtyper tilpasset områdets landskabelige forhold.

Stamvejen til de enkelte boligområder er placeret naturligt på det nord-sydgående plateau, hvorfra boligområderne er udlagt. På tværs af området og det bakkede landskab, fra sideløbet i øst til naturstien i vest, indpasses større eller mindre grønne kiler med stier og træerækker.

Boligområdet i nord er udformet på en sådan måde, at det skaber en naturlig fortsættelse af byens afgrænsning til Giber Å og en landskabelig tilpasning til det åbne land i vest.



Det er tanken, at boligerne, opholdsarealerne og områdets fælles friarealer skal give området mod nord karakter af åben bebyggelse, tilpasset landskabet, hvorfra der kan sikres udsigt mod nord og vest fra såvel boliger som fra områdets fælles fri- og opholdsarealer.

### **7.3. Bebyggelse**

Der er for området planlagt for såvel åben lav, tæt-lav og etageboliger med en overvægt af tæt-lav boliger.

Den åben lave boligbebyggelse er placeret på de mindre kuperede arealer, mens boligområderne mod syd og nord planlægges til tæt-lav- og etageboligbebyggelse.

For at sikre den åbne karakter og udsigtskiler i området i nord, skal boligerne udformes som stangbebyggelse placeret på tværs af koterne med mellemliggende grønne kiler.

Boligerne i delområdet kan som udgangspunkt opføres i op til 2 etager. En mindre del af boligerne kan etableres med vandrette lejlighedsskel (etageboligbebyggelse).

Den nordlige del af byudviklingsområdet er omfattet af en 150 m åbeskyttelseslinie til Giber Å.

Placering af bebyggelse inden for åbeskyttelseslinien vil indebære en dispensation fra åbeskyttelseslinien.

### **7.4. Fællesfaciliteter, offentlige formål, institutioner m.v.**

Der er for området ikke ønsket reserveret areal til institutioner i området.

Nye daginstitutioner er planlagt placeret ved Tandervej og Nymarksvej.

### **7.5. Veje og stier**

Området vejbetjenes fra Mustrupvej, således at den øst-vestgående del af Mustrupvej forlænges mod vest ind i lokalplanområdet og den nord-sydgående del af Mustrupvej tilsluttes denne som en sidevej.

Fra Mustrupvej føres adgangsvejen mod vest, nord og øst i en "halvcirkel" gennem området som en facadeløs vej, der giver adgang til de enkelte delområder.

Langs med sideløbet til Giber Å foreslås anlagt en nord-sydgående sti, hvorfra der sikres forbindelse via en ny bro over sideløbet til Giber Å til den eksisterende sti vest herfor.

Der sikres desuden areal til en natursti langs med dispositionsplanområdets grænse mod det åbne land. Naturstien er forbundet med 2 øst-vestgående naturstier til ovennævnte sti langs sideløbet til Giber Å.

### **7.6. Fælles friarealer**

Langs sideløbet til Giber Å udlægges der fælles friarealer, der sammen med arealerne øst for sideløbet, skaber en grøn kile fra Giber Å i nord til Mustrupvej.

På tværs af området og det bakkede terræn indpasses en grøn kile, som deler boligområderne samtidig med, at den skaber en åben forbindelse fra sideløbet i øst til det åbne land i vest. For at adskille boligområderne og understrege det bakkede terræn etableres der to øst-vestgående rækker træer.

For at skabe sammenhæng og grønne rum skal fælles opholdsarealer placeres ud til sideløbet eller ud til naturstien til det åbne land.

I boligområdet skal der udlægges samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området. Den nærmere fastlæggelse af friarealernes omfang og udformning sker i forbindelse med lokalplanlægning ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning. For nedenstående bebyggelsestyper udlægges minimum følgende andel af friarealer:

Åben lav boligbebyggelse: 5 %

Tæt-lav boligbebyggelse: 15 %

Etageboligbebyggelse: 20 %

### **7.7. Rummelighed, arealopgørelse**

Dispositionsplanområdet er ca. 11,25 ha. I området kan der med udgangspunkt i en fordeling af boliger til tæt-lav og etageboligbyggeri på 60 % og til åben lav boligbebyggelse på 40 % ske en udbygning med ca. 210 til 300 boliger.



## 8. Rummelighed og udbygning i Mårslet lokalsamfund

Med udgangspunkt i Kommuneplanens rammebestemmelser og Boligudbygningsplanens model for beregning af antal boliger pr. ha, anslås det, at der i byvækstområderne i Mårslet er en rummelighed på mellem 970 og 1400 boliger, svarende til mellem ca. 19 og 27 boliger pr. ha - afhængig af boligstørrelsen.

Med en fordeling på 40 % til åben lav boligbebyggelse og 60 % til tæt-lav og etageboligbebyggelse, er der en rummelighed af boliger i Mårslet i de enkelte boligområder som vist i tabel 1.

Delområde	Ha	Antal boliger
32.01.16 BO Nord for Hørretløkken	ca. 11	196-280
32.02.08 BO Nord for mustrupvej	ca. 11	196-280
32.03.13 BO Ved tandervej og Nymarksvej	ca. 30	578-840
Restrummelighed indenfor 32.01.01 BO Hørretløkken	ca. 3	57-71
<b>Ialt</b>	<b>ca. 55</b>	<b>1028-1471</b>

Tabel 1. Rummelighed af boliger i Mårslet.

På baggrund af de nuværende konjunkturer -herunder salget af parcelhuse i Århus Kommune - forventes der en gennemsnitlig udbygning med i alt 650 - 1100 boliger om året i hele kommunen.

Tabel nr. 2 viser det forventede boligbyggeri i lokalsamfundet Mårslet i perioden 2004 til 2013. Fordelingen af boligtallene i de enkelte boligområder er et udtryk for, hvor der først kan forventes at ske en udbygning.

Med den anslået udbygning i hele Århus Kommune med i alt ca. 650 - 1100 boliger om året kan der med baggrund i ovenstående anslås opført ca. 20 - 40 boliger om året i Mårslet.

I Kommuneplan 2001 er der ikke fastlagt en rækkefølgeplan for udbygning af de i kommuneplanen udlagte byvækstområder. Da størsteparten af de nye byvækstarealer i Mårslet er i privat eje og således uden for kommunal styring, er det ikke muligt at sikre en udbygningstakt. Det vil således være udbud og efterspørgsel af boliger, der i det væsentlige bestemmer udbygningstakten og dermed antallet af nye boliger i Mårslet de kommende år.

Delområde	Ha ca.	2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	Ialt	Restrummelighed /boliger
32.01.16 BO Nord for Hørretløkken	11	10	21-34	10-61	20-32	61-92	135-188
32.02.08 BO Nord for Mustrupvej	11		21-34	20-32	25-40	66-106	130-174
32.02.13 BO Ved tandervej og Nymarksvej	30		50-79	30-48	40-64	120-191	458-649
Restrummelighed 32.01.01 BO Hørretløkken	3						44-71
<b>Udbygningstakt</b>	<b>55</b>	<b>10</b>	<b>92-147</b>	<b>60-96</b>	<b>85-136</b>	<b>247-389</b>	<b>767-1082</b>

Tabel 2. Boligudbygning af byvækstområder og indenfor lokalplanområde nr. 573 i Mårslet.