

Grundejerforeningen Vestergårds kommentarer, tanker og ideer til

## **Planlægning for et boligområde ved Ingerslevvej og Jegstrupvej (LP x217 - Boligområde ved Ingerslevvej i Tranbjerg & LP x245 - Boligområde ved Ingerslevvej, Tranbjerg)**

Grundejerforeningen Vestergårds medlemmer har haft mulighed for at komme med deres kommentarer til det planlagte boligområde ved Ingerslevvej og Jegstrupvej.

Vi i bestyrelsen hæfter os ved, at Plan ikke har taget stilling til det fremsendte materiale fra den private udvikler. Det glæder os, at I vil høre hvad de berørte borgere i området har af tanker, ideer og kommentarer så tidligt i processen.

En ide kan også være, at de berørte borgere, den private udvikler, personale fra Plan samt byrådspolitikere mødes. Så alle parter kan høre hinandens tanker, ideer mv. så alle kan blive klogere på hvordan man kan udvikle området til alles bedste. Før den endelige lokalplan bliver udarbejdet.

Som bilag er vedlagt Grundejerforeningen Vestergårds Høringssvar til Temaplan for Arealer til alle boligtyper, Grundejerforeningen Vestergårds foretræde dokument vedr. samme og et brev vi tidligere har fremsendt til Plan vedr. gammelt markdræn i området. Derved er alt samlet i et dokument.

### **Antallet af boliger**

I Temaplanen – Arealer til alle boligtyper i Aarhus Kommune, er der angivet, at der vil være plads til ca. 300 fritliggende huse i det område som LP x217 og LP x245 dækker over.

I den privat udviklers dispositionsplan er der angivet et antal på i alt ca. 550 boliger, næsten det dobbelte antal.

Der er i Jegstrup ca. 220 boliger. Med fuld udbygning af det nye område med de ca. 550 boliger, det er en forøgelse af antallet af boliger på 250%. Det vil belaste naturen i området og infrastrukturen.

### **Naturen**

Med 250% flere boliger i området, vil antallet af personer, der færdes i natur og skovområdet i Tranbjerg skov, der grænser op til LP x217, øges betragteligt. Der vil være øget slitage på skovområderne. Det bør tages i betragtning, hvordan skoven kan udnyttes bedst muligt, uden den ødelægges af den voldsomt øgede trafik.

Yderligere ser vi det som oplagt, at forlænge skoven nordøst for LP x217 ind i boligområdet for at skabe et dynamisk kvarter med god adgang til skov og natur til gavn for store dele af Tranbjerg.

### **Infrastrukturen**

Den øgede fremtidige trafikbelastning, der vil komme til og fra det nye boligområde, bør i videst muligt omfang ledes i modsat retning af Jegstrup. Da Jegstrupvej er meget smal, kan den ikke klare den øgede trafikbelastning, der vil komme fra ca. 550 nye boligheder.

LP x222 og LP x245 har direkte adgang til Ingerslevvej med tilslutning til Orholt Alle i ganske kort afstand af lyskrydset på Gl. Horsens Landevej. Derfra er der forbindelse enten nordpå til Slet og Aarhus, hvor man via Slet kan få forbindelse til Genvejen og Motorvejen. Eller direkte forbindelse få hundrede meter sydpå til det nye lyskryds ved Tingskoven med til- og frakørsel til Giber Ringvej og direkte forbindelse til motorvejen.

Trafikken fra LP x217 bør via interne veje i det nye boligområde ledes ud på Ingerslevvej i den sydlige ende til Orholt Alle og med kort afstand til den nye Giber Ringvej ved lyskrydset ved Tingskoven. I den østlige del af LP x217 kan der gives adgang til Skovgårdsvænget via Frisenholt. Skovgårdsvænget har direkte forbindelse til Orholt Alle og videre til Gl. Horsens Landevej. Med ovenfor nævnte muligheder for adgang til motorvejen i både syd- og nordgående retning.

Allerede i byggemodningsfasen og under opbygningen af de ca. 550 boliger, vil der være stor trafikbelastning med diverse lastbiler, med byggematerialer og beton samt håndværker biler mm. Det vil kræve at Aarhus Kommune, før byggemodningen går i gang, har infrastrukturen på plads med med gode befæstede veje og let adgang via Ingerslevvej.

Hvis man vælger, at en del af den øgede trafik fra det nye boligområde skal have adgang til Jegstrupvej, er det meget vigtigt, at infrastrukturen bliver opgraderet, der hvor Jegstrupvej og Grønløkke Alle mødes i et 90 graders sving.

I svinget hvor man drejer ind på Jegstrupvej fra Grønløkke Alle/Jegstrupvej, bør etableres en venstresvingbane eller evt. en mindre rundkørsel.

Allerede i dag kan der opstå farlige situationer på grund af den manglende svingbane.

### **De bløde trafikanter**

Der er mange bløde trafikanter, herunder en stor del børn, der krydser Jegstrupvej ved de tre stier til Tranbjerg Skov/Skovgårdsvænget. Der bør laves foranstaltninger, så der er en mere sikker krydsning af Jegstrupvej ved de tre stier til Tranbjerg Skov.

Vi ser naturligvis helst at trafikken til LP x217 og LP x245 bliver ledt andre veje end gennem Jegstrup via Jegstrupvej. Den øgede trafik fra ca. 550 nye boliger vil påvirke sikkerheden for de bløde trafikanter, som infrastrukturen er i Jegstrup i dag.

Der er en dobbeltrettet cykel- og gangsti langs Jegstrupvej. Men den ophører lige indenfor byskiltet i Jegstrup. Den dobbeltrettede cykel- og gangsti bør forlænges, så den følger hele Jegstrupvej gennem Jegstrup og videre til Ingerslevvej og følger denne helt til Tranbjerg.

Vejbelysning – gadelygter er ikke eksisterende i dag på Jegstrupvej gennem Jegstrup. Det giver usikre forhold for de bløde trafikanter. Især på grund af den smalle vej og den manglede dobbeltrettede cykel- og gangsti gennem Jegstrup

Det er yderst vigtigt at alle tiltag for at sikre de bløde trafikanter er etableret før selve byggemodningsprocessen og opbygningen af de nye boliger begynder. Der er mange børnefamilier i området, og det skal være trygt at sende sine børn alene i skole.

### **Boligerne i det nye område**

Der er angivet at maksimal byggehøjde er 8,5 m. Det er et meget stort ønske fra vores side, at boligerne i det nye område bliver udformet som de, der allerede er her. Villaer og rækkehuse i et plan med taghældning og ikke toplans firkantede huse med fladt tag.

Der er en meget stor bekymring blandt beboerne i Grundejerforeningen for, at der kommer toplans huse meget tæt på de allerede eksisterende boliger. For derved har de ikke længere et privatliv i deres haver og på deres terrasser.

For at skabe et sammenhængende og attraktivt område samt for at bevare det landsbypræg, der er i Jegstrup i dag, kunne det være ønskværdigt, at de åbne områder mellem rækkehus klyngerne og villakvartererne, der er i Jegstrup i dag, også bliver videreført i LP x217

### **Skoler og Institutioner**

Det er nævnt, at der forventes at blive behov for opførelse af op til 4 dagtilbudsgrupper ifm. boligudbygningen af områderne. Det vil være optimalt, hvis en eller flere bygges inde i det nye område. Vi forventer, at der bliver bygget tilstrækkeligt med institutionspladser, så de nye beboere ikke skal køre mange kilometer til et pasningstilbud, som kan risikere at ligge i den forkerte retning ift. job.

Der bør også tages højde for at Tranbjergskolen potentielt vil få flere elever, så en udbygning af Tranbjergskolen skal stå højt på listen over tiltag Aarhus Kommune bør få på plads i samme takt, som det nye boligområde bliver udbygget.

### **Busforbindelser**

Der er meget lang afstand til Butikstorvet i Tranbjerg og Tranberg Station med adgang til Letbanen ind til Aarhus. Der kører en bybus på Skovgårdsvænget. Men er man gangbesværet, er der for langt at gå til de busstop.

Vil bybusruten blive lagt om så der kører en bybus til de nye boligområder. Eller vil der eventuelt komme en mindre bus, der kører en Tranbjerg byrute fra boligområdet til Butikstorvet i Tranbjerg, videre til Tranbjerg station og tilbage til boligområdet f. eks. to gange i timen.

### **Dagligvarer**

Der er en dagligvarebutik i det sydlige Tranbjerg. Der er ca. 2 km at gå fra det yderste område af LP x217. Hvis man har bil, betyder den korte afstand ikke så meget. Men for ældre og gangbesværede, kan det være en udfordring at få købt ind. Er der tænkt på, om der kan etableres en dagligvarebutik i det nye boligområde.

Dette er Grundejerforening Vestergårds bestyrelse og medlemmers kommentarer, tanker og ideer vedr. LP x217 og x245.

Grundejerforening Vestergårds bestyrelse og medlemmer mødes gerne med den private udvikler, personale fra Plan samt byrådspolitikere for en konstruktiv dialog omkring LP x217 og x 245 og uddybning af kommentarer, tanker og ideer.

Hasselager den 31.10.2024

## BILAG

### Høringssvar

Høringssvar til Temaplan: Arealer til alle boligtyper - Området Tranbjerg

Det er et meget positivt tiltag at foreslå en udvidelse af boligenklaven Jegstrup.

Vores område er et eftertragtet boligområde og den "diversitet" der er i vores område med lave landsbyagtige huse afbrudt af grønne fællesarealer, ser vi meget gerne blive videreført i det nye område. Så alt fremtidig bebyggelse kun er et plans boliger med grønne fællesarealer og boligerne er en kombination af villaer og rækkehuse, der både er ejer-, andels- og lejeboliger. Denne kombination af alle boligtyper vil give beboere i alle aldre og et plans bebyggelsen med grønne fællesarealer vil bevare landsbypræget, som det er beskrevet i lokalplan 483.

Som vejene er nu i Jegstrup, er de lette at adgangsbetjene for almindelig privat trafik. Hvis der bliver etableret bredere adgangsveje og stamveje, vil det blot opfordre til for høje hastigheder, som man har kunnet se på f.eks. Skovgårdsvænget i Tranbjerg, hvor man nu har sænket hastigheden til maksimum 40 km./t.

Dog mangler der noget i infrastrukturen mht. de bløde trafikanter. Såfremt der udvides med ca. 300 boliger bør der også etableres cykel og gangstier langs adgangsvejene og der kan etableres adgangsstier fra det nye område til det eksisterende stisystem i Jegstrup og Tranbjerg og i gennem Tranbjerg Skov.

Med en fordobling af boligområdet, vil det give en del øget trafik og da Jegstrupvej også benyttes af gennemkørende trafik, vil det være optimalt at få sænket hastigheden til maksimum 40 km./t.

Med beboere i alle aldre, vil der være en del, der ikke selv har bil. De beboere kan ikke transportere sig ind til Tranbjerg, Aarhus eller andre steder. En busforbindelse til Tranbjerg Centeret og Tranbjerg Station vil være til en stor hjælp for de beboere og gøre området mere attraktivt at bo i.

Der er to små søer i det udlagt område og der er to skovområder, der grænser op til området: Tranbjerg Skov og Pisselager Skov. Biodiversiteten kan bibeholdes og øges markant, hvis der udføres skovrejsning mellem de to nævnte skove. Der vil blive skabt en stor samlet grøn kile. Der vil stadig være plads til de tre eksisterende boliger nord for Pisselager Skov. Der kan etableres et stort "skov lysnings område" hvor de ligger.

De to søer i området ligger i tæt tilknytning til skoven, en bevarelse af søerne med etablering af naturområde omkring dem, så de integreres i det samlede naturområde giver øget biodiversitet. Dette vil være til stor glæde for alle de dyr, der allerede findes i Tranbjerg Skov og vil måske på sigt tiltrække endnu flere. Med skovrejsning og naturbevarelse af søerne vil der blive etableret et sammenhængende naturområde til glæde for alle beboere i Jegstrup og Tranbjerg

Såfremt området bliver udpeget til boligbebyggelse ser vi i Grundejerforeningen Vestergård frem at deltage i dialoger med Aarhus Kommune omkring udarbejdelsen af en lokalplan for det nye område.

Indsendt af Bestyrelsen for Grundejerforeningen Vestergård i Jegstrup med 217 husstande

Bilag: På vedlagte kortbilag er der indtegnet forslag til skovrejsning, adgangsveje og stier i det nye område.

Grønt skraveret område = Naturområde / biodiversitet / plantebælte en "grøn kile", der forbinder Tranbjerg Skov med Pisselager skov og bevarer de to søer i området.

Rød streg = Omtrentlig afgrænsning af området der foreslås udstykket

Blå streg = Tilslutningsveje til det nye område med tilslutning til eksisterende vejanlæg

Lilla streg = Gangstier og kombinerede cykelgangstier langs området og som tilslutning til eksisterende gangstier og kombinerede cykelgangstier.



## Foretræde

Aarhus Kommune  
Teknisk udvalg  
Foretræde 31.01.2022

### Grundejerforeningen Vestergård vedr. punkt 4: Temaplan Arealer til alle boligtyper – endelig 21/119340

Grundejerforeningen Vestergård i Jegstrup er nærmeste nabo til rammeområde 210601BO vest for Tranbjerg. Grundejerforeningens område er indtegnet med blå streg på kortet herunder og rammeområde 210601BO med rød streg.



### Mobilitet

Jegstrupvej gennem Jegstrup er optimal for almindelig privat biltrafik som vejen er nu. Vi ønsker ikke at få udvidet vejen, så den bliver bredere. Brede veje opfordrer bilisterne til at køre med højere hastighed end de 50 km/t, som er hastighedsbegrænsningen i vores landsby.

En trafiktælling med hastighedsmåling foretaget den første uge i oktober 2020 viser at 34% kører mere end de tilladte 50 km/t gennem Jegstrup. Heraf 7% mere end 60 km/t. En hastighedsnedsættelse til 40 km/t gennem Jegstrup er ønskeligt.

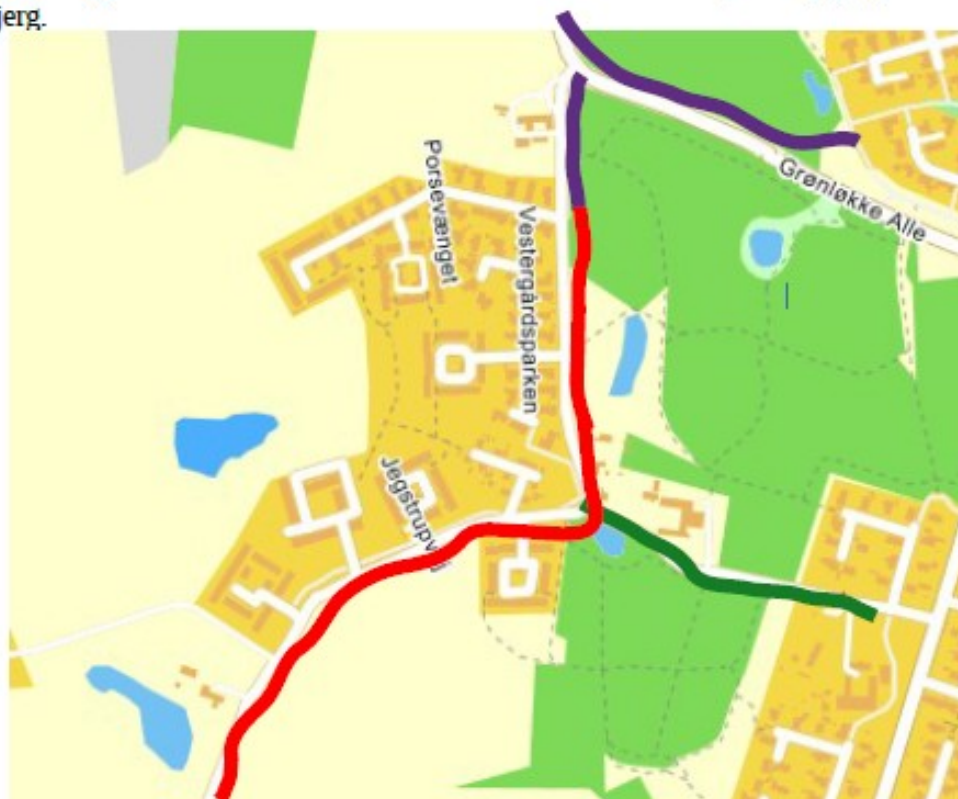
For at begrænse den øgede trafikbelastning, der vil komme fra det nye boligområde ad Jegstrupvej gennem Jegstrup, bør flere af ud- og indkørslerne fra det nye boligområde blive ført ud til Ingerslevvej.

Der er ikke plads til cyklende og gående på vejen gennem Jegstrup. Der er ikke fortove og cykelsti. Der er en dobbeltrettet cykel- og gangsti langs Jegstrupvej, den er forbundet med en cykel- og gangsti langs Grønløkke Alle, markeret med mørk lilla farve på kortet herunder (se næste side).

Den dobbelttredede cykel- og gangsti langs Jegstrupvej stopper kort efter byskiltet i Jegstrup, som det kan ses på kortet herunder, der hvor den mørklilla streg stopper ved Porsevænget.

For at gøre vejen sikker for de bløde trafikanter, cyklisterne og de gående, bør den dobbelttredede cykel- og gangsti forlænges gennem Jegstrup og videreføres langs resten af Jegstrupvejs forløb. Så der bliver sikker adgang for de bløde trafikanter til det nye boligområde. Dette er markeret med en rød streg herunder på kortet.

Den grønne streg på kortet herunder er en eksisterende dobbelttredet cykel- og gangsti fra Jegstrup til Tranbjerg.



Vi kan i bilag 7 "Konkrete ændringer i forhold til forslaget" læse at: *Kravet til fordeling mellem fritliggende boliger og andre boligtyper justeres med følgende tekst: "Mindst 60% af bebyggelsens grundareal skal anvendes til udstykninger til fritliggende boliger: Mindst 30 % af bebyggelsens grundareal skal anvendes til dobbelthuse eller andre sammenhængende boligtyper.*

Det er helt i tråd med vores ønske om at alt fremtidig bebyggelse bliver udført som de boligtyper der i forvejen er i Jegstrup. Boligtyperne består udelukkende af etplans boliger med en kombination af villaer og rækkehuse og med grønne fællesarealer.

Som nærmeste nabo til rammeområde 210601BO forventer vi, at vi bliver hørt ved / inddraget i udarbejdelsen af lokalplanen for rammeområdet.

#### **Kollektiv trafik**

En busforbindelse til Tranbjerg Centeret og Tranbjerg Station vil være til en stor hjælp for alle beboere i Jegstrup og gøre området mere attraktivt at bo i.

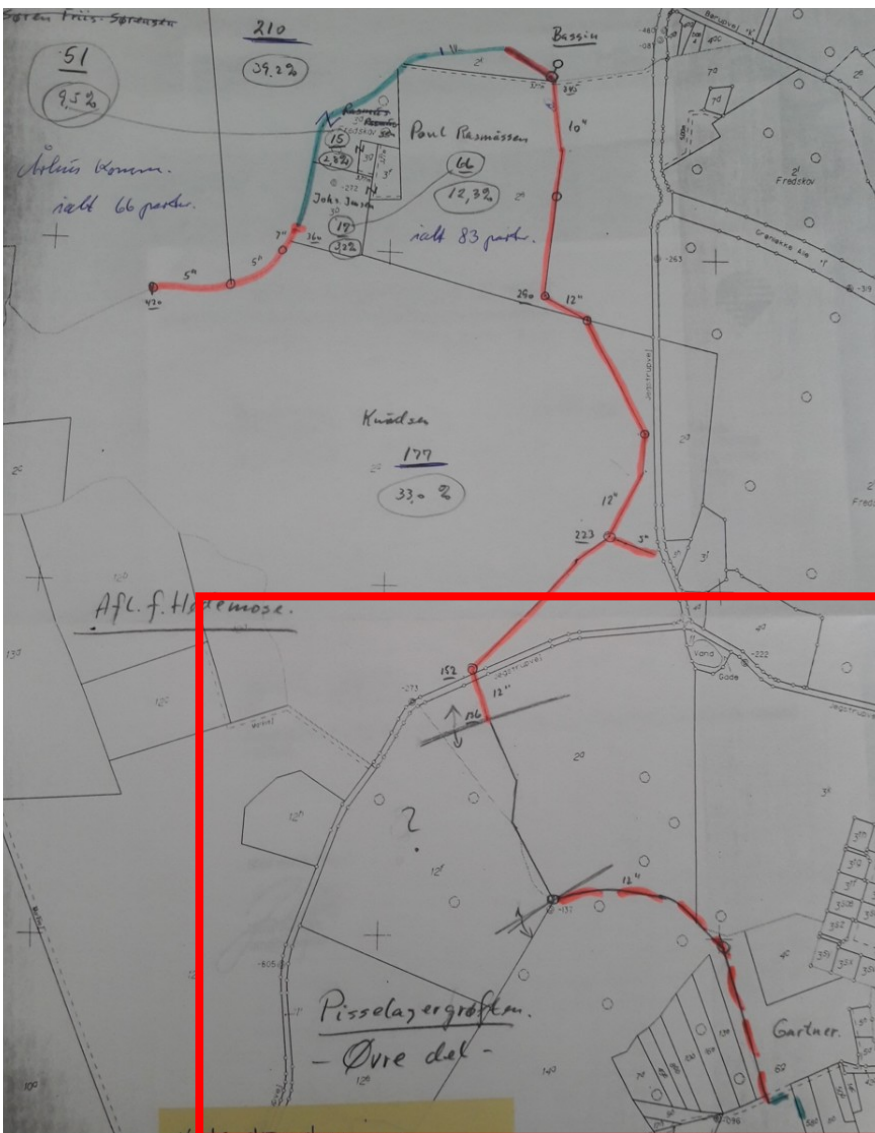
## Brev om gammelt dræn

Til  
Aarhus Kommune  
Teknik og Miljø, Plan  
[plan@mtm.aarhus.dk](mailto:plan@mtm.aarhus.dk)

Jegstrup, den 18.03.2024

### Vedrørende Lokalplan X217 – Boligområde ved Ingerslevvej i Tranbjerg

Vi i Grundejerforeningen Vestergård ønsker hermed at gøre opmærksom på, at der ligger et gammelt markdræn (Afløb fra Hedemose / Pisselager bækken) i det område, hvor der planlægges at bygge boliger. Herunder er foto af tegningen af det gamle markdræn:



Markdrænet løber igennem Grundejerforening Vestergårds område, før det går under Jegstrupvej og ind på marken, i lokalplan X217's område (markeret med rød firkant).



Herunder er forløbet tegnet ind på kortudsnittet over lokalplan X217's område:



Vi i Grundejerforeningen Vestergård har 2 gange måtte forny et stykke af rørføringen i det gamle markdræn på vores matrikel, på grund af at rørene faldt sammen. Hvis det skulle ske, at rørene i området med lokalplan X217 falder sammen, vil vandet begynde at "stuve sig op på" vores matrikel og også på de matrikler, hvor rørføringen går igennem før de kommer til Grundejerforeningen Vestergård.

Det kunne være godt for biodiversiteten og for at undgå sammenfald af rørene senere, at man indtænker i lokalplanen at "blotlægge" den bæk, der er rørført i området for Lokalplan X217. Vi anmoder herom at dette tages med i den kommende Lokalplan.

Navnet på Lokalplanen er "Boligområde ved Ingerslevvej i Tranbjerg". Det glæder os meget, da vi går ud fra, at der ikke vil blive planlagt udkørsler fra det nye boligområde til Jegstrupvej. Der vil så forhåbentlig ikke komme forøget trafik gennem vores landsby Jegstrup, som er Grundejerforeningen Vestergårds område.

Ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen  
Grundejerforeningen Vestergård  
Aase Dahl Tranberg  
formand  
Jegstrup