

## Højbjergkrydset Oddervej 56-58 – hørings svar fra beboere på Miltonsvej

Dette høringssvar vedrører torvet ved Højbjergkrydset (Oddervej 56-58), som grænser op til Miltonsvej.

Forslag til Temaplan om detailhandel giver dagligvarebutikker, herunder dagligvarekæder, adgang til at etablere sig på torvet ved Højbjergkrydset med et butiksareal på op til 1.200 m<sup>2</sup>.

Området omfattet af forslaget grænser op til Miltonsvej, men Miltonsvej er ikke omfattet af forslaget.

Erfaringsmæssigt ved man, at større dagligvarekæder ønsker som minimum at opføre detailbutikker på 1.200 m<sup>2</sup>, hvilket de seneste års udvikling i og omkring Aarhus har bekræftet.

En dagligvarekæde med en eksisterende butik på Oddervej mindre end 1,5 km. fra torvet ved Højbjergkrydset har vist interesse for og afgivet bud på ejendomme på Miltonsvej i skellet op til dette torv. Dagligvarekæden vil ikke kunne inddrage disse ejendomme i butiksarealet, men buddene demonstrerer et tydeligt ønske om og en evne til at påvirke området grænsende op til det omfattede område, hvor naboer til en større dagligvarebutik fratages incitamentet til at forholde sig kritisk til denne nye nabo, fx fordi beboerne er lejere og dagligvarekæden deres udlejer.

Det er vores vurdering som beboere og daglige brugere af området, at der ikke er behov for en dagligvarebutik i området. Ud over ovennævnte butik ligger der flere dagligvarebutikker på Kridthøj Torv, mindre end 1 kilometer fra torvet ved Højbjergkrydset. Kridthøj Torv er et godt eksempel på indkøbsmuligheder naturligt integreret i det eksisterende nærmiljø med passende parkeringsmuligheder. Det samme vil ikke gøre sig gældende for en dagligvarebutik med et butiksareal på op mod 1.200 m<sup>2</sup> på torvet ved Højbjergkrydset.

En sådan dagligvarebutik ville derimod udgøre en meget ucharmerende afslutning/start på en skøn gammel villavej med historiske huse og villaer med over 100 år på bagen. Et åbent areal med parkeringsplads, lager og containere (med forøget risiko for skadedyr) umiddelbart i skellet op til et gammelt villaområde ville vanskeligt kunne integreres på en æstetisk måde. Alt i alt ville der ske en markant ændring af områdets karakter i strid med ånden i forslag til Temaplan om detailhandel.

Forslag til Temaplan om detailhandel, s. 15 bestemmer, at *"Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer."*

Området omkring torvet ved Højbjergkrydset er primært et boligområde med mindre villaveje i nær tilknytning, som ligger unikt ift. den bynære placering, skoven m.v. Det er vanskeligt at forestille sig, at der kan etableres et nybyggeri til større detailkæder på hjørnet mellem Oddervej og Rosenvangs Allé, som vil styrke bymiljøet i overensstemmelse med forslagens intention.

Området er bl.a. præget af, at der langs hele Miltonsvej står flere hundrede år gamle, smukke og fredede egetræer i baghaverne. Egetræerne er oprindeligt plantet til brug for bygning af krigsskibe, og den historie og ånd harmonerer meget dårligt med et nyt, stort kædebygget supermarked som nabo.

Uanset at torvet ved Højbjergkrydset rummer kvadratmeter til en dagligvarebutik på op mod 1.200 m<sup>2</sup>, vil der ikke være tilstrækkelige parkeringspladser i området, medmindre butikkens kunder parkerer på de omkringliggende villaveje, herunder geografisk mest naturligt Miltonsvej. Tilsvarende vil markant øget trafik og støj fra varetransport på alle tidspunkter af døgnet være til stor gene for beboerne på de omkringliggende villaveje, herunder Miltonsvej, der ville dele skel med dagligvarebutikken. Hertil kommer konstante støjgener døgnet rundt fra kompressorer til kølemaskiner og frostvarelager. Alt sammen samtidig med, at de umiddelbare naboer potentielt har fået frataget incitamentet til at forholde sig kritisk til den store dagligvarebutik, hvis butikskæden samtidig er beboernes udlejer, hvilket vi som ovenfor nævnt ser en risiko for.

Torvet ved Højbjergkrydset vil efter vores overbevisning og med vores kendskab til området kunne udvikles og skabe et funktionsnyttigt lokalt butikscenter uden, at der skal være mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup>. Vi ser bestemt gerne forandring på torvet i overensstemmelse med forslagets bestemmelser om lokale butikcentre, nemlig *"butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter"*, dvs. erhverv, som vil kunne integreres naturligt i området.

Det fremgår af forslag til Temaplan om detailhandel, s. 15, at *"Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning"*. Vi har et stort ønske om at beholde Kridthøj Torv som vores primære indkøbssted. Kridthøj Torv opfylder med flere dagligvarebutikker og specialbutikker vores behov for egen forsyning. Etablering af en stor dagligvarebutik 900 meter fra Kridthøj Torv ville selvsagt påvirke Kridthøj Torvs indtjeningsmuligheder negativt i strid med forslagets intention.

Beboere på Miltonsvej, Højbjerg

Lene Mikkelsen & Mads Mikkelsen, Miltonsvej 14

Dida Foss & Philip Foss, Miltonsvej 10

Hanne Asmussen & Steen Østergaard, Miltonsvej 9

Lisbeth Kjerulf Rasmussen & Troels Rasmussen, Miltonsvej 8A

Bente Baun Honoré & Mogens Honoré, Miltonsvej 7

Morten Trap Olesen & Sarah Le, Miltonsvej 6

Mette Bødker & Michael Fønns Larsen, Miltonsvej 4

Jette Madsen, Miltonsvej 2A

Hanne Jessen Krarup & Søren Hjorth Krarup, Miltonsvej 2C