

Ændringsforslag til Temaplan for erhvervsarealer tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2017

Afsendere:
Jørn Kristensen
Klaus Hansen og
Frank Trend Poulsen

Hvem er vi?

Vi er en arbejdsgruppe af lokale grundejere i det sidste, tilbageværende erhvervsområde på Nordlandsvej i bunden af Jellebakkekvarteret i Risskov. Vi ønsker at omdanne det erhvervsområde, som fremgår af kortet: Nordlandsvej, Torsøvej og Viengevej og Letbanen.

Vi har i forbindelse med den første høring i sommers indsendt høringssvar til Temaplanen for Erhvervsarealer i Aarhus Kommune. Da vores 3 alternative løsningsforslag ikke blev indarbejdet i de ændringer i temaplanen, der nu sendes i høring, ønsker vi hermed at sende et opfølgende høringssvar til ændringsforslagene til Temaplanen. Og vi påpeger NYE aspekter, der ikke tidligere er taget hensyn til under udarbejdelsen af temaplanen.

Hvad ønsker vi?



Interesseområdet og dets eksisterende forhold, hvor arbejdsgruppen ønsker mulighed for boliger og grønne arealer.

1. Aarhus Kommune bør ændre Erhvervsramme 150508ER til en blandet bolig- og erhvervsramme...:
 - fordi Aarhus Kommune også har valgt at ændre muligheden for arealerne syd for Vejlbjergvej, så der fremover bliver mulighed for byomdannelse, hvor maks. 90% af etagearealet anvendes til boliger og min. 10% anvendes til erhverv eller offentlige formål, hvilket er akkurat det samme, som vi efterspørger.
 - fordi området 'Erhvervsramme 150508ER' i dag er udpeget til let erhverv med lave miljø-klasser, hvorimod området syd for Vejlbjergvej før var udpeget til produktionserhverv. En ændring af 'Erhvervsrammen 150508ER' burde derfor have været prioriteret først, da der i forbindelse med omdannelse fra let erhverv til boliger vil være færre miljøkonflikter end ved ændring fra produktionserhverv til boliger.
 - fordi at der allerede er 3 eksisterende boliger i 'Erhvervsramme 150508ER', som der fremover skal tages hensyn til af 'postterminalen'. Afstanden er max 100 m. Miljøklasse 5 for Postterminalen er derfor kun teoretisk.
 - fordi at når arealet som ligger syd for Vejlbjergvej byomdannes med mulighed for boliger, vil samme mulighed for boliger i området 'Erhvervsramme 150508ER' ikke have betydning for evt. nye virksomheder, der etableres inden for erhvervsramme 150702ER, da virksomhederne i forvejen skal tage hensyn til boliger. Dermed vil det ikke medføre yderligere skærpede krav til nye virksomheder, selvom der gives mulighed for boliger.
 - fordi at området 'Erhvervsramme 150508ER' naturligt hænger sammen med det eksisterende boligområde mod vest (Jellebakke kvarteret) og bolig-erhvervsområde mod syd, hvorfor en mulighed for boliger i området vil passe meget bedre til de omkringliggende kommuneplanrammer.
 - fordi at det vil kunne skabe nogle rekreative værdier for beboerne i bydelen, hvis der i området indrettes en grøn korridor med mulighed for rekreative stier og højere biodiversitet med bynatur i stedet for det nuværende erhvervsområde.
 - at der syd for 'Erhvervsramme 150508ER' også er givet tilladelse til byomdannelse med blandet bolig og erhverv. Lokalplan 1054 Boliger og erhvervsområde ved Nordlandsvej i Vejlbjerg er vedtaget i 2017, og lokalplanen giver mulighed for både boliger og erhverv. 'Erhvervsramme 150508ER' er derfor sidste rene erhvervsområde med udkørsel til Nordlandsvej. Generne for beboerne blev allerede erkendt for 30 år siden, hvor gennemkørsel med tung trafik fra Sindalsvej til Nordlandsvej blev stoppet.
 - at der i dag ligger en vognmandsforretning i 'Erhvervsramme 150508ER' med mange tunge transportkøretøjer. Ejeren er med i denne arbejdsgruppe, og er indforstået med at flytte forretningen, hvis der bliver mulighed for byudvikling i området, hvilket vil give en betydelig reduktion af støj og støv til gavn for beboerne nær Nordlandsvej.
 - at hvis området ændres til bolig- og erhverv, vil det give en god sammenhæng til alle de øvrige kommuneplanrammer vest for Letbanen.
 - at letbanestationen på Torsøvej gør, at et blandet bolig- og erhvervsområde vil opfylde kriterierne, der stilles til et fortætningspunkt, da både mindre erhverv og boliger vil generere mere anvendelse af stationen end større erhverv, hvor der ofte kun arbejder få medarbejdere, der vil bruge letbanestationen.

2. Aarhus Kommune vil ændre Rammeområde 150702ER, så den splittes op i to områder, således at et nyt rammeområde 150721ER udskilles. For 150702ER reduceres den maksimale miljøklasse til 5 og for 150721ER reduceres den maksimale miljøklasse til 4.

Arbejdsgruppen ønsker, at hele erhvervsområdet nedklassificeres til maks. miljøklasse 4, således der ikke kan etableres nye virksomheder i miljøklasse 5 på sigt. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men det kan forhindre, at der kommer yderligere virksomheder, der vil kræve en stor konsekvenszone. Dermed vil kun en meget lille del af de omgivende boligområder være omfattet af konsekvenszonen, hvilket burde være at foretrække fordi:

- nyetablerede virksomheder allerede skal tage hensyn til de eksisterende forhold, fx hensyn til støjfølsom anvendelse pga. eksisterende boliger i nærheden (der ligger pt. 3 boliger ca. 100 m. fra postterminalen), hvorfor nye virksomheder i miljøklasse 5 alligevel ikke kan etableres i erhvervsområdet. Og samtidig siger kommunen selv i kommuneplanen fra 2017, at søgningen fra denne type virksomheder forventes at være meget lav.

Hvad kan vi tilbyde?

Vi vil som borgergruppe meget gerne komme med et forslag til, hvordan et kommende bolig- og erhvervsområde kan tage sig ud. Vi kan lave en skitse som grundlag for en evt. kommende lokalplan for området, så Aarhus Kommune kan se, hvordan området kan indrettes med meget mere biodiversitet, rekreative værdier og værdi for beboerne i den øvrige bydel, frem for det erhvervsområde som findes i dag.

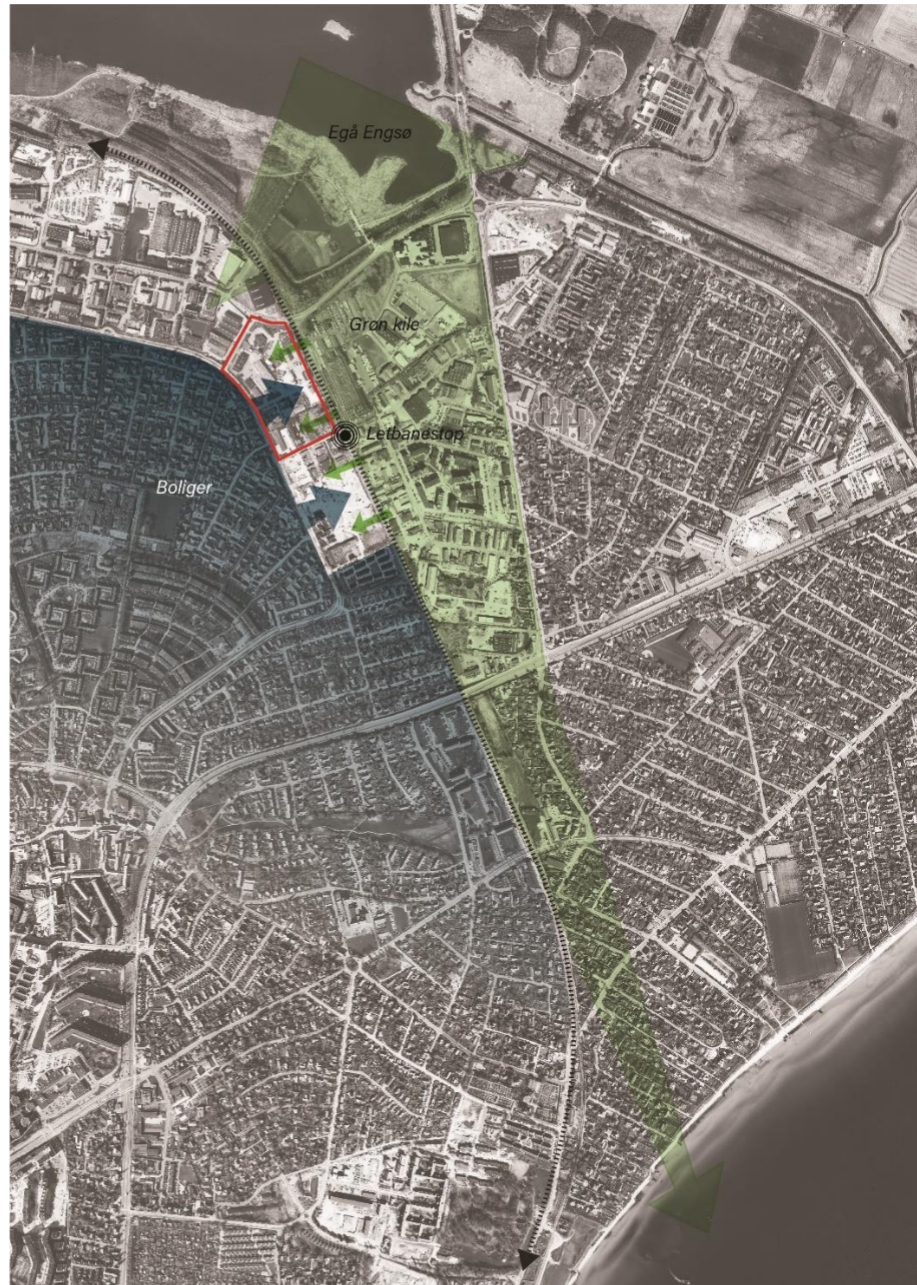
Vores overordnede forslag ses herefter, hvor der bl.a. kan ses, hvordan vi med byomdannelse vil kunne koble de øvrige kommuneplanrammer og den grønne kile med området.

Grøn Kile ?

I tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017 var der ønsker om at fremme en gennemgående grøn og rekreativ forbindelse mellem Egå Engsø og kysten ved Risskov. En såkaldt GRØN KILE. En glimrende ide, som fremmer beboernes adgang og anvendelse af både Engsøen og bugten.

Denne grønne forbindelse er imidlertid ikke pt. reel pga. erhvervsområde 150702ER og 150721ER, som er en stopklods for kilen. Adgangen fra beboelse til Engsø bliver faktisk kun en sti !

I stedet vil vi kunne tilbyde en grøn kile vest for letbanen som vist nedenfor. Den vil kunne indeholde offentlige stiforbindelser, et grønt brugbart rekreativt område, øget biodiversitet/bynatur og parkering under terræn, som vil være til gavn for bydelens øvrige og nye borgere. Samt være til stor gavn for Letbanestationen på Torsøvej.



Sammenhæng til øvrige kommuneplanrammer i området:

Der er allerede boliger mod vest og boliger og erhverv mod syd og nu laves også mulighed for boliger i det tidligere erhvervsområde mod øst. Derfor vil en ændring fra erhverv til bolig- og erhvervsramme passe godt ind med de øvrige kommuneplanrammer.

Vi står til rådighed og vil meget gerne tage et møde med Aarhus Kommune for at fortælle mere i detaljen om vores ideer og ønsker til at udvikle området, så området i fremtiden kan komme til mere gavn for den øvrige bydels beboere.

Med venlig hilsen

Jørn Kristensen, Klaus Hansen og Frank Trend Poulsen
arbejdsgruppe for grundejerne
i det sidste erhvervsområde på Nordlandsvej