

Højden og byggeprocenten har alt for store konsekvenser for naboer, kommende beboere og lokalsamfundet

Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan 1130, Bolig- og erhvervsområde Agerbæksvej/Grenåvej, Risskov

Der er mange punkter, hvorved den foreslåede lokalplan har en negativ indflydelse for områdets nuværende og kommende beboere.

De nedenstående kritikpunkter kan, i et eller andet omfang, alle afhjælpes ved at justere på højden og byggeprocenten. Eksempelvis hænger trafikbelastningen, adgang og skyggegener sammen med tætheden og højden.

Konkret foreslås:

- en mere markant nedtrapning på Agerbæksvej (2 etager) og Grenåvej (2-3 etager) i det sydøstlige hjørne af hensyn til skygge - og indbliksgener for naboer
- en mere realistisk byggeprocent og højde, der er ikke er et så markant brud på områdets karakter og samtidig muliggør, at dem der skal bo der har et reelt udeareal
- en reduktion af bygningshøjden på det højeste sted fra 6 etager til maks 4 og at der i opgørelsen af maks bygningshøjde indregnes, at det så reelt svarer til 4 etager (så man ikke blot kan tilføje parterre og sadeltage og tilføje ekstra etager på byggeriet uden konsekvenser)
- At stien sløjfes for at undgå støj

Nedenfor gennemgås hvert kritikpunkt separat.

Et mere generelt kritikpunkt ift. planen er, at der planlægges flere store byggeprojekter i samme område, og det derfor i virkeligheden ikke giver mening, at se konsekvenserne af planen isoleret, som man gør i dette projekt - f.eks. ift. nabogener og trafikbelastning. Nedenstående konsekvenser for trafik, idrætsfaciliteter, skygger mv. er endnu mere markante, hvis man ser projekterne samlet.

Højde og byggeprocent

Det fremgår i det materiale, der blev fremlagt byrådet, at der er et terrænfald på 5 meter fra det nordvestligste hjørne til det sydøstligste hjørne. Det fremgår desuden, at der udover det maksimale etageantal på 6 etager må etableres parterre i B10-B-16, hvilket i realiteten må betyde, at de nye bygninger ud mod Grenåvej vil fremstå en etage højere fra Agerbæksvej - dvs. fra 5-7 etager i stedet for 4-6 etager. Man kan desuden placere drivhuse, terrasser mv. ovenpå bygningerne, som igen vil øge højden. Mange af bygninger har tage, hvilket ikke indgår i antallet af etager.

Når vi dermed reelt over 30 meter for det højeste sted?

Den nuværende bebyggelse på grunden består primært af kontorbygninger på 1-2 etager. Disse er under niveau med Grenåvej. **Man bygger dermed reelt helt op til seks-syv gange så højt og hæver byggeprocenten til 175 % i et område, hvor mange grunde har en byggeprocent på 20-30 %.** Det er desuden markant højere end andre fortætningsprojekter i Risskov, som Vejlbj/Tranekær (100%), Psykiatrisk Hospital (40 %) og Risskov Brynet/Bryggervej (100-110%). Man behøver kun at gå en tur rundt i Risskov Brynet med en byggeprocent på 110 %, som ikke er udnyttet fuldt ud endnu, for at få en idé om hvor massiv en fortætning en byggeprocent på 175 % er.

Det er desuden værd at bemærke, at mange af bygningerne er højere end lignende bygninger. Eksempelvis vil 18,5 meter til 4 etager giver 4,6 meter til hver etage. Hertil må lægges højdeforskel i terræn. Den tætteste nabo byggeriet får, udover den gamle landbrugsskole, er villaer på 1 etage. Jeg tænker ikke man med rimelighed kan snakke om en nedtrapning, som planen er nu, når etplans huse bliver nabo til 3 og 4 etager (der reelt set er højere end 3-4 etager).

Selvom der nedtrappes til 4 etager ud mod Grenåvej, så er det reelt set en bygning, der kommer til at svare til 5-6 etager, når man alene ser på bygningshøjden. Den grund der planlægges at bygge på i det sydøstlige hjørne er meget smal, og jeg er blevet oplyst om, til et følgegruppemøde, at der kun er maks 30 meter (skøn) målt fra bygningen ud mod Grenåvej til bygningen ud mod Agerbæksvej.

I nedtrapningen giver det således ikke mening alene at tage udgangspunkt i en nedtrapning mod Agerbæksvej. Der bør også være en reel nedtrapning på Grenåvej, da der ellers vil være store gener for de omkringliggende naboer og det vil være et for stort brud i forhold til områdets karakter.

Der er væsentlige skygge- og indbliksgener for naboer

Ud fra nedenstående gennemgang er det svært at være enig i at der kun er begrænsede skyggevirksomheder, hvilket også virker logisk ud fra højden af bygningerne.

Om skyggevirksomheder vurderes det i det materiale der blev fremlagt ved byrådsbehandlingen, at 'Skyggediagrammer af bebyggelsen viser, at bebyggelsen kun i begrænset omfang påvirker det omkringliggende område'.

Der henvises til skyggediagrammerne, men det er ikke beskrevet nærmere ud fra hvilke kriterier man vurderer, at det kun i begrænset omfang påvirker det omkringliggende område.

I et notat fra MTM dateret d. 19. januar, der er bilag til byrådsmødet d. 20. januar fremgår det: *Der findes ikke kriterier for vurdering af skygge- og indbliksgener. Skyggepåvirkning vurderes pba. skyggediagrammer efter kommunens normale standarddatoer og klokkeslæt (...) Ved fortætning kan skyggepåvirkning ikke undgås, men grundet solorienteringen påvirker projektet kun i begrænset omfang naboområder. F.eks. er der ved jævndøgn fra ca. kl. 10-16 ingen påvirkning af naboejendomme til alle sider, og samme situation ses ved sommersolhverv ca. kl. 8-18.*

Hvis det blot handler om at der i jævndøgn ikke er skygge mellem 10-16 og mellem 8-18 i sommersolhverv er barren sat virkelig lavt. Det betyder, at nabogrundene kan miste flere timers aften- og eftermiddagssol, mens vurderingen af skyggepåvirkningen vurderes til 'begrænset eller ingen'. Selv 1-4 timer yderligere skygge i vigtige eftermiddags- eller aftenstimer, hvor man er hjemme fra arbejde, er for mig at se mere end blot *begrænset skyggepåvirkning*.

Når der ikke på den måde kan leveres en gennemsigtig vurdering af hvordan kriterierne for skyggepåvirkningerne er vurderet kan man i stedet se på de konkrete bilag, der er udarbejdet ift. skyggevirksomheder (har været bilag til byrådsmødet, hvor forslaget sidst blev behandlet).

Da et sammeligningsgrundlag ikke gives i materialet er der i den nedenstående gennemgang taget udgangspunkt i, hvornår solen står op og går ned uden at tage hensyn til skyggen fra de eksisterende bygninger. De nuværende bygninger er dog maks 1-2 etager ud mod Agerbæksvej og maks 1 etage ud mod Grenåvej, hvorfor det må formodes at udgøre en begrænset forskel.

Jævndøgn d. 21. marts/21 september

- Villaerne på Grenåvej vil miste minimum 2-6 timers morgensol/formiddagssol. Intervallet er usikkert og langt, da skyggediagrammerne kun viser kl. 8 og 12. Måske er det realistiske scenarie derfor 3-4 timer.
- Villaer i det bagvedliggende område vil miste vigtig eftermiddagssol i intervallet 0,5 time-1,5 time

Sommersolhverv d. 21 juni

- De tætteste villaer mister op til 4 timers aftensol
- Det resterende bagvedliggende villakvarter og rækkehuse mister 1-2,5 times aftensol alt efter hvor de er placeret ift. byggeriet

Vinter

- Det er svært at vurdere påvirkningen ud fra tegningerne. Store områder i Risskov Brynet ligger det meste af dagen i skygge om vinteren, så det kan evt. være en rettesnor. Det skal hertil bemærkes at byggeprocenten her er markant lavere. Det er formentlig villaerne i nord på Vestre Strandallé, der vil blive meget hårdt ramt, men de er ikke med i skyggediagrammerne.

Udover skyggegener er der væsentlige indbliksgener. Der planlægges terrasser på det meste af byggeriet samt ophold på tage hvilket i sig selv vil skabe indbliksgener i det sydligste område. I planen står der, at der mulighed for tagterrasse på B19, hvilket er lige overfor parcelhuse på en etage.

Det virker desuden ikke relevant at have en åbning ud mod Grenåvej i det sydøstlige hjørne (stien), da man ikke kan komme over Grenåvej der alligevel. Det vil blot skabe mere støj i området for de nuværende og kommende beboere, hvor der pt. er en mur og bygning der tager meget af støjen. Det ville give bedre mening med en lav støjmur eller træer, siden det fremgår at støjen vil ned mellem boligbebyggelsen.

De nye beboere tilbydes et yderst begrænset opholdsareal

Fra materialet 'Forslag til lokalplan 1130 med tilhørende Tillæg nr. 74 til kommuneplan 2017' fra byrådsmødet ser det ud som om, at områder, der omtales som meget støjbelastende (lige ud til Grenåvej) tælles med som fællesarealer.

Det ser ud til at der reelt er et yderst begrænset udeareal (ca. 2,5 parcelhusgrunde for de to gårdrum til hele området) uden (går jeg ud fra) larm over de tilladte grænser. Det er et område der er henlagt i skygge det meste af dagen og som samtidig skal indeholde opmagasinering for overfladevand. Altaner, støjbelastede områder og tage bliver nødt til at tælles med i det samlede fællesareal for at byggeriet kan leve op til minimumsreglerne ift. udeareal. Det er noget man ellers kun ser bliver brugt i bymidten. **Kunne det være, at bebyggelsesprocenten er for høj, når man skal leve op til minimum standard for opholdsarealer i et støjbelastet område?**

Stor trafikbelastning på Agerbæksvej, Asylvej, Vestre Strand Allé og Tretommervej

Det er positivt, at der laves hastighedsbegrænsning på Agerbæksvej, og at der er gjort nogle tanker omkring hvordan man skal lede trafikken ud af området. Grundlæggende er jeg bekymret for den generelle trafikbelastning det vil medføre på vejene i området. Der er allerede mange der kører deres børn i skole pga. for meget trafik, selvom de hellere vil cykle. Der er mange, der oplever at det er svært at komme ud fra Mejlvej til Asylvej og fra Asylvej til Grenåvej (ind i mod byen) om morgenen - selv uden det ekstra lyskryds og den ekstra trafik. I planen skal alt trafik ind mod byen ledes via Asylvej. Vi har endnu ikke set betydningen af Bindsbøllbyen ift. trafikbelastningen på Asylvej, hvor det meste af trafikken også skal ledes ind mod byen via Asylvej.

Man kan også spørge om forventningen om, at færdslen til evt. butikker primært vil være cyklister og gående, hvorfor etablering af butikker, herunder dagligvarebutik ikke vurderes at give anledning til væsentlige ændringer i områdets trafikmønstre og -belastning (forslag til lokalplan s. 52). Alene vareindlevering må forventes at lede tung trafik ind i området. Det er yderst begrænset hvor meget tung trafik, der er i området pt.

Hvad skal der ske med overfladevandet?

Det fremgår at overfladevand ledes ud mod Agerbæksvej ved lange perioder med nedbør som må forventes fremover. Hvad er konsekvenserne for det omkringliggende område, når parkeringsanlægget betyder at det bliver svært at komme af med overfladevandet? Er det ikke undersøgt eller fremgår det blot ikke?

Er antallet af parkeringspladser realistiske?

Hvad vil det betyde for det omkringliggende villakvarter, hvor der i forvejen holder mange parkerede biler fra kolonihaverne, at man tager udgangspunkt i en 35 % lavere parkeringsnorm? Selv her under nedlukningen holder der pt. mange biler efter kl. 16 på erhvervsarealerne.

Er der tænkt på cyklisterne?

Hvis man fra politisk side argumenterer for en lav parkeringsnorm, fordi man gerne vil have flere til at køre på cykel virker det paradoksalt, at der ikke er tænkt markant mere cykelparkering for de nye beboere samt cykelstier og trafiksikkerhed med ind i planerne? Eksempelvis cykelstier på Agerbæksvej, Tretommervej og Harald Selmers vej. Pt. vil den nuværende plan grundet mere trafik blot gøre det endnu mere usikkert at være cyklist i området - særligt for børn. Handler det om, at man ikke kan lade bygherre betale for cykelstier på de nævnte veje, fordi det er uden for området?

Planen indeholder kun ændringer, som bygherre kan betale for, men med blik for de mange byggeprojekter, der er i området, burde der være en mere samlet plan, der involverer afledte konsekvenser for trafiksikkerheden for cyklister af den massive fortætning uden for det helt afgrænsede område vi ser på - også selvom det betyder at kommunen så måske skal afholde nogle udgifter til infrastruktur.

Begrænsede muligheder i lokalområdet til fritidsaktiviteter og skole

Der henvises til den lokale skole og lokale haller mv. i plans bemærkninger til projektet, der tidligere er fremlagt på et byrådsmøde. Der er ventelister for børn ift. at dyrke sport og den nuværende udbygning af skolen er allerede planlagt uden hensynstagen til dette byggeri.

Afsluttende bemærkninger

Selvom krydset ved Vestre Strandallé er udnævnt til et markant kryds i Kommuneplan 2017 er området for det aktuelle lokalplansforslag netop ikke udlagt som perspektivareal ift. fortætning, hvilket giver god mening, når man tager kvarterets karakter i betragtning. Det er primært et område med 1-2 etagers bebyggelse.

I forbindelse med Kommuneplan 2017, hvor krydset Vejlbj Ringvej/Grenåvej er udpeget som markant kryds blev det samtidig besluttet i et tillæg, at der kunne bygges op til 3 etager i området lokalplan 1130 i stedet for den tidligere plan, hvor den maksimale højde var tilsvarende villaområdet (8,5 m). Der var ikke nogen høring af naboer i den forbindelse, så vi er som naboer først blevet bekendt med dette i forbindelse med denne proces.

Det kan dog undre hvorfor det allerede et par år efter er nødvendigt at ændre planen igen. Ved at bygge tre etager er der allerede tale om en markant fortætning sammenlignet med de 1-2 etager (under niveau af Grenåvej), der er nu. Uagtet disse mere formelle indsigelser må det væsentligste være, at der tages konkret stilling til, om det forelagte projekt er et for markant brud på områdets karakter og vil føre til for mange gener for lokalsamfundet, og for vores nye naboer.

Hvis det handler om, at projektet eksempelvis skal forskønne Grenåvej, så jeg har jeg svært ved at se hvordan en op til 30 m. høj mur og Grenåvej henlagt i mørke vil forskønne området. Man vil heller ikke længere kunne se skoven bag bygningerne, som man kan nu. Hvis det handler om at sikre flere private lejeboliger, så tænker jeg dels at man bør undersøge om der er nok dyre, private lejeboliger i området, hvor mange lejligheder pt. står tomme. Herudover bør man overveje kvaliteten og langtidsholdbarheden af de lejeboliger der udbydes - fx ift. lys og adgang til grønne arealer (uden for meget støj). Er det helt tilfældigt at der ikke lægges op til, at det er ejerlejligheder?

Som nævnt i Vejforeningen for Mejlvej/Mageltornvejs kommentarer til planen, da den blev forelagt byrådet første gang er der også andre mål end fortætning og markante kryds i Kommuneplan 2017 - fx at planen skal øge det gode liv i alle lokalsamfund. Det kræver konkret stillingtagen. Her er det som om at fortætning bliver målet i sig selv, og ikke et middel til at øge det gode liv i Aarhus. Der er

meget store skygge- og indbliksgener, trafiklarm og yderst begrænset adgang til grønne arealer for de nye beboere. Når fortætning kun bliver målet i sig selv, så mister man f.eks. blik for om det egentligt er et godt projekt for dem der bor der i forvejen, og dem der skal bo der.

Konkret kan planen forbedres til gavn for dem der skal bo i det nye område og det nuværende kvarters beboere, hvis der sker en *markant* reducereing i højden, i byggeprocenten og en reel nedtrapning.

Mvh. Stinne Frederiksen