

Hørings svar vedr. Lokalplan 1143

Som punkt 6 på byrådsmødet d. 24 februar 2021, godkendte byrådet tillæg til kommuneplan 2017 (nr. 92) og lokalplan 1143 for Rødkløvervej.

Jeg deler fuldstændigt Christiansbjergs fællesråds forundring over, at et sådant projekt kan iværksættes uden en helhedsplan.

Endnu mere forundret bliver jeg, fordi byrådets punkt 7, altså næste punkt, var en endelig vedtagelse af helhedsplan for Ø-gadekvarteret, hvor Steen Bording (S) indledte med følgende udtalelse:

" Tak for det. Det er jo en af de første store helhedsplaner, vi skal have i forbindelse med noget, vi vedtog i kommuneplan 2017. Nemlig at komme hele vejen rundt og ikke tage det hus for hus. Det var noget, jeg husker med glæde. Det startede med Frederiksbjerg-processen, hvor der var kritiske røster om, at det kunne man ikke lave. Man må jo sige, at Jægergårdsgade og hele kvarteret lever godt med det i dag. Og vi er også sikre på, at det kommer til at ske omkring Ø-gaderne, fordi man har lavet en meget fin og inddragende proces. Man har taget sin tid, men det har også været godt givet ud. Det er rigtig godt at få sådan nogle klare og gode og differentierede bestemmelser "

Med få minutters mellemrum afdækkes en forskel fra det ene område til det andet.

Borgerne på Christiansbjerg har lige så stort behov og ret til "***klare og gode differentierede bestemmelser***", som borgerne på Frederiksbjerg og i Ø-gaderne.

Jeg har følgende supplerende spørgsmål:

Spørgsmål 1:

Hvad er afstanden i meter fra påtænkt ny bebyggelse på Rødkløvervej til nabo Jordbrovej 5 og Rødkløvervej 4 . Præcise meter fra det smalleste sted fra altan til altan over Rødkløvervej. Den Rødkløvervej der er 5-7 meter bred og uden cykelsti, der skal huse ca. 150 nye beboere stablet ovenpå hinanden i stedet for 4 villaer.

Spørgsmål 2:

Er forvaltningen/byrådet tilfredse med Casas handlingsplan for cyklerne?

Steen Bording (S) forventer ca. 500-600 nye beboere. Der er planlagt 510 cykelpladser, hvoraf de 450 cykler skal stå i kælderen i 2 lag.

Der er allerede udtrykt stor bekymring i høringssvarene vedr. biler, parkering og kørsel og skolevej for de 70 biler, der skal via en skolevej ud og ind til P. kælderen. Og bekymring for at der kommer mange flere biler end de kalkulerede 70.

Ifølge Casas tegninger er der 450 cykler, der skal parkeres i P i kælderen i flere lag. De skal også ud og ind via samme skolevej.

Casa beregner færre end 1 cykel pr. beboer!

Mange unge har en transportcykel og en sportscykel (mountainbike/racer), så der kan sagtens komme i omegnen af 700-900 cykler på de 10 villaers grunde. Hvis bare 1 cykel ikke passer i konstruktionen (og ca. 50% af cyklerne passer ikke) og bliver parkeret skævt på sit eget støtteben vælter al skrivebords pladsberegning. Hen ad vejen kan der yderligere komme flere cykler til, når en beboers cykel skiftes ud, og den gamle ikke smides ud.

Løsningen med to lags cykelparkering findes allerede i nybyggeri i Aarhus. Der viser det sig at kun små og lette cykler passer i stativet. Elcykler, der er tunge, kan ikke løftes op på øverste dæk. Cykler med saddeltasker og kurve kan ikke være der i bredden. Voksencykler med højt styr kan ikke være der i højden. Der tale om et regnestykke, der ikke har hold i virkeligheden.

Jeg vedhæfter en billede af en realistisk situation fra tilsvarende nybyggeri i midtbyen, hvor der er kalkuleret med cykel P. **Bilag 1 og Bilag 2**

Cyklende gæster til de måske 150 beboere med indgang fra Rødkløvervej skal sætte cyklen på fortovet. Da alle overkørsler er nedlagt og bilparkering af gode grunde er kofanger til kofanger bliver det oven i købet svært at komme fra Rødkløvervej og ind på fortovet.

Spørgsmål3:

Har man overvejet om naboerne vil have høj rejsning på det påtænkte nye byggeri, eller om de hellere vil have lavere flade tage og mere lys/ luft og trivsel ?

Kommunens 360 graders dialogværktøj er en mærkelig platform, hvor Casa uimodsagt kan udtrykke uendelige anprisninger af deres projekt. Gentagelser i en lang række, så man tænker det er en kinesisk forelæsning i folkeforførelse. Alt er positivt. Skygge er ikke skygge, men læ for vinden. Alt bliver tvistet. Alt er

grønt, potteplanter er biodiversitet, mens virkeligheden er at småfugle skal søge andre steder hen end det befæstede gårdmiljø med sære bakker. **Bilag 3**

Endelig er jeg faldet over en mærkelig ambition hos Casa, der savner forvaltningens skarpe øjne.

Det drejer sig om Casas anprisninger omkring Fælleshuset, omtalt i 360 graders dialogværktøjet.

De skriver:

”Det er ligeledes ambitionen, at det grønne areal øst for projektet skal sættes yderligere i spil som grøn oase og kobles som udeplads for fælleshusets aktiviteter.” **Bilag 4**

Casa inddrager med begejstring et lille grønt område udenfor lokalplanen, som noget der kan rådes over og inddrages som et plus for.....måske ventede patienter til et lægehus, eller rygende gæster til et selskabslokale. Der er jo frit slag for anvendelsen af fælleshuset ifølge lokalplansforslaget. Altså fælleshuset kan ende som hvad som helst, også et kontor for viceværten, der skal samle cykler op. Måske kan man parkere cykler der ?

Spørgsmål 4:

Med hvilken hjemmel kan Casa inddrage dette område ?

Hvilket leder mig til et sidste spørgsmål:

Det handler om de 3 gamle træer på det ovenfor lille grønne område, udenfor lokalplanen og overfor Stakladen, mellem fortov og cykelsti ud til Langelandsgade **Bilag 4**

Jeg har hørt fra kommunen, at de 3 træer sandelig skal bevares. Bilag 4 viser at træernes grene/kroner vil have kontakt med påtænkte byggeri. Og i den anden ende, vil rødderne blive skåret over, når der skal graves til fundament og kælder.

Spørgsmål 5:

Mener kommunen disse gamle træer overlever ?

Afrunding:

Dette høringsindlæg er ekstra nedslag i forhold til hvad der i øvrigt er fremkommet af bekymringer for dette projekt.

Jeg ser det som et grådigt projekt, der ikke bidrager med noget positivt til lokalområdet, og som er helt unødvendigt i forhold til boliger.

Parcelhusejerne kan se frem til gode prisstigninger på deres huse, hvis de bevares og der kommer en helhedsplan, der bevarer området og udvikler det klogt og ud fra bredere hensyn.

En have og en fritliggende parcel vil blive meget eftertragtet på deres beliggenhed i den fremtid, der pakker Aarhus tæt og høj, men forhåbentlig med åndehuller indimellem. Disse åndehuller bliver meget værd, hvis der skal deles trøst ud.

Der er ca. 600 parceller i grundejerforeningen Christiansbjerg. Fremskrivning af konsekvenserne af lokalplanforslag 1143 kunne være $600 : 10 = 60$ tilsvarende projekter med 233 boliger i alt 13.980 boliger. Eller 33.000 nye beboere uden en helhedsplan.....

Skal der bygges kunne et forslag være: 2 etager på Rødkløvervej og Jordbrovej og 3 etager Langelandsgade og 4 etager på Katrinebjergvej og flade tage med tagterrasser. Masser af ægte grønne miljøer på tagene. En mere moderne karré med samme mursten og urbant tagterrassegrønt miljø, og frem for alt lavere bygningshøjder.

Jeg er ikke fuldt bekendt med den videre proces i dette forløb, men jeg vil gerne bede om foretræde.

Med venlig hilsen
Lone Kirketerp