

## Til Teknik og Miljø, Aarhus Kommune

### Høringssvar på "DEBATOPLÆG - SKEJBYCENTERET - SKELAGERVEJ 5-21, 8200 AARHUS N"

Indeværende høringssvar fremsendes samlet på vegne af beboere på Skelagervej 6A-D og 8A-D, der alle har bolig direkte langs Skelagervej over for Skejbycentret. Brevet er ligeledes, med fuld enighed og opbakning til samtlige nedenstående høringsinput, underskrevet af afdelingsbestyrelsen fra AlmenBos afdeling 25 (Skelagervej 2-46).

#### Indledning

Indledningsvis vil vi gerne påpege, at vi ikke mener, at formalia og indhold er gode nok i det af kommunen fremsendte høringsbrev/debatoplæg, og efterfølgende vil vi svare på en række af debatoplæggets spørgsmål.

Vi ser følgende overordnede problemstillinger med proces og det fremsendte:

- Kort høringsfrist hen over sommerferien giver ikke den rette tid til at områdets beboere kan drøfte og koordinere, da mange kan være bortrejst, og vi opfordrer til, bl.a. med reference til de nedenfor beskrevne trafikale elementer, at svarfristen forlænges, samt, at der sikres udsendelse af høringssvar til en større kreds end blot starten af Skelagervej
- Det fremsendte fremstår sparsomt ift. oplysninger, som må antages af have en afgørende betydning for hvordan en bebyggelse som den foreslåede påvirker lokalområdet:
  - Der mangler oplysninger om beboelsesbygningernes indhold – er der tale om kollegier, lejebolig, ejerbolig, ældreboliger osv.?
  - Der mangler oplysninger om de påtænkte lejlighedsstørrelser, såvel kvadratmeter, som antal rum, antal lejemål, og fordeling af disse i bygningerne
  - Der mangler oplysninger om hvor mange personer, der forventes at få bopæl i et sådant byggeri
  - Opgivelsen af bebyggelsens højde som "4-6 etager", er ikke præcist nok anvisende for bygningens højde. En etage kan variere en del. Højden skal angives i meter, og gerne med reference til Skejbycentrets højde (f.eks. indgangspartiets højde)
- Den fremsendte skitse er meget skitseagtig, og vi mener ikke den tilstrækkeligt visualiserer hvordan 6 etager vil se ud, særligt da der kun er fremsendt én vinkel på skitsen, og der er ikke medtaget vores bebyggelse på Skelagervej i skitsen. Vi mener, at der bør udarbejdes en fotorealistic gengivelse, med byggeri af den påtænkte højde computerindsat, fra flere vinkler, herunder fra udsyn fra lejlighederne på Skelagervej 6-8
- Det kan være svært at forholde sig til en meget reklamepræget, lys og detaljefattig skitsering
- Vi kan helt overordnet ikke se, hvordan boligbebyggelse kobles med en "*...udvikling af Skejbycentret...*" når der ikke indgår nogen informationer om ændring af selve Skejbycentrets rammer og/eller indhold
- Med reference til forrige punkt mener vi også helt overordnet, at det ikke beriger området, men kun den private bygherre. Vi mener i øvrigt det må være i offentlighedens interesse, at det fremgår hvem der er projektudvikler? Hvorfor ønsker projektudvikleren at udvikle planen? Hvorfor skal området kondenseres/fortættes?
- Forslaget beskriver "*...bygge 4-6 etager langs Skejbygårdsvej...*" hvilket er misvisende, da det skitserede byggeri indeholder et forholdsvis langt bygningsfag der går langs Skelagervej

- Der savnes overslag på tidsangivelser for hvad en eventuel opførelse ved medføre – hvilke faser vil der være, hvilken tid vil de normalt tage, hvilke konsekvenser forventer Aarhus Kommune opførelsen af et sådant projekt vil have for eksisterende beboere under selve byggefasen
- Der fremgår ikke noget om hvad høringsprocessen åbner af muligheder for helt at undgå den skitserede udvikling, og ligeledes heller ikke information om en eventuel ny høring på et bedre grundlag og f.eks. med byggetegninger, såfremt projektskitseren vedtages
- Der savnes generelt lovgivningsmæssige referencer, herunder lovgrundlag for høringen (planloven, lov om miljøvurdering osv.?)
- Vi mangler desuden beskrivelser af miljøvurdering, og må ønske at eventuelle planforslag miljøvurderes iht. lov om miljøvurdering

Herunder fremsendes, ud over ovenstående generelle anker vedrørende projektet og høringsprocessen, mere detaljerede høringskommenter på de dialogspørgsmål Aarhus Kommune har fremsendt.

### **Om "etagebyggeri generelt"**

Generelt er vi, som beboere på Skelagervej 6-8, ikke afvisende for, at der kan opføres byggeri på det foreslåede område. Dette under krav om at det afspejler det resterende område (under lokalplan 33), og herunder overholder gældende lokalplan centerområdet (lokalplan 191 af april 1983 som bl.a. rammesætter maks. to etager/10 meter, saddeltag med 30 graders hældning og krav til materialevalg), samt at der naturligvis bygges med hensigt til at bidrage forbedrende på de trafikale udfordringer, der allerede i dag findes omkring Skejbycentret (se senere i dette hørings svar).

Den gennemtænkte lokalplan 33 fra 1981, med tilføjelse af lokalplan 191 for centerområdet fra 1983, tillader i området generelt kun to etager, et enkelt område tre etager - al bebyggelse (ud over Skejby Kirke) er dog udmøntet i to etager. Området fremstår dermed afbalanceret og harmonisk, og opførelse af byggeri inden for de eksisterende lokalplaners gennemtænkte helhedsløsning vil umiddelbart ikke ændre ved dette indtryk eller skabe store gener for eksisterende beboere.

Som beboere på Skelagervej 6-8 foreslår vi dog, at bebyggelse inden for lokalplansrammerne dog kun opføres langs Skejbygårdsvej for stadig at bibeholde lys og rum omkring selve Skejbycentret og indkørslen dertil fra Skelagervej.

Dog vil opførelse langs Skejbygårdsvej stadig være et element der ikke kan forventes at nedbringe kriminalitetsproblemerne (se senere) da bygningerne vil skabe et aflukket rum mellem Skejbygårdsvej og Skejbycentrets facade.

### **Om "4-6 etagers bygninger"**

Som det næsten fremgår direkte af forrige punkt, så forholder vi os noget anderledes til det skitserede projektforslag på op mod seks etager, ovenikøbet med en faktisk syvende etage ovenpå, da der tegningsmæssigt er angivet taghaver/rekreationsarealer.

Vi er af den klare overbevisning, at så høje bygninger vil, om end det er i nordlig retning for Skelagervej 6-8, tage noget af det lys vi har den vej fra, og da vores lejligheder er indrettet med forholdsvis små vinduer kan det medføre væsentlig formørkelse af lysindfaldet. Og omvendt kan der potentielt også skabes øget

belysning om natten til gene for umiddelbare naboer og vi savner i materialet oplysninger om forventede belysningsforhold.

Ligeledes vil bygningen uden tvivl fjerne det horisontkig de fleste lejligheder har i retning af Egå Engsø/Lystrup.

Ydermere vil der, særligt i vintermånederne, eller såfremt træerne på vores areal bliver syge og må fælles, forventes et direkte indkig i vores lejligheder og haver fra den skitserede bebyggelse. Bebyggelsen på Skelagervej 2-210 er møjsommeligt plantegnet så der i alle lejligheder kun er indkig fra en af siderne. Det vil for vores vedkomne blive til indkig fra begge sider, og dermed tab af privatlivs fred hvis der opføres over 2 etagers byggeri på hjørnet Skelagervej/Skejbygårdsvej. Vi har valgt at bo her under de forudsætninger som eksisterende lokalplan sætter – det er vel også et af formålene med en lokalplan; at sikre områdets beboeres langsigtede forudsigelighed omkring omgivelserne ved valg af bolig.

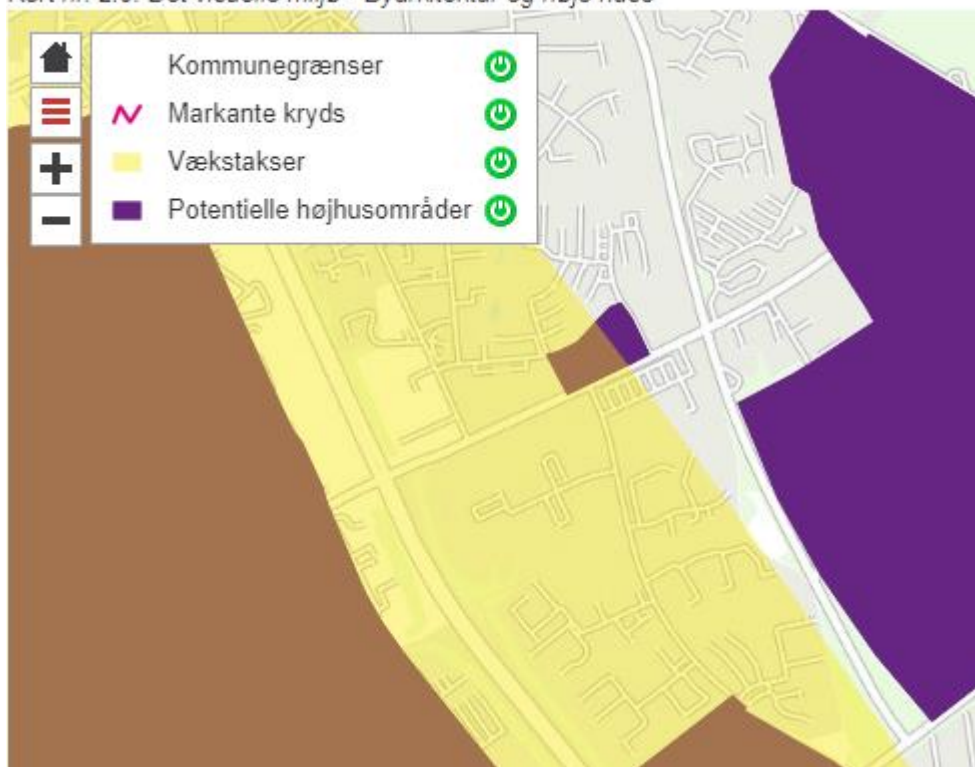
Det virker ikke som en gennemtænkt løsning for området, at privat projektudvikler stiller forslag om seks etager, når der tilmed i naboområdet seneste lokalplansændring (lokalplan 1055 om ”Kollegieboliger Skejbyparken 49 og 274”) kun er godkendt 3 etager, og tilsvarende virker det ikke helhedstænkt af Aarhus Kommune at behandle projektudviklerens forslag, netop velvidende at lokalområdet er præget af lav bebyggelse (hvis man ser bort fra Skejbygård Kollegiet på Skejby Vænge).

Det skitserede udviser ikke overensstemmelse med resten af arkitekturen i området, og sat i sammenhæng med, at der ikke er flere ledige pladser i området til tilsvarende ny høje bygninger, vil det skitserede, såfremt det tillades opført, for evigt stå i skærende kontrast til det harmoniske eksisterende boligområde og centeret.

Vi savner en tydelighed i debatoplægget omkring hvilke arkitektoniske og landskabsmæssige retningslinjer man forestiller sig en lokalplansændring læner sig op ad. Det fremgår i materialet at Aarhus Kommune ser projektskitserne passe godt ind i Kommuneplan 2017. Det forstår vi ikke helt – i Kommuneplan 2017 fremgår ”...arkitekturen skal bidrage til, at de forskellige byområders identitet og positive særpræg styrkes...”. Vi mener ikke, og vi mangler derfor argumentation for, at et højhus af helt andet udseende end resten af området vil kunne styrke området harmoni og særpræg.

Kommuneplan 2017 indeholder i øvrigt nedenstående kort, som *ikke* har markeret Skejbycentrets parkeringsplads som højhusområde (lilla) i den vækstakse (gul) der er for Randersvejsområdet.

Kort nr. 2.9: Det visuelle miljø - Byarkitektur og høje huse



Derudover, uden dog at kende at et estimeret antal indbyggere i det foreslåede, må det konstateres at området fortættes endnu mere, hvilket må forventes at bidrage yderligere til de i næste afsnit beskrevne problemer afviklingen af områdets trafik. Ydermere er der i den fremsatte skitsering blot tale om etablering af et dæk over parkeringspladserne. Dette tolker vi som et tegn på at der ikke forventes etableret yderligere parkeringspladser. Dette er klart en udfordring, da Skejbycentrets parkeringsplads i forvejen ofte er fyldt. Der indgår i lokalplan 191 krav om én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bebyggelse på centerområdet, hvilket med udvidelsen vil betyde krav på ca. 430 pladser. Det findes der langt fra i dag, og der er måske, med den udbredte bilisme i dag, brug for mere end én plads pr. 50 m<sup>2</sup>. Hvis beboere og centrets brugere (der kommer fra lokalområdet, men også fra oplandet på vej hjem fra arbejde i Aarhus) vil skulle kunne være der, vil der efter vores vurdering skulle etableres ca. tilsvarende antal pladser som i dag.

Vi noterer os i øvrigt at de mange igangværende eksisterende nybyggerier i området primært er kollegier/ungeboliger eller overvejende tilsvarende små leje/ejemål, med høj udskiftning af beboere, og det er der ikke brug for i området, når vi netop kæmper med at skabe fællesskab og sammenhæng i lokalområdet.

Slutteligt må vi fremsende vores generelle bekymring for Skejbycentrets synlighed ved opførelse af såvel lavt som højt byggeri. Opføres der boliger langs Skejbygårdsvej vil centret forsvinde visuelt for trafikanter på Skejbygårdsvej, og der kunne frygtes en potentiel nedgang i kundetilstrømningen af kunder fra andre områder, hvilket bestemt vil have direkte effekt på særligt de små nærrigsdrivende i centret.

### **Om "udvidelse af bydelscentret Skejbycentret med boliger"**

Når der skitseres boliger, så har det naturligvis afsmitning i alle vores høringsvar i indeværende dokument. Et direkte input fra vores side omkring *boligarealer* er, som sagt indledningsvist, et stort spørgsmål om,

hvad er sammenhængen til udvikling af Skejbycentret overhovedet? Det har ikke noget med udvikling af centret at gøre, udover en øget kundeskare. Det må i øvrigt forventes, at det i selve byggefasen være yderst problematisk for centret at fastholde sine kunder, givet at der vil være meget ringe parkeringsmuligheder, måske sår ingen. Parkeringspladsen er dagligt i "primetime" fyldt med biler – hvor skal de være mens der bygges?

Det skitserede forslag til bebyggelse og dertil hørende mange biler vil blot øge de efterhånden store trafikale problemer der er omkring Skejbycentret i dag. Vi savner en estimering fra kommunens side på hvor ændret trafikbelastningen bliver med de skitserede boliger.

Trafikalt er der allerede i dag hver morgen og eftermiddag udkørselskøer fra Skelagervej til Skejbygårdsvej. Skejbygårdsvej er de seneste år blevet en meget anvendt indfaldsvej fra Grenåvejsområdet, til kontorarealerne og Skejby Sygehus på den anden side af Randersvej, medførende daglige køer og tæt trafik på Skejbygårdsvej mod lyskrydset ved Randersvej, og tilsvarende lyskrydset ved Skejbyvej. Dette medfører meget svære vilkår for udkørsel fra Skelagervej. Den fremsendte skitse viser ikke nogen nye indkørsler fra Skejbygårdsvej, og dermed vil det blot øge trafikken på startstrækningen af Skelagervej.

Ydermere vil vi gøre opmærksom på, at der med bebyggelse så tæt på Skejbygårdsvej, vil blive væsentlig indsnævring i Aarhus Kommunes fremtidige muligheder for at udvide Skejbygårdsvej, såfremt dette skulle blive nødvendigt jf. den øgede trafikmængde.

Trafikken er også i dag meget præget af de mange leverancer med store sættevognslastbiler til centret, primært til Føtex. Disse vogne har så store vanskeligheder ved særligt at navigere ind på parkeringspladsen fra Skelagervej, at de ofte skaber helt stillestående trafik i op til 5-10 minutter – både i dybden af Skelagervej, men også ud på Skejbygårdsvej, næsten helt hen til Randersvej.

Der ses ikke nogen elementer i skitsen, der understøtter en bedring af problemet, og det virker næsten som om, at den private projektudvikler ikke har kendskab til de trafikale udfordringer. Dette trafikale kaos burde dog være Teknik og Miljø bekendt eftersom der 23/2 2021 er indgivet klage (uden retursvar i skrivende stund) over disse forhold på vegne af hele AlmenBo afdeling 25 (Skelagervej 2-46), og Teknik og Miljø burde have stillet indledende krav til projektudvikleren om at medtage løsningsforslag til problemet inden dialogfase med offentligheden blev indledt.

Et billede af hvor besværligt lastbilchaufførerne må finde området, vises med tydelighed i en observeret situation, hvor en chauffør med lang sættevogn er tvunget til bakke hele vejen ud fra Føtexs vareindlevering, ikke bare ud på Skelagervej, men helt ud på Skejbygårdsvej – skabende stillestående kø over mange minutter, og med en vis fare for særligt bløde trafikanter!

Hvis disse dårlige forhold for leverancerne, og det kaos der skabes, skal ændres, frygter vi, at der med opførelsen af boliger, helt frem til parkeringspladsindkørsel, kun er mulighed for at skabe bedre indkørselsforhold ved at trække vareindleveringen længere hen ad Skelagervej. Dette vil medføre, at de støjgener, der (jf. anden klage af 23. februar fra AlmenBo afd. 25, også uden svar i skrivende stund) i dag forefindes omkring Føtexs vareindlevering, blot trækkes hen langs endnu flere lejligheder overfor Skelagervej 6-8, samt potentielt Skelagervej 4, 2 og 190-192 i naboafdelingen.

Dertil vil vi, med reference til en ny boligbebyggelses trafikøgning, henstille til at Teknik og Miljø sikrer at beredskabet høres vedrørende disse projektskitser, idet der næsten dagligt, særligt til lokalcentret, både foretages kørsler med ambulanceudrykning og af Østjyllands Brandvæsen. Lokalcentret bør også aktivt høres, dels med hensyn til deres tryghed jf. beredskabsudrykningerne, men også i forhold til deres mange

udkørende hjemmeplejepersonaler, og eventuel spildtid, og spild af offentlige midler, de oplever i dag ved at holde i kø.

Endelig har vi en skepsis ift. behovet for flere boliger i området. Der står i dag en del lejligheder tomme i vores område, samt der er netop opført mange boliger på Skejbyvej, samt to kollegier er under opførelse i området. Vi mener at området lige skal "finde sig til ro" før man kan vurdere boligbehovet. Vi ønsker ikke at vores boligforeningsafdeling vil blive mindre søgt – det vil ødelægge det sammenhold vi oplever i dag i afdelingen.

### **Om "hvordan tænkes fællesskaber ind".**

Noget at det vi ser karakterisere området er en forholdsvis stor udskiftning i befolkningen, hvilket ikke understøtter fællesskaber. Generelt er Skelagervej boliger der for en stor dels vedkomne bebos af småbørnsfamilier, som tendensen gennem mange år viser, vælger at fraflytte området når børnene bliver lidt større. Men området har bestemt også længere varende beboere, mange helt fra starten af midtferierne hvor området blev opført. Det er netop fastholdelse der er den største katalysator for fællesskab i området.

Vi frygter at boliger på det skitserede område, som nabo til en ret befærdet Skejbygårdsvej, og nabo til et højtfrekventeret forretningscenter, vil blive udtænkt som kollegier og lignende ungdomsrettede boliger. Her må forventes en forholdsvis høj udskiftning i beboere, hvilket ikke bidrager til muligheder for større fællesskab.

Vi har ikke aktuelt nogen bud på løsningen, og ser ikke at boligareal på området vil øge fællesskabet.

### **Om "hvordan skabes god sammenhæng mellem center og boliger, kollegiet, institutioner og plejehjem"**

Der forefindes i dag en del kriminalitet (salg af stoffer), og forsamling af unge på området omkring Skejbycentret. Det må forventes at stige i og med at der opstår overdækket parkeringsplads, og ligeledes opstår et aflukket område mellem beboelsen og centret. Der bliver "fred og ro" til at hænge ud og forstyrre den offentlige orden. Det er, særligt et sommerhalvårsproblem, og der skal i dag fra Skejbycentrets side udvises stor agtpågivende med at lukke små skjulte bygningslommer og andre "gemmesteder" hele tiden – ellers forsamles unge her og skaber uro.

Aktuelt er der dog faktisk oplevet et mindre fald i problemerne, efter at der netop blev lysnet op ud mod Skejbygårdsvej. Der er fornyeligt fældet og højdenedskåret en del bevoksning – således at der er større udsyn fra Skejbygårdsvej til parkeringsområdet. Med et bygningsværk, uanset højde, vil området igen være lukket af, og netop kunne danne incitament til at skabe forsamlinger af utilpassede unge mennesker.

Vi opfordrer til at Teknik og Miljø også sikrer en høring af ordensmagten vedrørende forventede konsekvenser af en indelukning af centerområdet.

### **Om øvrige spørgsmål i dialogmaterialet**

De yderligere spørgsmål stillet i dialogmaterialet har vi ikke særskilte kommentarer til på nuværende tidspunkt, og mener at særligt punktet om bæredygtighed ikke lader sig adressere ved et forholdsvis lille

lokalt projekt, men i højere grad kan imødekommes af Aarhus Kommune ved udstykninger af nybygningsarealer.

### **Afslutning**

Med dette hørings svar håber vi, at vi har signaleret en stor skepsis omkring projektskitserne på vegne af egne interesser, men ligeledes med opmærksom på Skejbycentrets og lokalcentrets eksisterende og forventede øgede udfordringer, og særligt omkring de store trafikale udfordringer på hele Skelagervejs vegne.

Ønskes der uddybende dialog om ovenstående står vi naturligvis til klar til yderligere dialog.

Med venlig hilsen

M. og M. Skov, Skelagervej 6A

U. og M. Hannibalsen, Skelagervej 6B

A. Bentsen, Skelagervej 6C

O. Hoang, Skelagervej 6D

K. og P. Kristensen, Skelagervej 8A

P. Larsen, Skelagervej 8B

M. og M. Schulz, Skelagervej 8C

B. Buus, Skelagervej 8D

Samt B. Hansen på vegne af AlmenBo Afdeling 25 bestyrelsen