

Høringsbidrag til debatoplæg om Skejby Centret, Skelagervej 5-21, 8200 Aarhus N

Hermed hørings svar fra bestyrelsen i Andelsboligforeningen Skejbyhøj (Skejbygårdsvej 68-142), som med 38 boliger er én af Skejby Centrets nærmeste naboer.

Til at starte med skal vi udtrykke vores ærgrelse over, at høringsperioden stort set er sammenfaldende med skolernes sommerferie, og at det derfor er umuligt for vores andelsboligforening at indkalde til beboermøde om debatoplægget, hvor alle andelshavere kan deltage – det fremmer ikke nærdemokratiet.

Om projektudviklers forslag:

Helt overordnet set er vi slet ikke glade for projektudviklers forslag. Det skitserede byggeri passer simpelthen ikke ind i området, for som der står i én af Kommuneplan 2017's retningslinjer: "bebyggelsesformer [må] ikke adskille sig væsentligt i højde og tæthed fra de tilgrænsende byområder".

Det er selvfølgelig en antagelse at det foreslåede byggeri gør dette, da den skitserede plan er ganske og aldeles ukonkret. Vi har således måttet forholde os til byggeriet, som det meget kortfattet er beskrevet: op til seks etager, direkte ud til Skejbygårdsvej, og hvad vi så kan se på den private projektudviklers grove og udetaljerede skitse. Så et kvalificeret svar på debatoplægget er næsten umuligt, da vi intet aner om antal lejligheder, størrelsen på disse, målgruppen for beboelse, hvor højt byggeriet bliver, hvordan parkeringssituationen tænkes løst, hvilke materialer der bygges i osv.

Langt det meste byggeri der omgiver Skejby Centret i dag er tæt, lavt byggeri, typisk rækkehus eller klyngehuse i to etager. Den nuværende lokalplan for området (Århus Kommune Lokalplan Nr. 191 Center- og offentligt område syd for Skejbygårdsvej i lokalplanområde nr. 33) fastslår også at Skejby Centret, og resten af lokalplanens område, bortset fra Skelager Kirkes kirketårn, ikke må være højere end to etager. En tilladelse til at bygge i 4-6 etager vil derfor være en voldsom ændring af den gældende lokalplan. Andre steder i nærområdet er der ganske vist høje bygninger (fx Skejbyen og Skejbygård Kollegiet), men disse er alle trukket langt tilbage fra vejen, og kommer dermed til at ligge i skjul. Modsat forholder det sig med det foreslåede byggeri. Ifølge skitsen udarbejdet af projektudvikler kommer det påtænkte byggeri til at blive opført med facade helt ud mod Skejbygårdsvej. Byggeriet passer derfor ikke til det omkringliggende område hverken arkitektonisk eller æstetisk. Det nye byggeri vil blive en høj, dominerende og massiv mur ud mod Skejbygårdsvej og kommer fuldstændigt til at skjule Skejby Centret. Byggeriets facade kommer, sammen med beplantningen på den anden side af vejen, til at virke som en slugt eller tragt, som alt trafikken skal igennem, og som holder på trafikstøjen. Det foreslåede byggeri er muligvis hvad man er vant til fra midtbyen, men det hører ikke hjemme i et lavt, tæt - men også åbent og luftigt - bebygget område som vores.

Med byggeri med facade helt ud til vejen kan Skejbygårdsvej fremover ikke udvides, og allerede i dag kan Skejbygårdsvej ikke rumme flere biler. Vejen fungerer som smutvej mellem AUH/VIA/Erhvervsparken ved Randersvej og Grenåvej-området. Den megen trafik har udviklet sig over flere år, og det bliver kun værre. Når Skejbyen (500 boliger) og Skejby Sygehus er færdigbygget vil det øge trafikmængden endnu mere. Potentielt cirka 100 nye boliger ved Skejby Centret med tilhørende biler gør kun ondt værre. Trafikintensiteten er i forvejen høj, og for os beboere i området tager det lang tid som enten bilist eller gående at krydse vejen. Flere timer hver dag holder bilerne i

lange køer på vejen, og da Skejbygårdsvej også er en ambulancevej, kommer det måske til at koste menneskeliv, hvis der skal stoves flere biler ind på vejen, og en ambulance på et tidspunkt ikke kan passere forbi.

Den voldsomme og stigende trafik på Skejbygårdsvej har resulteret i meget generende trafikstøj. Vores andelsboligforening har derfor netop følt os tvunget til at investere i et nyt støjværnshegn ud mod Skejbygårdsvej i 2021. Det var nødvendigt for overhovedet at kunne snakke sammen, når vi opholder os udenfor vores huse. Ud over at bidrage med ekstra trafik vil et fire- til seks etagers byggeri ved Skejby Centret være som en lydberende støjreflektor langs Skejbygårdsvej, som vil kaste meget af trafiklarmen tilbage mod bl.a. vores andelsboligforening. Kun et endnu højere støjværn vil kunne skærme os imod dette. Men hvem skal betale dette højere støjværn?

Der er i dag parkeringsplads til knap 200 køretøjer foran Skejby Centret. Ofte er parkeringspladsen imidlertid fuld. Så hvor skal Skejby Centrets kunder parkere, mens det nye byggeri eventuelt opføres? Skal der fremover tillige være parkeringspladser til beboerne, vil et evt. nyt byggeri kræve endnu flere parkeringspladser. Skal der så være parkering i flere etager? Parkeringskældre er i øvrigt ikke særligt tryghedsskabende eller gavnlige for nærmiljøet. Positivt kunne dog være, at parkeringen fremover indrettes med opladningsmuligheder til biler og cykler.

Det er svært at sige hvordan det nye byggeri kommer til at påvirke Skejby Centret. Det er vel nok positivt, hvis potentielt 100 nye boliger med beboere øger handlen i centret. I opførelsesperioden er det dog svært at tro, at det nuværende kundegrundlag ville kunne bibeholdes, hvis det meste af parkeringspladsen foran centret omdannes til byggeplads. Og efter opførelsen vil det nye byggeri skjule centret for forbikørende og fjerne en del impuls kunder. Byggeriet kan tillige få negative konsekvenser for centret i form af mindre "lys og luft" rundt om, mere besværlige adgangsforhold i parkeringskældre, måske færre parkeringspladser og måske flere lyssky, skumle og utryghedsskabende kringelkroge i byggeriet. Ingen af disse ting er det dog muligt at sige noget om ud fra debatoplægget.

Selvom vi har forståelse for, at nettotilflytningen til kommunen kræver innovative løsninger, så mener vi, at det foreslåede byggeri vil bygge for meget på for lidt plads og vil få store negative konsekvenser for os i Skejbyhøj, for andre omkringboende og ikke mindst for Skejby Centret. Derfor opfordrer vi i Andelsboligforeningen Skejbyhøj til, at kommunen ikke giver tilladelse til det foreslåede byggeri.

Andre spørgsmål i debatoplægget:

I debatoplægget spørges tillige til potentialet i Skejby Centret, bæredygtighed, fællesskaber mv.

Vi håber naturligvis ikke at byggeplanen er et fait accompli, men der nævnes, at der for at skabe fællesskaber skal indrettes offentlige opholdsarealer oven på parkeringsdæk. Vi er spændt på om adgangsforholdene til disse arealer, og faciliteterne på opholdsarealerne indbyder til, at andre end byggeriets beboere anvender området. At dømme ud fra det eksisterende torv mellem Skejby Centret og Lokalcenter Skelager, er behovet for sådanne opholdsarealer dog begrænset. Uafhængigt af det foreslåede byggeri har vi dog et forslag. I 80'erne var der i Skejby Centret legestue til de yngste borgere med udlån af bøger, legeplads i og udenfor centret samt fællessal til udlån for arrangementer til borgergrupper i området. Alt sammen gratis tilbud til borgerne. Det kunne genetableres og på den måde danne grobund for fællesskaber på tværs i hele området.

Med hensyn til bæredygtighed og øget potentiale i Skejby Centret så kunne man slå to fluer med et smæk ved at indrette el-ladestationer både for cykler og biler på den eksisterende parkeringsplads. Sidst men ikke mindst ville det både være bæredygtigt og godt for nærmiljøet, hvis hastighedsgrænsen på Skejbygårdsvej blev sænket til 30 km/timen.