

HØRINGSVAR OM MEDTAGELSE AF MATR.NR. 43I OG 45K, HOLME BY, HOLME, SAMT MATR.NR. 40E, HOLME BY, SKÅDE, I TEMAPLAN OM AREALER TIL ALLE BOLIGTYPER I AARHUS KOMMUNE

Indledning

På vegne min klient, Hanne Bruun Ejlersgaard, ("**Grundejer**") skal jeg hermed indlevere høringssvar vedrørende Aarhus Kommunes temaplan om arealer til alle boligtyper i Aarhus Kommune, tillæg nr. 86 til Kommuneplan 2017 ("**Temaplanen**").

J.nr. 338243-MAB

Carsten Lorentzen

Advokat

Høringssvaret indleveres i forlængelse af høringssvar af 14. august 2019, sagsnr. HS9953288, indleveret af Stender Gruppen ("**Forslaget**"), og Aarhus Kommunes bemærkninger hertil i Besvarelse på høringsbidrag til Indkaldelse af idéer og forslag til Temaplan om Arealer til alle boligtyper, der er vedlagt som bilag 2 til indstilling af 24. marts 2021 fra Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø til Aarhus Byråd via Magistraten ("**Bemærkningerne**"), jf. pkt. 29.

Forslaget vedrører matr.nr. 43i og 45k, Holme by, Holme, samt matr.nr. 40e, Holme by, Skåde ("**Arealet**"). Som det fremgår af Forslaget, er der tale om etablering af et nyt boligområde på ca. 88.850 m² af det samlede Areal på i alt 146.171 m², svarende til en udnyttelse på 60,7 % af Arealet.

Der er dog ikke tale om, at hele det nye boligområde bebygges, idet ganske store dele af boligområdet vil bestå af grønne arealer. Der er med andre ord tale om en langt mindre reel bebyggelses- og belægningsudnyttelse end de førnævnte 60,7 %.

Helt konkret planlægger Grundejer at opføre ca. 8.500 etagemeter boliger i to plan samt 60 parcelhuse á ca. 150 m². Samlet forventes der således alene opført samlet ca. 13.250 m² boliger – svarende til en bebyggelsesgrad på mindre end 10 % af Arealet målt i grundplan.

I Bemærkningerne til Forslaget er det anført, at:

- i. Hele arealet er bevaringsværdigt landskab og område af særlig geologisk interesse,
- ii. Halvdelen af arealet er udpeget som område, der er særligt sårbart over for forurening, og hvor der sker stor grundvandsdannelse.
- iii. Der er risiko for oversvømmelse ved skybrud,
- iv. Næsten hele arealet er beliggende i kystnærhedszonen, og at
- v. Arealet er udlagt til bynært landskab.

Supplerende kommentarer til Forslaget

De enkelte Bemærkninger vil blive behandlet særskilt nedenfor, Bemærkningerne herudover giver anledning til de følgende supplerende kommentarer.

Indledningsvist skal det understreges, at Grundejer er meget positivt stemt over for Aarhus Kommunes temaplanforslag, som netop giver en masse nuværende og kommende aarhusianere muligheden for at imødekomme deres boligdrømme.

Grundejer er ligesom Aarhus Kommune af den opfattelse, at det nuværende udbud af byggegrunde i kommunen desværre ikke er tilstrækkeligt til at imødekomme den store efterspørgsel. Det lave udbud har den ultimative konsekvens, at tilflytningen bremses, og især unge børnefamilier fraflytter kommunen.

Aarhus Kommune skal bevare sin status som en mangfoldig kommune, hvilket Grundejer overordnet set mener, at Temaplanforslaget bidrager til – men der er plads til større ambitioner.

Grundejer har derfor stillet forslag om, Arealet inddrages i den endelige Temaplan med mulighed for at udvikle og udstykke et areal på ca. 9 ha til fritliggende boliger og/eller tæt-lav bebyggelse på en del af Arealet, der udgør et samlet areal på ca. 14 ha.

Grundejer ser meget positivt på, at Mårslet udgør et af de 13 lokalsamfund, hvor kommunen planlægger at udlægge nye arealer til boliger. Vi mener dette vil bidrage til ”mere liv” og skaber grobund for både styrkelse af eksisterende samt nye funktioner i og omkring Mårslet hvilket også vil have en positiv effekt på Højbjerg, herunder Holme og Skåde.

Grundejer mener på baggrund heraf, at en udnyttelse af Arealet vil kunne ske i overensstemmelse med Temaplanens overordnede formål – og i fuld harmoni med de øvrige elementer af Temaplanen.

Grundejer har et stort ønske om, at Holme, Højbjerg og Skåde i fremtiden udvikler sig i retning af et lille fritliggende bysamfund med dertilhørende funktioner som caféer, restauranter, indkøbsmuligheder og et godt foreningsliv med forskellige sports- og aktivitetstilbud. Det er Grundejers opfattelse, at udnyttelsen af Arealet i Holme og Skåde hænger tæt sammen med udviklingen i Mårslet, da bydelene geografisk grænser op til hinanden og har stor gavn af hinanden allerede nu – og forventeligt endnu mere i fremtiden. Udlæggelse af arealer til flere boliger i netop disse tre bydele på samme tid vil dermed skabe grundlag for flere og bedre funktioner og endnu mere liv på tværs af bydelene.

Holme, Skåde og Højbjerg har allerede yderst velfungerende sportslige funktioner som Lyseng Svømmebad, IF Lyseng Fodbold og Højbjerg Badminton Klub, hvor sidstnævnte har store udbygningsplaner i de kommende år til gavn for hele området samt Mårslet.

Højbjerg har ligeledes en del forskellige skole- og børnepasningstilbud samt gode busforbindelser lige udenfor Arealet ved Ringvej Syd med direkte linjer til Aarhus Centrum. Samtidig har Højbjerg god natur tæt på Marselisborgskovene, Dyrehaven og Ballehage Strand.

Højbjerg er med alle ovennævnte funktioner yderst attraktiv for både unge, ældre og børnefamilier. Der er dog stadig plads til forbedring, og grundlaget for hyggelige caféer og et byliv er ikke rigtig til stede endnu. Det grundlag vil udlæggelsen af nye arealer til boliger i både Mårslet og Højbjerg, herunder Arealet, bidrage markant til at skabe, og Grundejer har derfor et stort ønske om, at Aarhus Kommune imødekommer Forslaget om at udlægge en del af Arealet til opførelse af nye boliger, der appellerer til mangfoldighed.

Ad Bemærkning i) – Geologiske interesser

Aarhus Kommune har ikke beskrevet, hvilke geologiske interesser, der er til stede på Arealet, og det er derfor ikke muligt at kommentere bemærkningen nærmere.

Ad Bemærkning ii) – Sårbarhed og grundvandsinteresser

Aarhus Kommune har ikke beskrevet, hvorfor lige netop Arealet er særligt sårbart over for forurening, ligesom det ikke er dokumenteret, at lige netop Arealet (eller dele af Arealet) er afgørende for grundvandsdannelsen – og dermed ikke de bebyggede naboområder Madsbjergparken og Margretelunden, der tillige oprindeligt var ejet af Grundejer, og hvor Aarhus Kommune ikke var tilbageholdende med at planlægge for boligbebyggelse.

Det er dog vores klare opfattelse, at den planlagte boligbebyggelse hverken øger risikoen for forurening eller hæmmer grundvandsdannelsen. Som det er beskrevet i Forslaget, vil det eksisterende regnvandsbassin bibeholdes, og der vil blive etableret de afvandingskanaler med nedsivningsbassiner.

Ad Bemærkning iii) – Risiko for oversvømmelse

Det bemærkes, at boligområdet foreslås etableret på den nordlige del af Arealet – dvs. nord for det eksisterende regnvandsbassin.

Den nordlige del af Arealet mod Ringvej Syd er beliggende i kote 84, og regnvandsbassinet er beliggende i kote 68,5. Der er med andre ord et markant terrænfald væk fra den påtænkte bebyggelse ned mod regnvandsbassinet, og det er allerede af denne grund vanskeligt at konstatere en øget risiko for oversvømmelse, som kommunen tilsyneladende har rejst bekymring for i Bemærkningerne.

Hertil kommer, at de samme terrænforhold tilsyneladende er gældende for både Madsbjergparken og Margretelunden, hvor Aarhus Kommune ikke har været tilbageholdende med at planlægge for boligbebyggelse.

Som det fremgår af Forslaget, vil det eksisterende regnvandsbassin bibeholdes, og der vil naturligvis blive etableret de nødvendige afvandingskanaler med nedsivningsbassiner.

Ad Bemærkning iv) – Placering i kystnærhedszone

Arealets østligste punkt til kystlinjen er 2,55 kilometer. Dermed ligger Arealet ganske rigtigt inden for kystnærhedszonen, der dækker et bælte på 3 kilometer ind i landet målt fra kysten.

Det samme gør dog hele den del af Højbjerg, der udgøres af Skåde By landsejerlav. Skåde By er det hele beliggende øst for Arealet og strækker sig helt ud til blot 0,5 kilometer fra kystlinjen. Det samme er gældende for stort set hele den del af Aarhus Kommune, der er omfattet af kystnærhedszonen. Det kan på den baggrund konstateres, at Aarhus Kommune ikke i andre tilfælde har set udfordringer i forbindelse med etablering af byzone og såvel tæt/lav som decideret højhusbebyggelse i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er netop en planlægningszone, der giver kommunalbestyrelsen mulighed for at planlægge for udvikling af byer og landsbyer, og der er således ikke

tale om en faktisk eller juridisk hindring, men derimod en udtrykkelig og reel mulighed for at planlægge i overensstemmelse med Forslaget.

Ad Bemærkning v) – Udlagt til bynært landskab

Templanens formål er at inddrage arealer til boligudvikling, der på nuværende tidspunkt er udlagt til andre formål. Vi har således vanskeligt ved at se, hvorfor Arealets nuværende status udgør en hindring for en ændret anvendelse i fremtiden, når det samme gør sig gældende for de øvrige arealer omfattet af Temaplanen.

Som det fremgår af Forslaget, udgør etableringen af grønne arealer samt en decideret forskønnelse – og dermed øget udnyttelse – af det eksisterende terræn med bedre stisystemer og afvandingskanaler, hvilket således vil forbedre Arealets fortsatte anvendelse som bypark og udflugtsmål for lokalsamfundet.

Afsluttende kommentarer

Afslutningsvis skal det bemærkes, at Grundejer naturligvis er indstillet på at definere rammerne for udviklingen af Arealet i fællesskab med Aarhus Kommune. Det er overordnet set vores opfattelse, at ingen af kommunens Bemærkninger hindrer den påtænkte og foreslåede udvikling af Arealet, men at der naturligvis er plads til at bearbejde projektforslaget i overensstemmelse hermed, særligt når der henses til Forslagets begrænsede detaljegrad og overordnede karakter på nuværende tidspunkt.

Det bemærkes endvidere, at jeg på vegne Grundejer har anmodet om foretræde for Teknisk Udvalg med henblik på at uddybe ovenstående bemærkninger.

---oo0oo---

Aarhus den 30. august 2021
DLA Piper Denmark

Carsten Lorentzen
Partner, advokat