

Kommentarer til nyt boligområde i Skæring

Som mange andre er vi kede af, at det naturskønne område i Skæring nu påtænkes inddraget til boligområde og vi bakker i allerhøjeste grad op om alle de øvrige høringsvar, der er afgivet.

Vores kommentarer fokuserer derfor mest på, hvordan man – hvis Aarhus Kommune agter at fortsætte med at udlægge området til boliger – vil kunne tage mest muligt hensyn til eksisterende beboere i området, herunder via nogle konkrete løsningsforslag i forhold til den trafikale afvikling.

Derudover tillader vi os at betvivle, om Skæring Skole reelt har den kapacitet, der skal til for at kunne håndtere alle de skolebørn, der vil følge med fra et nyt boligområde med ca. 420 nye boliger.

Vores kommentarer kan opsummeres til disse væsentligste punkter:

- Skovlundvej er den bedst egnede adgangsvej til det nye boligområde
- Der er allerede eksisterende asfalteret cykelsti midt igennem det nye boligområde med sikker cykelsti fra Skovlundvej næsten hele vejen til Skæring Skole. Anlæg af nye veje og stier er ikke nødvendig
- Skæring Hedevej og Skæring Havvej er voldsomt trafikbelastet i forvejen – op imod 7000 køretøjer dagligt. Skovlundvej har pt. ca. 3.000 køretøjer dagligt
- Skæring Skole får potentielt kapacitetsproblemer
- Aarhus Kommune bør undersøge, om man risikerer at gå glip af økonomiske indtægter fra salg og udstykning af Skæring Planteskole (AMC Nord Gartneri / Planteskole)

Trafikken i området

Aarhus Kommune har i sit oplæg skrevet følgende:

”Området er vanskeligt at adgangsbetjene. Eneste mulighed er en adgang til Skæring Hedevej via en udbygget Skæring Egager. Det anses ikke for realistisk at skulle afvikle al trafik til og fra dette store område via én ureguleret tilslutning til en mindre stamvej.

Det er ikke ønskeligt med en ny tilslutning til Grenåvej ud over en planlagt tilslutning i forbindelse med udviklingen af arealerne ved Skæring Plantecenter.

Skovlundvej vil teoretisk kunne benyttes, men dels vender vejen væk fra den øvrige by, dels er den uden faciliteter for bløde trafikanter og vil formentlig skulle udbygges. Endelig er Skovlundvejs tilslutning til Grenåvej ureguleret, og dermed er den ikke egnet til at afvikle ret meget trafik.

Omvendt er et nyt signalanlæg på Grenåvej heller ikke ønskeligt. Samlet set vil en udbygning af området kræve massive investeringer i infrastruktur. Området kan knyttes til den eksisterende by stimæssigt.”

Vejene i området er under voldsomt pres med gennemsnitligt 6.800 køretøjer på Skæring Havvej ved Skæring Nærkiosk (Bredevej/Skæring Havvej)¹.

¹ <https://www.aarhus.dk/om-kommunen/aarhus-i-tal/trafik-og-infrastruktur/#4>

Med anslået 420 nye boliger, vil trafikbelastningen formentlig stige til ca. 7.200 – 7.600, da de nye husstande må forventes at have minimum én bil og i mange tilfælde højst sandsynligt to.

På Skæring Hedevej passerer ca. 4.900 køretøjer dagligt² og ud fra samme betragtninger om antal bil pr. husstand kan dette tal forventes øget til ca. 5.300 – 5.700.

I spidsbelastningstidspunkterne (før og efter alm. arbejdstid) medfører trafikmængden allerede nu, at man ved færdsel i bil vest/syd ad Skæring Hedevej og hen ad Skæring Havvej for at komme på Grenåvej ofte må holde i kø i op imod 10-20 minutter, før man har passeret denne 2-300 meter strækning (se billede). En yderligere daglig gennemsnitlig belastning med et sted i mellem ca. 400-800 biler, vil således forventeligt medføre yderligere trafikalt kaos på denne strækning.

Grenåvej, Skæring Havvej og Skæring Hedevej. Med blåt markeret nuværende kø-strækning på 2-300 meter.



Hertil kommer den øgede trafikbelastning, der kan forventes, når boligerne i sommerhusområdet Skæring Strand er fuldt overført fra sommerhusområde til byzone. Som Aarhus Kommune selv har konstateret (se billede), vil dette medføre flere biler i området³:

² <https://www.aarhus.dk/om-kommunen/aarhus-i-tal/trafik-og-infrastruktur/#4>

³ Aarhus Kommune, "Redegørelse for konsekvenser ved konvertering af sommerhusområdet Skæring Strand til byzone", Materiale fra borgermøde d. 15. august 2017

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjsg->

Ved en væsentlig større helsebosætning i området (som følge af konvertering til byzone) må det forventes, at der inden for få år vil være forventelige ønsker om opgraderinger af de offentlige veje til en bedre standard (evt. bredere kørebane visse steder, evt. fortov, belysning m.v.).

Det vil være kommunen, som skal sørge for og bekoste en eventuel opgradering af de offentlige veje i området.

Private fællesveje

For de private fællesveje forventes en konvertering til byzone ikke at få direkte økonomiske konsekvenser for grundejerne langs vejene, idet der som udgangspunkt ikke vil blive stillet anderledes krav til vejvedligeholdelsen af de private fællesveje end i dag, hvor området er sommerhusområde. Dog kan der selvfølgelig forventes et øget slid og dermed et større behov for vedligeholdelse på den enkelte vej, hvis området bliver byzone, modsat den mere sæsonrelaterede trafik i et sommerhusområde.

Tilslutning via Skovlundvej

Vi har følgende bemærkninger til dette afsnit (vores fremhævning):

”Det er ikke ønskeligt med en ny tilslutning til Grenåvej ud over en planlagt tilslutning i forbindelse med udviklingen af arealerne ved Skæring Plantecenter.

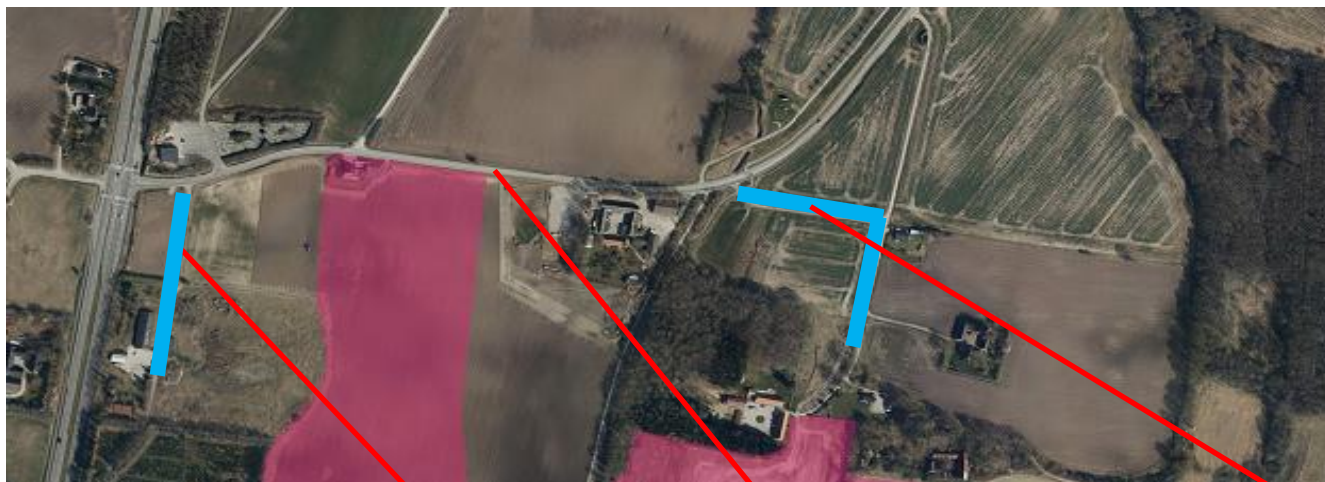
Skovlundvej vil teoretisk kunne benyttes, men dels vender vejen væk fra den øvrige by, dels er den uden faciliteter for bløde trafikanter og vil formentlig skulle udbygges. Endelig er Skovlundvejs tilslutning til Grenåvej ureguleret, og dermed er den ikke egnet til at afvikle ret meget trafik.

Omvendt er et nyt signalanlæg på Grenåvej heller ikke ønskeligt. Samlet set vil en udbygning af området kræve massive investeringer i infrastruktur. Området kan knyttes til den eksisterende by stimæssigt.”

Som det ses, er Kommunen umiddelbart ikke positivt indstillet for Skovlundvej som adgangsvej, men Skovlundvej er vores optik det bedste bud på en primær adgangsvej til det nye boligområde, som tilgodeser både de nye og eksisterende beboere i området.

Det afhænger dog af, hvilken del af Skovlundvej, man kigger på. ”Skovlundvej” er ikke nærmere defineret og vi tænker på, om kommunen mon har taget fejl af, hvor Skovlundvej ligger eller om Kommunen har fokuseret på disse små forgreninger af Skovlundvej (se billede herunder)?

Den nordlige del af det påtænkte boligområde, forgreninger af Skovlundvej markeret med blåt.



Forgrening (1) af Skovlundvej

Skovlundvej

Forgrening (2) af Skovlundvej

Kommunens bemærkninger giver i hvert fald ikke meget mening i forhold til de konkrete forhold på Skovlundvej, som vist på billedet herunder.

Skovlundvej er udover forgreningerne en hovedvej (markeret med blåt herunder), hvor der i henhold til kommunes optælling i 2020 kører gennemsnitligt 3000 køretøjer i døgnet. Trafikken på Skovlundvej består af både almindelige biler og tungere trafik som busser (bl.a. linje 100).

Markering af Skovlundvej (blåt), som er en landevej, der anvendes af ca. 3000 køretøjer dagligt.



Grenåvej

Skovlundvej

Forgrening (2) af Skovlundvej, som er vist på foregående billede

Det er derfor forkert, eller en misforståelse, at adgangen til Grenåvej – som angivet af Kommunen – er ”ureguleret, og dermed er den ikke egnet til at afvikle ret meget trafik” og ”vil formentlig skulle udbygges”.

De faktuelle forhold omkring Skovlundvej, som vist herover, er:

- Skovlundvej har direkte tilslutning til Grenåvej via det eksisterende lyskryds Skovlundvej/Grenåvej
- Skovlundvej er en landevej, der benyttes dagligt af 3000 køretøjer i døgnet (Kommunens egen optælling)⁴ og kræver ikke udbygning. Skovlundvej må derfor betragtes som velegnet til at afvikle store mængder af trafik.
- Skovlundvej har næsten 4.000 færre daglige køretøjer end Skæring Havvej og knap 2000 færre end Skæring Hedevej, der begge ligger i byzone. Skovlundvej bør – som landevej – sagtens kunne håndtere yderligere 400-800 køretøjer dagligt, ovenikøbet når Skovlundvej er reguleret ved lyskryds direkte ud til Grenåvej. Dette er i skarp kontrast til Skæring Hedevej, der har T-kryds som tilslutning til Skæring Havvej.

Skovlundvej må derfor betragtes som en særdeles velegnet adgangsvej, der fuldstændig vil eliminere den ellers forventede trafikbelastning på Skæring Hedevej og Skæring Havvej, som i forvejen er hårdt belastet.

Adgangsvej til Skovlundvej og stamveje i det nye boligområde kan f.eks. se sådan ud:

Råt forslag til stamveje (blåt) for det nye boligområde, med indkørsel fra Skovlundvej.



Grenåvej

Skovlundvej

Stamveje i det nye boligområde med indkørsel fra Skovlundvej

⁴ <https://www.aarhus.dk/om-kommunen/aarhus-i-tal/trafik-og-infrastruktur/#4>

Der findes allerede cykelsti fra Skovlundvej

Kommunen skriver, at *Skovlundvej "er uden faciliteter for bløde trafikanter og vil formentlig skulle udbygges"*.

Der findes allerede i dag en asfalteret cykelsti med både et nordgående og sydgående spor, der passerer direkte igennem det påtænkte boligområde (markeret med blåt nedenfor) hele vejen fra Skovlundvej til Skæring Parkvej (Føtex).

Ydermere er der parallelt med sydligste del af cykelstien også en grussti, som må benyttes af cyklister. Grusstien løber parallelt med Grenåvej helt hen til lyskrydset ved Grenåvej/Skæring Havvej, dvs. bløde trafikanter kan køre uhindret på cykelsti fra Skovlundvej til dette kryds eller hen til Føtex, hvor de kan benytte overgangene ved Skæring Hedevej og cykelstierne i boligområdet her, som giver direkte adgang til sikret cykelsti til Skæring Skole.

Det giver derfor ikke mening at tale om behov for etablering af faciliteter for bløde trafikanter på Skovlundvej, når dette behov så rigeligt er dækket med den eksisterende infrastruktur.

Den nuværende asfalterede cykelsti (blåt), der uhindret forbinder Skovlundvej i nord med boligområdet Skæring Parkvej og Føtex. Parallelt findes på den sydligste del af cykelstien en grussti, som også cyklister kan benytte (grøn). Denne fører stort set uhindret til krydset Grenåvej/Skæring Havvej (som ikke er vist på billedet).



Forkert, at eneste adgangsvej til det nye område er via Skæring Egager

Vi har følgende bemærkninger til dette afsnit (vores fremhævning):

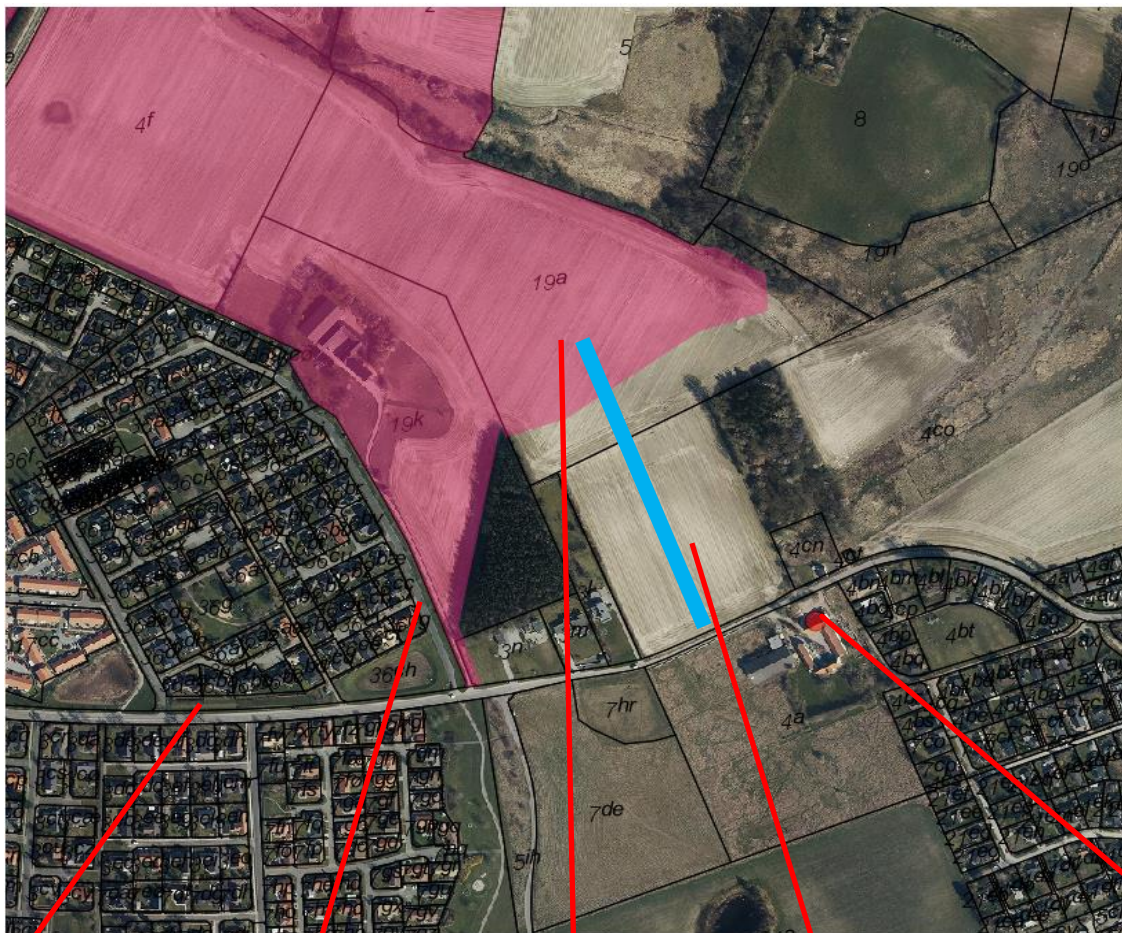
”Området er vanskeligt at adgangsbetjene. Eneste mulighed er en adgang til Skæring Hedevej via en udbygget Skæring Egager. Det anses ikke for realistisk at skulle afvikle al trafik til og fra dette store område via én ureguleret tilslutning til en mindre stamvej.

Man kan konstatere, at dette ikke er korrekt. Dels på grund af det tidligere nævnte, men også følgende:

Selskabet Ejendomsudviklingselskabet Skæring NORD ApS (CVR-nr. 41321091), der ejer matrikel 19a, Skæring By, Egå, som er en del af det matriklerne, hvor det nye boligområde påtænkes planlagt, ejer også matrikel 4co, Skæring By, Egå.

Ejendomsudviklingselskabet ejes bl.a. af Ju-st Holding ApS (CVR-nr. 41343591), hvis indehavere, Steffen Møller Nielsen og Linda Judith Nielsen, bor på Skæring Hedevej 400, hvor de nævnte selskaber også har adresse.

Lyserødt er det planlagte boligområde. Med blå et råt forslag til adgangsvej (hvis ikke hele marken også udlægges til boligområde). Ejerne af matrikel 19a bor på Skæring Hedevej 400.



Skæring Hedevej

Skæring Egager

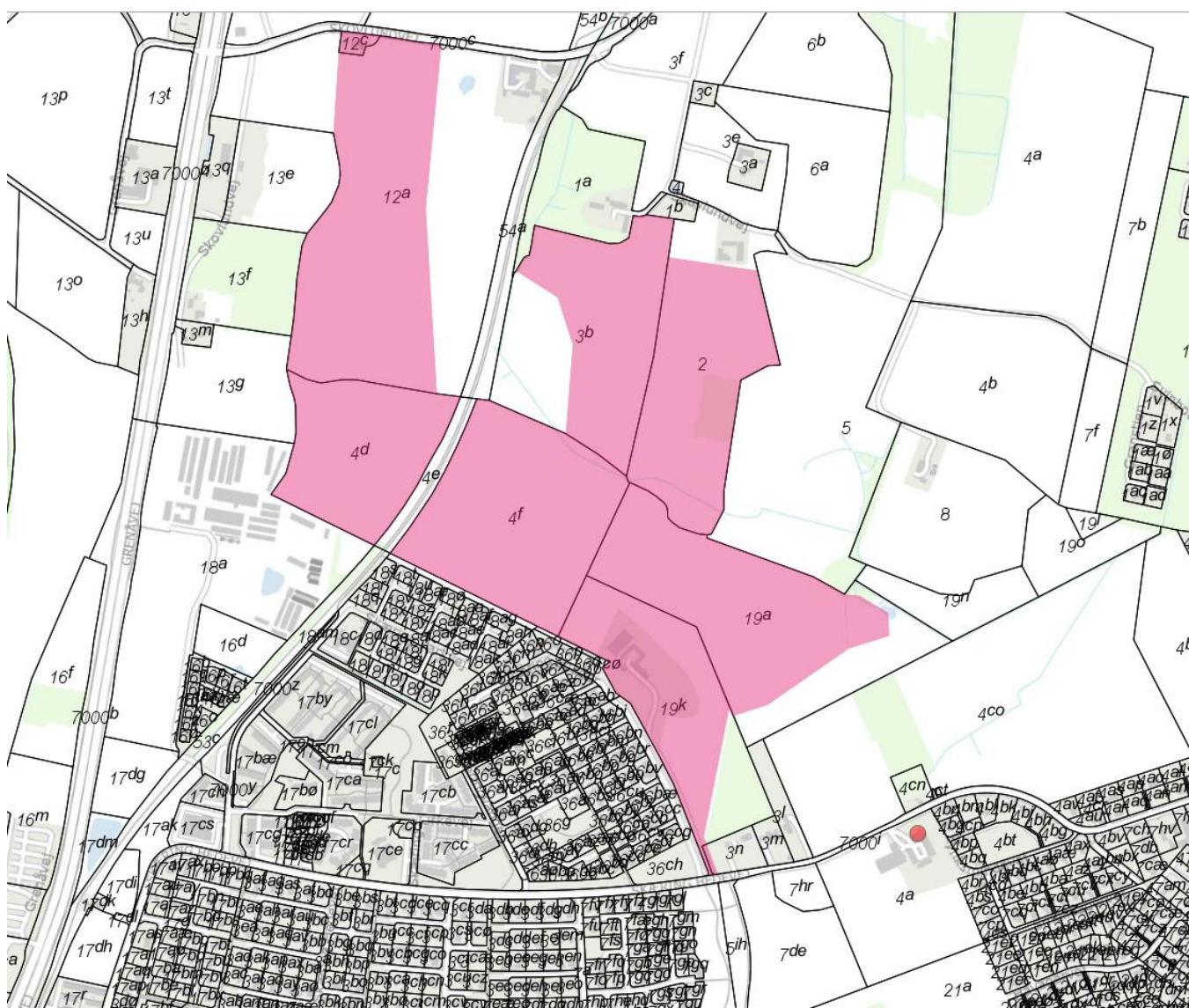
Matrikel 4co

Matrikel 19a

Skæring Hedevej 400 (matrikel 4a)

Ejerne ejer matrikel 19a og 4co via Ejendomsudviklingselskabet Skæring NORD ApS (CVR-nr. 41321091).

Samme kort som på foregående billede men her med tydelige matrikelnumre



I forhold til Aarhus Kommunes videre planlægning bør man derfor inddrage i overvejelserne, at ejeren reelt kan inddrage yderligere dele af sin grund (4co), og derved skabe en direkte adgangsvej til Skæring Hedevej, så det ikke bliver nødvendigt at lade et sted imellem 400-800 biler dagligt føre ad Skæring Egager.

At denne mulighed ikke er nævnt, forekommer højst besynderligt. Det virker nærmest som om, Aarhus Kommune ikke ønsker at lade trafikken til det nye boligområde passere i nærheden af ejerens bopæl (4a) og ødelægge dennes udsigt til de nordlige marker (matrikel 4co). Tankerne ledes næsten hen på magtfordrejlslæren og usaglige hensyn.

Konklusion på adgangsforhold

Som dokumenteret ovenfor er der væsentlige fejl i det materiale, som Aarhus Kommune har udarbejdet.

Adgang via Skæring Egager er ikke eneste adgangsmulighed og de hensyn, som kommunen tilsyneladende har lagt vægt på i sin anbefaling af ikke at anvende Skovlundvej (hvilken del af Skovlundvej?) som adgangsvej, er mangelfulde og fejlbehæftede.

Aarhus Kommune bør derfor overveje på ny, hvordan man bedst muligt kan sikre passende trafikbetjening af det nye boligområde, såfremt man vælger at gå videre med processen.

Kapaciteten på Skæring Skole

Vi tillader os at stille os tvivlende overfor, om Skæring Skole har "god kapacitet" som angivet af kommunen og om skolen reelt kan bære en udbygning af boligområdet som påtænkt, også i forhold til kommunens øvrige planer i Skæring-området.

- Det fremgår af Aarhus Kommunes analyse fra 2018 af behov for nye skoler i kommunen, at der beregnes 0,36 skolesøgende barn pr. husstand⁵. Med anslået 420 husstande i det nye boligområde vil det betyde, at Skæring Skole skal huse yderligere 151 skolesøgende elever.
- Ifølge Skæring Skoles hjemmeside er denne i forvejen en firesporet skole med 817 elever anno 2021.
- Det kan altså forventes, at Skæring Skole nærmer sig op imod 1000 elever.

Så vidt vi kan se, skriver Skæring Skole selv, at man har plads til elever på årgangene 0., 2., 4. og 6. Derfor kan man frygte, om der reelt er kapacitet til op imod 151 yderligere elever, selvom dette naturligvis er et øjebliksbillede ud fra den aktuelle planlægning.

Screenshot af Skæring Skoles hjemmeside pr. 30. august 2021⁶ (vores fremhævnings)

The screenshot shows the footer of the Skæring Skole website. It is divided into three columns. The left column contains contact information: 'Kontakt Skæring Skole', address 'Skæring Skole, Skæring Skolevej 200, 8250 Egå', phone '8713 9600', hours 'Hverdage kl. 7.30 - 15.00 (fredag til kl. 14.00)', email 'ska@mbu.aarhus.dk', Facebook 'Børn og Unge i Skæring', and EAN '5790000422449'. The middle column has a red box around the text: 'Vi har plads til flere elever!', 'På 0., 2., 4. og 6. årgang.', and 'Senest opdateret 28. august 2021.'. The right column is titled 'Skoleåret 2021-2022' and contains the link 'Se feriedatoerne her på Aarhus Kommunes hjemmeside.'

⁵ Aarhus Kommune, august 2018: *Vurdering af behov for nybyggeri af yderligere skoler og idræts-faciliteter og lokale samlingssteder til fritids- og foreningslivet samt andre kommunale faciliteter, s.2:*
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewjM0t-I3tjyAhXkSPED-HTIkA48QFnoECAwQAw&url=https%3A%2F%2Faarhus.dk%2Fmedia%2F13651%2Fbaggrund-til-bilag-11-vurdering-af-behov-for-nybyggeri-af-yderligere-skoler-idraetsfaciliteter-og-lokale-samlingssteder-til-fritidsaktiviteter.pdf&usg=AOv-Vaw15YvLYAnCz7HKA8J9wV4AW>

⁶ <https://skaeringskole.aarhus.dk/vores-skole/> screenshot af hjemmesiden d. 30. august 2021.

Hertil kommer, at der er netop godkendt lokalplan for området lige ved siden af Skæring Skole, hvor det tidligere Plantorama lå. I henhold til beskrivelsen for dette område påtænkes bygget omkring 60 boliger, som er egnede til børnefamilier⁷. Ud fra samme beregning vil der minimum komme 21,6 yderligere skoleelever fra dette område. Kan skolen også bære dette elevoptag?

Aarhus Kommune har tidligere overvejet at sælge grunden, hvor Planteskolen er beliggende og i den forbindelse lade udstykke grunde til op imod 400 yderligere parcelhuse.⁸ Ved at lade boligområdet ved Skæring Egager/Skæring Hedevej udstykke, kan man overveje, om kommunen reelt fratager sig selv muligheden for senere at sælge og udstykke planteskolen til boligbebyggelse, da der i så fald vil komme yderligere børn, som skal have plads på Skæring Skole – hvad der måske ikke er muligt. Dette kan potentielt medføre tab af indtægter for Aarhus Kommune.

Samlet set vil vi opfordre Aarhus Kommune til at undersøge nærmere, om Skæring Skole reelt har den kapacitet, som man forventer, den har, hvis man går videre i processen med etablering af boligområdet med 420 nye boliger set i forhold til den øvrige udvikling i Skæring.

⁷ <https://aarhus.viewer.dkplan.niras.dk/plan/3#/lokalplanid/1080/29722>

⁸ <https://byensejendom.dk/article/planteskole-i-aarhus-skal-blive-til-684-byhuse-eller-400-parcelhuse-24631>