

Kolt-Hasselager Fællesråd



Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Dato: 12. december 2021

Høringssvar, debatoplæg Område syd for Genvejen og vest for Lemmingvej i Hasselager

Kolt-Hasselager Fællesråd har modtaget debatoplægget vedr. justering af de eksisterende rammer i forbindelse med, at Aarhus Kommune ønsker at lave et boligområde i den nordøstlige del af Kolt-Hasselager (syd for Genvejen og vest for Lemmingvej). Repræsentanter fra Fællesrådet har været til et orienteringsmøde med Teknik og Miljø om debatoplægget og den kommende plan, hvor der var en god drøftelse.

Hermed følger Fællesrådets høringssvar:

Generelt:

Det er et område, som har stor værdi for lokalsamfundet. Her er mulighed for at gå ture, og det er et af de få steder, hvor man fortsat kan opleve den særlige landskabelige værdi i at opleve biodiverse arealer og på sigt træer, og hvor man kan nyde kigget ned over landskabet med Aarhus Havn i det fjerne. Vi kan se horisonten og ud over marker og storbyen i det fjerne. Fællesrådet finder, at det er en væsentlig værdi for os alle i området, og at det bør fastholdes.

Der er i lokalsamfundet en større modstand mod planerne, og Kolt-Hasselager har da også i løbet af en forholdsvis kort årrække oplevet en befolkningstilvækst på 41 procent og mange områder er blevet bebyggede, og flere kommer til. Der er andre områder, hvor det for bysamfundet Kolt-Hasselager vil give bedre mening at der laves boliger. Samtidig er Kolt-Hasselager helt generelt i den situation, at bysamfundet er omringet af Genvej, jernbane, motorvej og Giber Ringvej. Når et grønt område, der er adgang til, forsvinder, så kan vi ikke bare finde et nyt et andet sted. Grønne områder i nærområdet har væsentligt større værdi end grønne områder andre steder i Aarhus Kommune har for os, der bor i Kolt-Hasselager.

Det skal også nævnes, at beboere i områderne, som støder ud til det planlagte områder har købt bolig med afsæt i, at sælger af tæt-lav har bedyret, at der aldrig ville blive bygget i området. Der er altså en række husstande, hvor man havde forventet, at der ville være nærhed til marker og kig ud over landskabet. Fællesrådet er klar over, at udsigt ikke er en ret, men der er en oplevelse af urimelighed i befolkningen, som man bør forholde sig til at finde mindelige løsninger på.

Samtidig er der i Lemming, langs Lemmingvej og i boligområderne, som vil grænse op til det påtænkte område også stor bekymring for trafikafviklingen, og hvordan den vil påvirke trivsel og sikkerhed blandt beboere i Lemming og langs Lemmingvej.

Såfremt man fastholder at udvikle området til boliger, har Fællesrådet følgende beemærkninger.

Justering i eksisterende rammer:

Hvis der justeres i de eksisterende rammer så de dermed er mere hensigtsmæssige i forhold til at etablere boliger i området, så foreslår Fællesrådet, at der alene arbejdes med parcelhusgrunde af

Formand: Karen Balling Radmer, Skovvænget 33, 8361 Hasselager. Email: formand@kolphasselager.dk Mobil.: 51562531

www.kolphasselager.dk

Kolt-Hasselager Fællesråd



minimum 700 m² og med ret til at bygge i ét plan. Samtidig bør byggefelter på grundene placeres således, at der sikres sigtelinjer ud over området, både når man går på kommende stier i den nye bebyggelse, og når man opholder sig i det allerede eksisterende byggeri.

Fællesrådet foreslår, at der i arealet som forventes overført til boligområde (markeret med orange i debatoplægget) kun kan placeres parcelhusgrunde af minimum 700 m².

Fællesrådet peger også på, at hvis skal der placeres kompaktgrunde, så bør de placeres længst ude mod Lemmingvej i et område, hvor der er så kraftigt fald, at det ikke forstyrrer sigtelinjer og oplevelsen af at skue ud over landlige omgivelser og se horisonten. Bolig på en kompaktgrund bør ikke overstige 8 meter, og det bør fastholdes, at der ikke kan ske terrænregulering. Der er i Kolt-Hasselager tidligere erfaring for, at en terrænregulering forud for et byggeri kan blive meget voldsom, fordi der ikke er taget bestik af, hvad man terrænregulerer i forhold til. Men som nævnt ser Fællesrådet helst, at der i hele området alene bliver tale om boliger i 1 etage og placeret så sigtelinjer ned over marker og havn i det fjerne fastholdes.

I den sammenhæng gør Fællesrådet også opmærksom på, at opførelse af støjvolde eller støjværn i området, vil være meget uhensigtsmæssigt, da det forandrer områdets landskabelige udtryk og helt ville fjerne oplevelsen af at skue ud over det landskabelige område.

Blandede boligforhold:

Fællesrådet er enig i, at det bør være blandede boligforhold i vores bysamfund, og da der i det eksisterende byggeri i området både er andel, eje og leje, er det mål opfyldt uanset om der alene placeres parcelhusgrunde i området. Samtidig er Fællesrådet bekendt med, at der også arbejdes med byudvikling øst for Lemmingvej/syd for Genvejen og her vil det forstyrre mindre, at der også ligger kompaktgrunde. Fællesrådet skeler her ikke til, hvorvidt et område er kommunalt ejet eller privat ejet, men forholder sig til helheden for bysamfundets udvikling. Det er også Fællesrådets opfattelse, at der primært er stor efterspørgsel på parcelhusgrunde i vores bysamfund. Der er for eksempel en begyndende tendens, hvor ældre parcelhuse opkøbes til fuld pris, rives ned og herefter opføres nyt – og i bæredygtighedssammenhæng er det ikke så hensigtsmæssigt.

Daginstitution:

I forhold til daginstitution vil Fællesrådet bemærke, at den bør holdes i én etage og placeres hensigtsmæssigt i forhold til trafik og aflevering/hentning af børn, så det belaster mindst muligt. Det er Fællesrådets opfattelse, at der i særlig grad flytter småbørnsfamilier til området, men her bor også mange, som er hjemme hele dagen (Ca 25 %), og der skal derfor tages hensyn til støj. I forhold til en ny daginstitution som får adgang via rundkørsel på Lemmingvej skal der også tages hensyn til trafikafvikling – både i forhold til det eksisterende område af boliger i nærheden og også i forhold til fartbegrænsning på Lemmingvej. Fællesrådet er opmærksom på, at en rundkørsel i sig selv vil sænke farten umiddelbart før og efter, og det er godt. Men Fællesrådet gør opmærksom på, at der nemt opstår farlige situationer ved kørsel hen over jernbanebroen på Lemmingvej, da udsynet er meget lille, og at den mindre by, Lemming, kan risikere at skulle håndtere langt mere trafik fra folk, der skal aflevere og hente børn. Det er Lemmings vejnet ikke skabt til, og der vil være behov for fartbegrænsende tiltag!. Der bør evt. laves bump på vejene. Samtidig bør der nord for kommende rundkørsel på Lemmingvej opsættes skilte, der gør det forbudt i lastbil over 3500 tons at forsætte mod Lemming.

Kolt-Hasselager Fællesråd



Stiforbindelser i området: Der er indtil flere stiforbindelser, hvor det vil være til stor fordel for hele bysamfundet, at de videreføres. Det gælder stiområder fra det eksisterende område ved Skovhøj, stier langs Andelsboligforeningen Bifrost og stier fra Kolt Østerparken samt sti langs Kildeagertoftens yderste bebyggelse, ligesom der er stier i Hasselager Vildskov, som med fordel kan videreføres til et kommende boligområde til glæde for alle, Og ikke mindst mener Fællesrådet, at den forventede sti til Lemming over Genvejen skal fremrykkes, og koble Lemming bedre på dette nye område - ikke mindst hvis der skal opføres en daginstitution. Dermed vil det blive mere sikkert at bringe og hente fx på cykel.

På vegne af Kolt-Hasselager Fællesråd

Karen Balling Radmer