

# Kolt-Hasselager Fællesråd



## Ideer og forslag fra Kolt-Hasselager Fællesråd vedr. debatoplæg om temaplanlægning for erhvervsarealer

Følgende ideer og forslag til temaplanlægning for erhvervsarealer tager afsæt i vores netop færdiggjorte lokale udviklingsplan for Kolt Hasselager området. Denne er udarbejdet med afsæt i borgermøder og en bredt sammensat arbejdsgruppe med repræsentanter for både erhvervsliv, foreningsliv og borgerforening. Det er således forslag og ideer med bredt afsæt i lokalområdet.

Fællesrådet er enig i, at det er væsentligt, at Aarhus også fremover er attraktiv og erhvervsvenlig og ikke mindst kan rumme væksten i arbejdspladser. Aarhus er en væsentlig dynamo for hele det østjyske vækstområde. Nogle bor og arbejder i Aarhus, andre pendler ind eller ud - det er alle faktorer som er væsentlige for en dynamo. Det sikrer, at vi kan tiltrække den rette arbejdskraft, at arbejdskraften slår sig ned eller opsamler erfaringer via deres jobs i andre dele af Østjylland. Det er faktisk væsentligt, at vi sikrer disse muligheder - og her er der sammenfaldende interesser med erhvervslivets behov for erhvervsarealer: Infrastrukturen skal fungere. Det er derfor et forslag, at der i høj grad tænkes i at placere de relevante erhvervsarealer i forhold til nuværende og fremtidige behov for infrastruktur.

Det er Kolt Hasselager Fællesråds oplevelse, at kommunen i høj grad "glemmer" den sydligste del af kommunen - altså alt efter Sletvej på vej mod Hørning. Men faktisk bor her godt 7000 mennesker og en række store virksomheder hvoraf mange netop i høj grad er afhængige af transport. Vi opfatter på den ene side vores område som et selvstændigt byområde, men vi har fødderne vendt mod Aarhus.

Prøv blot at tage turen ad Skanderborgvej ud mod Kolt Hasselager. Det ser ud som om, at nogen med jævne mellemrum "tabte" et erhvervsområde inde midt mellem boligområder. Samtidig er det sådan her i Kolt Hasselager, at langs Skanderborgvej og syd for Skanderborgvej er der hensygnende erhvervsområder som ikke vedligeholdes. Dertil kommer, at vejnettet i og omkring eksisterende industriområder er stærkt nedslidt. Det bør der gøres noget ved.

Vi foreslår, at der i højere grad tænkes på tværs af erhvervsarealer og boligarealer. De erhvervsarealer, der i dag ligger meget tæt på boligområder er måske ikke længere så relevante som erhvervsarealer, men som led i en byfortætning kan de spille en væsentlig rolle som boligarealer. Som det er i dag, er Kolt-Hasselager området kendetegnet af, at boligområder er mast inde med nyere erhvervsområder og ubebyggede erhvervsområder i kombination med mindre og ældre erhvervsområder. Vi foreslår derfor, at man i højere grad tænker på tværs og understøtter liveability - og kombinerer bolig- og erhvervsområder. MEN, for der er et men, det skal naturligvis ikke være på en måde, hvor man blot plotter et erhvervsområde ind midt i et eksisterende boligområde og dermed forringer værdien - både oplevet og reelt af den bolig, som nogen bor i.

# Kolt-Hasselager Fællesråd



For Kolt Hasselager området gør det sig gældende, at der er udlagt forholdsvis store erhvervsområder flere steder i lokalområdet bl.a. mellem Hovedvejen og banen omkring landsbyen Katstrup. Vi foreslår at området Enslev og Katstrup syd for banen kobles sammen med Kolt Hasselager nord for banen og gøres til blandet bolig og erhvervsområde. Samtidig bør banen ikke længere udgøre et skel. Gangbroer kunne binde et nyt område syd sydøst for banen sammen med den eksisterende by. Dette område kunne være blandet erhverv og bolig og vil også hænge sammen med det eksisterende grønne område (i dag en kile mellem Hilton og Coop). Forslaget binder også området tættere sammen med den ny Bering-Bedervej.

Vi foreslår også, at man ændrer lokalplanerne for erhvervsområdet syd for Skanderborgvej, sådan at man i højere grad kan vælge også at anvende et eksisterende erhvervsareal til bolig - fordi det måske har bedre gang på jord. Dermed kan der komme liv i områder, der ligger øde hen, grunden kan få en værdi for ejer, og dermed være anledning til at få ryddet op. Og er man lidt fremtidsorienteret kan man evt. vælge at lave boligtyper, der nemt kan skabe samklang med service-, kultur- og vidensbaserede arbejdspladser i området eller uddannelses tilbud i området. Det kan skabe liv, det kan mindske bekymringen for at erhvervsarealer ligger øde hen om aftenen, og det kan samtidig styrke bosætningen i respekt for områdets særegenhed. Det er dermed et forslag til, hvordan det kan gøres mere attraktivt at investere i fornyelse af de ældre erhvervsområder.

Vi ser altså hellere en mere fleksibel tilgang til blanding af erhverv som service-, kultur- og vidensbaserede arbejdspladser og bolig i området. Til gengæld kunne man udlægge større erhvervsarealer fx til transport i områder tæt på de store indfaldsveje - med nem adgang for både medarbejdere og virksomheder. Bemærk dog, at der her er behov for fokus på infrastruktur. Det kunne være spændende at tænke i, hvordan vi kan placere flere transport-orienterede netbutikker m.v. i en klynge her ved Aarhus Syd med hurtig adgang til motorvejsnet i alle retninger.

I forhold til produktionsvirksomheder vil der set fra et helhedssyn på Kolt-Hasselager området være mere ræson i at køre til et område, hvor der er flere produktionsvirksomheder samlet (og dermed flere karrieremuligheder) end der er i, at man udlægger "små-arealer" til produktion (og dermed undergraver muligheden for et sammenhængende bysamfund. Bemærk her, at de udlagte arealer til virksomheder i klasse 4 er spredte og ligger ind imellem andre former. Det vil give bedre mening at samle disse og lægge dem længere væk fra eksisterende by og dermed også længere væk fra det potentiale, der ellers er for at blande bolig og erhverv. Incitamentet kan være at omlægge eksisterende arealer - som ovenfor nævnt.

I forhold til infrastruktur skal vi bemærke, at Kolt Hasselager allerede i dag er "inddæmmet" af jernbanen, Genvejen og motorvejen. Samtidig bliver vores virksomheder presset af en hårdt presset infrastruktur. Genvejen er allerede hårdt belastet og burde have været fire-sporet. Den nye Bering-Bedervej giver bedre transportmuligheder men kan også nemt sande til, hvis ikke Torshøjvej kan håndtere den ekstra trafikafvikling mod motorvejsnettet. Motorvejen er svær at komme på og af og kræver en løsning. Vi erfarer, at der er planer om noget sådant og der skal være et skarpt fokus på, at det også bliver virkelighed.

---

Formand: Karen Balling Radmer, Skovvænget 33, 8361 Hasselager. Email: [formand@kolphasselager.dk](mailto:formand@kolphasselager.dk) Mobil: 51 56 25 31

[www.kolphasselager.dk](http://www.kolphasselager.dk)

# Kolt-Hasselager Fællesråd



Det er væsentligt at tænke i nem (og trafiksikker) transport for medarbejdere til erhvervsvirksomhederne i området.

Mobilitet er afgørende. Her finder vi det nødvendigt at påpege, at mobilitet ikke alene handler om at komme hurtigt til og fra Aarhus midtby men også på tværs af midtbyen eller ud af byen. I den sammenhæng er Kolt Hasselager svagt stillet i forhold til at nå mod nord, hvilket kræver en tur ind til midtbyen først. Mobiliteten for medarbejdere med et andet behov end at nå midtbyen eller Hørning med kollektiv trafik er derfor svag.

I forhold til højklasset offentlig transport er det ikke Kolt-Hasselagers ønske, at der anlægges letbane (3. etape) på en strækning gennem Kolt Østervej. Her er BRT-busser at foretrække, ligesom det er overraskende at konstatere, at et trinbræt til den eksisterende linje der kører forbi Hasselager ikke er anlagt alene, fordi det ville give et stop for meget (som oplyst på temamøde om erhvervstemaplan). Det er i alles interesse, at der anlægges et trinbræt for at koble Kolt-Hasselager på denne akse ind og ud af Stor-Aarhus. Dette kan igen fremme hvor attraktive erhvervsarealerne i området er. Og for mange ligger øde hen side om side med små enklaver af enfamiliehuse. Det skaber ikke et attraktivt område.

I forhold til dele-økonomiske transportløsninger er Kolt Hasselager gerne forsøgsområde.

Yderligere et input: Kolt Hasselager arbejder for én fælles bykerne med ét centerområde ved Kolt Østervej med mulighed for one-stop shopping og et stisystem og off. transport der sikrer ubesværet og sikker adgang til alle hjørner af Kolt Hasselager. Vi er opmærksomme på, at der for øjeblikket er udlagt to bydelscentre i Kolt Hasselager. Her ønsker vi kun et - for at skabe fællesskab. Dette ene centerområde bør være Kolt Butikcenter. Med salget af Kolt Skole og tilhørende areal samt arealet med fodboldbaner i Kolt, så er der netop nu en kæmpe chance for at tænke i helhed omkring et centralt butiksområde og et centralt butikstorv. Her kan vi samle byen til mange forskellige aktiviteter og arrangementer på tværs af borgere og foreninger i lokalområdet.

Vi ønsker derfor en udvidelse af bl.a. torv og mulighed for specialbutikker. Vi har en bekymring for, at flere dagligvarebutikker i vores område vil medføre, at ingen af butikkerne får en tilstrækkelig omsætning - uagtet at man forventer at mange kan handle på vejen hjem fra en virksomhed i området. Det er som om, at man inden for Ringgaden har glemt, at vi altså også er et bysamfund med ønsker til vores centrum her. Der bør ses nøje på, hvordan samspillet mellem erhvervsområder og boligområder kan ændres, sådan at erhvervsområderne ikke medvirker til en opdeling af vores samlede by men understøtter en samlet by.