

Høringssvar vedr. debatoplægget om boliger og erhverv ved Agerbæksvej/Grenåvej, Risskov fra vejforeningen for Mejlvej/Mageltornvej

Nul hensyn til eksisterende område - max hensyn til bygherres ønsker

Hvorfor er der ikke noget borgermøde i forbindelse med drøftelse af byggeplanerne?

Det er fint med mulighed for at komme med skriftlige høringssvar, og det har bestemt sin berettigelse, så man kan dele sine kommentarer med jer og andre interesserede. Det vil være meget mere konstruktivt med et borgermøde, hvor vi kan høre mere konkret, hvilke hensyn, der er taget og hvilke tanker, der er gjort indtil videre.

Af materialet kan vi forstå, at overvejelserne omkring ændring af kommuneplanens rammer sker på baggrund af anmodning fra privat grundejer. Vi håber, at der vil blive lyttet til de mange andre private grundejere, der til daglig bor i det område forslaget berører. Det er virkelig vigtigt, at vi tænker os om og ikke blindt lader investorer diktere infrastrukturen for vores nærmiljø.

Skal der laves ændringer i de eksisterende rammer, skal det være velbegrundet og under hensyntagen til det omkringliggende boligområde.

Dårlig start med træfældning

Første gang vi for alvor stiftede bekendtskab med planerne om at bygge på området, var da bygherren valgte at fælde de gamle smukke træer på grunden, inden der var udarbejdet en bevaringsplan. Dette på trods af, at kommunen havde givet besked på, at træerne skulle registreres. Link til artikel: <https://jyllands-posten.dk/aarhus/ECE11176687/beboer-bygherre-har-taget-motorsaven-i-egen-haand/>

Det virker som en meget kalkuleret og kynisk handling fra bygherren, hvilket giver os anledning til at tro, at det er en grundholdning, at det er bedre at få tilgivelse end tilladelse. Den fremsendte skitse er tydeligvis baseret på, at disse træer er væk, og at der ikke skal plantes nye der. Det er i kontrast til Aarhus Kommunes vision i projektet "Ønsk et træ", hvor træer netop gør vores by til et smukkere sted at bo og bidrager til at løse væsentlige klimaudfordringer og i øvrigt bidrager både æstetisk og til byens dyreliv.

Vi håber, at bygherren vil leve op til den plan der fremlagt i JP Aarhus i den førnævnte artikel om at beplante området og skabe en allé-steming. Det er meget svært at se træalléen på den nuværende illustration, hvor der bliver bygget helt ud til fortorvet.

Ingen planer om bæredygtighed

Projektet indeholder ingen bæredygtighed, skitsen er malet grøn, men der er ikke plads til grønt. Der er hverken plads til træer eller lygtepæle - træerne er tegnet midt i fortorvet. Der er ingen krav til bæredygtige materialer. Man bør som minimum stille krav til, at der plantes nye træer, der allerede har en vis højde, samme sted som de fældede træer.

Skitsen viser et meget bastant byggeri, der er i voldsom kontrast til den eksisterende bebyggelse. Skitsen viser også, at byggeriet går helt fra fortorvet på Grenåvej til fortorvet på Agerbæksvej, og ikke til den række af bevaringsværdige træer, som bygherren skyndte sig at fælde. Vil Aarhus Kommune virkelig fremme tilgivelse fremfor tilladelse og bare tillade og belønne bygherrer for uansvarlig opførsel? Man kan passende lade rødderne fra de fældede træer udgøre grænsen for, hvor der må bygges til.

Højt byggeri

Der henvises i oplægget til, at området ligger tæt på det, der vurderes til at være et markant kryds i Kommuneplan 2017. Det tilføjes ikke, at det kun er den vestlige side af Grenåvej, der ifølge illustrationen på side 66 i kommuneplan 2017, er angivet som perspektivareal ift. at bygge høje huse. Vores område, der ligger i nær tilknytning hertil, er angivet som et område, hvor 100 meter

zonen skal respekteres, hvilket den ikke vil, hvis denne plan bliver gennemført. Selv hvis det var udpeget som perspektivområde, fremgår det også af højhuspolitikken, at høje huse har en så væsentlig indflydelse på byen og nærområdet, at det kræver konkret stillingtagen.

At der ikke bygges højt på den østlige side af Grenåvej giver også mening, hvis man ønsker at bevare udsigten til skoven ved indkørslen til Aarhus fra Grenåvej. I Aarhus Højhuspolitik fremhæves skoven netop som indbegrebet af Aarhus.

Højhus på White Away grunden?

Der er rygter om, at der tillades byggeri af højhus på WhiteAway grunden. Vi kan ikke finde et beslutningsgrundlag for at der må bygges et højhus på denne grund - hvor findes det og hvordan er man i så fald kommet frem til det?

På kommuneplanen er der ingen højhuse skitseret på østsiden af Grenåvej. Og i Kommunens "Definition af høje huse" fremgår det, at i Århus defineres en bygning som høj, hvis den overskrider den fastlagte norm på 6 etager i de byområder, fortrinsvis i Midtbyområdet, hvor bebyggelse op til 6 etager er muligt efter den gældende kommuneplan. I de øvrige dele af kommunen defineres en bygning som høj, hvis den overskrider kommuneplanens maksimale etageantal med 2 etager og derover.

Krydset er markeret som et markant kryds, men det kan ikke alene kunne begrunde højhuse på hjørnet. Et markant kryds betyder ikke nødvendigvis fortætning. Det betyder primært, at der kan bygges markant byggeri der - ikke nødvendigvis højt.

Voldsom kontrast til gældende lokalplan

Den lokalplan, vi har i området tillader i dag kun bygninger i 1,5 til 2 plan. Det er derfor i strid med egne principper at bygge op til 6 etager få meter fra et parcel- og villakvarter, der har strenge restriktioner om højde på byggerier.

Fra Aarhus Kommune højhuspolitik: Da et naboskab til høje huse kan medføre betydelige skygge- eller indkigsgener for et lavt boligområde, er der endvidere som udgangspunkt fastsat en zone på 100 m omkring de lave boligområder, hvor høje huse ligeledes udelukkes. (<https://aarhus.dk/media/9402/hoejhuspolitik.pdf>)

I Aarhus' Højhuspolitik fremgår det, at: 'kun ved hver gang at gennemføre projekter, der bidrager positivt til byens kvalitet og liveability kan vi fastholde den gode kurs, som er nødvendigt for, at byen bliver mere og mere attraktiv'.

Den reelle højde er undervurderet i oplægget - niveauforskel fra Grenåvej til Agerbæksvej

Der er et fald på 3 meter fra Grenåvej til Agerbæksvej!

Grenåvej 130, 8240 Risskov ligger i en højde på 44.4 meter over havets overflade

Agerbæksvej 8A, 8240 Risskov ligger i en højde på 41.4 meter over havets overflade

(Kilde: dingo.dk)

Det fremgår ikke af skitsen, men niveauforskellen har en markant betydning for konsekvenserne af byggehøjden. Området for byggeplanerne ligger højt i forhold til det bagvedliggende lavtbebyggede område, hvilket også skal tages i betragtning, når generne af højt bebyggelse for de omkringliggende naboer skal vurderes.

Vi er meget bekymrede for den reelle højde af byggeriet, da det vil skabe skygge og indbliksgener for vores kvarter bagved Agerbæksvej, der er karakteriseret ved at være et lavt bebygget parcelhusområde.

Af debatoplægget fremgår det desuden, at ny bebyggelse kan opføres i op til 6 etager på hjørnet af Grenåvej/Vestre Strandallé, hvorefter bebyggelsen skal nedtrappes i varierende bygningshøjder og antal etager langs med Vestre Strandallé og Agerbæksvej. På tegningen ser det ud som om, at

byggeriet fortsætter med at være meget højt langs Agerbæksvej, hvilket vi håber er en fejl.

Maksimal byggehøjde i meter mangler

En maksimal byggehøjde i meter er ikke med i oplægget (herunder også kælderhøjde), hvilket giver et uhensigtsmæssigt rum for fortolkning i forhold til hvor højt der må bygges. Der er eksempler fra andre byggerier i Aarhus (fx området mellem Skovvejen og havnen), hvor dette er udnyttet således, at byggeriet reelt har flere etager end det der er givet lov til ved at bygge en meget høj kælder. Dette giver desuden et meget lukket og uæstetisk udtryk. Herudover eksempler på, at hver etage bygges fire meter. Det er derfor meget utrygt at den maksimale højde ikke fremgår.

Der er flere boligejere, hvor blot de tilladte 3 etager allerede vil give betydelige indblik- og skyggegener, så vi tør ikke tænke på hvad en højere bebyggelse vil give af gener.

Markant ændring af områdets karakter - både ift. bygninger og natur

Dette er ikke tydeligt på illustrationen på side 2, hvor vores rækkehuse og villaer ikke er indtegnet. Det er derimod en illustration af det påtænkte byggeri mellem Agerbæksvej/Vestre Strandallé og Tretommervej. Et byggeri, der er under planlægning men fortsat kræver en ændring i den eksisterende lokalplan og rammebestemmelser.

Det bør i stedet illustreres, at der reelt ønskes at bygge meget høje huse lige op af et eksisterende villakvarter på maksimalt 2 etager, uden hensyn til nuværende beboere og områdets karakter. Gennemføres projektet, vil hele Agerbæksvej - ikke blot den ene halvdel - inden for få år være en malplaceret gigantisk og bastant mur mellem Grenåvej og det nuværende villakvarter. Den anden halvdel - fra Mageltorvej til Asylvej - er allerede på tegnebrættet som næste etape.

Mætning af etagebyggerier - mindst 5500 nye boliger i Risskov

Der er med al tydelighed et mætningspunkt for antallet af nye og høje byggerier i Risskov. Der er mange ledige boliger i projektbyggerierne, hvor der er meget lidt variation over bygge- og boligtyperne. Selv stadsarkitekten mener, at der bliver bygget for mange kasser, mens andre arkitekter fremhæver det triste i, at Aarhus er hoppet med på højhusbølgen.

Der er allerede bygget eller igangsat mindst 5.500 nye boliger i Risskov indenfor få år! 1200 nye boliger i området ved det gamle Psykologisk Hospital, 1800 nye boliger i Risskov Brynet, 700 nye boliger i Risskov Engpark (Vejlby Skole), 600 nye boliger ved den gamle IBM bygning, 350 skitserede nye boliger ved Landbrugsskolen, 75 nye boliger på Nordlandsvej, 700 nye boliger på Lystrupvej.

Alternative forslag og idéer: Økologiske klynge- og rækkehuse?

Der vil til gengæld være et stensikkert marked for bæredygtige klynge- og rækkehuse.

Det kan være økologiske huse som disse <https://www.permatopia.dk/boliger/> Det vil også sende et godt signal for Aarhus, at man sender et signal om, at fremtidens boliger skal tage hensyn til klima og miljø. Det er trist, at bygherrer i dag kan gennemtrumfe store økonomiske investeringer uden hensyn til omgivelser, naboer og miljø, når vi andre på makroniveau hver eneste dag forsøger at optimere vores adfærd med sådanne hensyn.

Der kunne f.eks. også bygges rækkehus med inspiration fra rækkehusene på Tretommervej, hvorved det vil passe til karakteren af området og give en større fortætningsgrad. Dette blev på det føromtalte borgermøde nævnt som inspiration til området, der planlægges bygget overfor (dog er sagen ikke færdigbehandlet)

Uanset hvad, skal det sikres, at der bygges højest mod Grenåvej og nedtrappes til maks. 2 etager (stueplan + 1.sal) mod Agerbæksvej, af hensyn til nabobebyggelse mod øst. Der skal angives en maksimal tilladt højde og parkering skal etableres under niveau.

Det er vigtigt at sikre, at det nye byggeri arkitektonisk ikke er i kontrast til det nuværende boligområde, og at der fortsat er en ugeneret udsigt til skoven, når man kører ind mod byen fra Grenåvej.

Problematiske trafikforhold

De skitserede projekter på Agerbæksvej og i området i øvrigt giver yderligere belastning på trafikken på Asylvej og Vestre Strandalle - det bliver ganske enkelt også svært at komme ud og ind på Agerbæksvej i bil i myldretiden, og det vil være for tæt på lysreguleringerne ved Grenåvej til at lave flere.

Der skal findes løsninger for bløde trafikanter. Der er planer om en daginstitution, og det er en skolevej, så der skal laves en plan, der sikrer, at vores børn kan færdes sikkert i trafikken. Det skal også være muligt at komme sikkert over på den anden side af Vestre Strandalle. Det er allerede i dag uoverskueligt for børn med cykler at komme over Vestre Strandalle med lange bilkøer og voldsom trafik.

Tallene for den trafikale belastning, vi blev præsenteret for på borgermødet vedrørende området øst for Agerbæksvej, tog ikke højde for disse nye planer for området vest for Agerbæksvej og var desuden estimeret ud fra forældede tal. Oven i dette er der heller ikke medregnet bebyggelserne ved det gamle Psykiatriske Hospital, der også har Asylvej og Vestre Strandalle som primær udfaldsvej. Vi savner en kvalificeret vurdering af konsekvenserne ved at bygge boliger til mange hundrede beboere, der skal ud fra Agerbæksvej til Asylvej/Vestre Strandalle om morgenen, hvilket allerede giver udfordringer nu. Det vil betyde endnu mere vejstøj i et område, der er plaget af vejstøj i forvejen (se evt. tal på geodata). Føj dertil konsekvenser for trafikikkerheden, da det er en skolevej, og der planlægges en institution.

Der skal indføres fartbegrænsning og andre fartbegrænsende foranstaltninger på Agerbæksvej af hensyn til trafikstøj og sikkerhed.

Det fremgår desuden af Højhuspolitikken for Aarhus Kommune, at: 'Særligt i forbindelse med højhusbyggerier ved markante kryds er det vigtigt med en grundig analyse af adgangsforhold og trafikbelastning. På grund af det trafikale pres og den komplicerede udformning af vejanlæggene, som ofte findes i disse kryds, vil det typisk ikke være muligt at etablere en fornuftig vejadgang i umiddelbar tilknytning til krydsene, hvorfor mulighederne for – og konsekvenserne af – en vejbetjening i en vis afstand fra krydsene må belyses grundigt' (side 16). Dette er i høj grad relevant ifht. Agerbæksvej!

Mangel på sports- og fritidsaktiviteter

Hvilke konkrete tiltag er der for at tilgodese det ekstremt stigende antal børn og voksne, der bygges boliger til i Risskov?

Med de over 5500 nye boliger, bliver der ekstrem rift om sports- og fritidsaktiviteter. Halkapacitet, sportsbaner, svømmehal, osv. I Danmark er der en stærk tradition for foreningsliv, frivillige trænere osv. Det eneste, der bliver bygget er private motionscentre. Hvor skal vi og vores børn gå til fodbold, håndbold, spejder, svømning og andet, når der allerede er ventelister på flere år? Hvis der findes konkrete tiltag for projekter og anlæg, der skal tilgodese væksten i området, vil vi meget gerne høre om dem!

Hvor skal foreningslivet trives og understøtte Aarhus Kommunes ambitioner?

Aarhus skal på sports- og fritidsområdet have aktivitetstilbud, der understøtter det gode liv. Det skal være let at komme i gang med aktiviteter, og der skal være aktivitetsmuligheder for alle målgrupper. (Fra <https://aarhus.dk/media/15436/sports-og-fritidspolitik-2018-2021.pdf>)

Skoler

Hvilke konkrete planer er der for skolerne i området, så man kan tilbyde kvalificeret undervisning til et voldsomt stigende antal børn, forventeligt også mange med international baggrund?

Kære Aarhus Kommune

Vær modige - stil krav til bæredygtighed og hold jer til jeres egne principper om ikke at bygge højt på området. Byd ind med bedre forslag og tag hensyn til områdets karakter. Hold fast i, at I allerede stiller store krav til os almindelige grundejere - hvorfor må andre private grundejere få helt andre spilleregler? Vi er mange, der er skeptiske overfor det skitserede projekt, der bygger på en vildledende og manipulerende tegning, hvor det eneste grønne er den farveblyant, den er tegnet med.

Vi håber meget at der vil blive afholdt et nyt beboermøde med henblik på at komme i dialog om områdets fremtid.

Bekymrede hilsner fra
Vejforeningen Mejlvej/Mageltornvej