

Høringsvar angående lokalplansforslag 1070 – Boligområde ved Bjørnholms Allé i Viby

Høringsvar indsendt af Viby Fællesråd, Kongsvang-Skovdal Grundejerforening, Viby Grundejerforening og Alboas afd. 10 Lykkesholms Allé.

Aarhus Kommune har sendt lokalplansforslag 1070 i høring. Fire organisationer, nemlig Viby Fællesråd, Kongsvang-Skovdal Grundejerforening, Viby Grundejerforening og Alboas afd. 10 er gået sammen om at indsende dette høringssvar.

Indledende bemærkninger

Lokalplansforslaget er delt op i to delområder: delområde 1, der er den sydlige del, og delområde 2, der er den nordlige og største del.

Indledningsvist vil vi gerne udtrykke tilfredshed med, at der nu er tanker om at ændre området omkring det tidligere gasværk. Dette område (delområde 1) har i mange år ligget hen som et ruinområde.

Det andet område (delområde 2) består i dag af en række mindre håndværks- og servicevirksomheder. Dette område fungerer godt sammen med boligområdet langs Bjørnholms Allé. Der er almindelig tilfredshed med at have erhverv på stedet. Hele området på østsiden af Bjørnholms Allé er da også af geografiske årsager langt mere velegnet til erhverv end til boliger.

Vi har minutiøst gennemgået hele lokalplansforslaget og har en lang række kritiske bemærkninger, som vi i det følgende vil komme ind på.

Det drejer sig om følgende:

1. Forholdet mellem kommuneplan og lokalplan
2. Forholdet mellem lokalplansforslaget og naboområderne
3. Højde, skyggevirkninger og indblik
4. Støj
5. Parkering
6. Trafik i lokalområdet
7. Cykelvej
8. Børn og leg
9. Liveability
10. Miljøvurdering

11. Forurening

12. Yderligere byggeri

1. Forholdet mellem kommuneplan 2017 og Lokalplansforslag 1070

I 2017 fik Aarhus Kommune en ny kommuneplan, som der fra mange sider blev lagt mange kræfter i at gøre langtidsholdbar. Alligevel må vi konstatere, at der nu, godt et halvt år efter at kommuneplanen er trådt i kraft, med lokalplan 1070 er tale om den 34. ændring af denne.

I langt de fleste lokalplansforslag er der således et tillæg til kommuneplanen, fordi Aarhus Kommune ikke forvalter sin egen kommuneplan godt nok, men lader byens udvikling styre af projekter, der er skabt af forskellige projektmagere, hvis hovedmål er at tjene penge uden at skele til, om det konkrete projekt passer ind i omgivelserne.

Der vil allerede på nuværende tidspunkt kunne nævnes mange projekter, der forsynder sig i forhold til omgivelserne. Det skal vi undlade at gøre her, men nøjes med at se på lokalplansforslag 1070, der i så rigelig grad forsynder sig imod at tage hensyn til omgivelserne.

Den gældende lokalplan for området har fastsat følgende rammer:

- En maksimal byggehøjde på 10 meter
- Et maksimalt etageantal på 3
- En maksimal bebyggelsesprocent på 60

Disse rammer er kendt af alle. Folk har købt hus eller er flyttet ind i lejligheder i tiltro til, at hvis der skulle ændres på bebyggelsen, så ville ovennævnte rammer være gældende. Disse rammer er da også på alle måde fair, og ingen i området vil sandsynligvis protestere, hvis området omformes efter disse retningslinjer. Det vil vi som udgangspunkt kunne leve med.

Lokalplansforslag 1070 ligger imidlertid meget langt fra ovenstående. Her ønsker en byherre følgende rammer:

- En byggehøjde på 18 meter
- Et etageantal på 5
- En bebyggelsesprocent på 110

Reelt er der dog tale om et endnu højere byggeri, idet der ud over selve byggehøjden også skal være plads til forskellige former for teknik på det flade tag.

Enhver kan umiddelbart se, at dette fundamentalt vil ændre levevilkårene for områdets beboere, både på østsiden og vestsiden af projektområdet. Der vil ske en voldsom fortætning af området, som ingen af os, der bor her, ønsker. Vi ønsker ikke at se området forslumre i al for tæt byggeri, hvor der reelt ingen muligheder er for børn til at udvikle sig i leg.

Viby Fællesråd har allerede for godt tre år siden med fuld lokal opbakning udtrykt sit klare ønske om, at der kun bygges boliger i tre etager på områder, der grænser op til parcelhusområder. Det vil Viby Fællesråd og dets medlemmer fortsat kæmpe for.

Vi skal derfor opfordre Aarhus byråd til at foretage et seriøst valg mellem at styre kommunen efter den kommuneplan, det lige har vedtaget, eller at lade byens udvikling styre af rent anarki. Det burde være et let valg. Vi støtter naturligvis byrådet i at styre efter kommuneplanen, men vil til enhver tid tage afstand fra at lade anarkiet råde.

Derfor: Lad delområde 1 og delområde 2 forandre efter den gældende lokalplan.

2. Forholdet mellem lokalplansforslaget og naboområderne.

Som nævnt ovenfor har Viby Fællesråd og dets medlemmer allerede for tre år siden givet udtryk for, at der kun bør bygges boliger i tre etager på steder, der grænser op til parcelhusområder.

Da Viby Fællesråd i 2015 blev opmærksom på, at der var en forundersøgelse på vej, kontaktede vi Aarhus Kommune, Center for Byudvikling og Mobilitet, ved brev af 5. november. Dette brev blev fulgt op af et uddybende brev den 25. november. I begge breve blev der klart givet udtryk for, at en ændring af området på østsiden af Bjørnholms Allé skulle ske efter den eksisterende lokalplans retningslinjer, og at der inden for disse rammer skulle tages hensyn til en række forhold.

Alt andet ville være uacceptabelt.

Da Viby Fællesråd i foråret 2017 blev klar over, at der var et projekt på vej omkring delområde 1 og delområde 2 på Bjørnholms Allé, bad vi om et møde med den ansvarlige lokalplanudvikler. Fællesrådet fremlagde her igen sin holdning til områdets omformning. Der blev endvidere afleveret et memorandum i forbindelse med Aarhus Kommunes videre arbejde med omformningen af området.

I dag må vi så konstatere, at vi overhovedet ikke er blevet lyttet til. Tværtimod! F.eks. ses det, at bebyggelsesprocenten er hævet fra 80 i det oprindelige udkast til nu 110 i det udsendte forslag.

Dette er i stærk modstrid med kommunens egen erklærede politik om at inddrage borgerne i relevante beslutningsprocesser.

Det er endvidere i klar modsætning til kommunens eget ønske om at etablere "guld zoner", hvor politikere, embedsværket og borgerne tager sig en indledende drøftelse om, hvordan f.eks. byudviklingen skal se ud langs Skanderborgvej – hvortil en omformning af Bjørnholms Allé er en væsentlig del. Her kunne man lave en fælles forventningsafstemning, hvilket ville kunne forhindre mange af de konflikter, der opstår, når borgerne ikke er hørt, før en byrådsvedtagelse er gennemført.

Alt dette er totalt uacceptabelt.

Derfor ser vi nu et projekt for delområde 1 og delområde 2, der stort set er identisk med det oprindeligt fremsendte forslag fra bygherren. Det er helt umuligt at se, at der har været gjort flere forsøg på fra naboområder at påvirke processen.

Derfor: Træk lokalplansforslag 1070 tilbage og start på en frisk, hvor der i processen tages hensyn til naboerområderne. Vi indgår gerne i en dialog.

3. Byggeriets højde, dets skyggevirkninger samt indblik

Som det fremgår af ovenstående er et byggeri på op til fem etager uacceptabelt for os. Et byggeri på de to delområder skal af flere grunde holde sig til tre etager.

a) Højde

For det første har vi heldigvis endnu ikke i Viby set et etagebyggeri på mere end tre etager, der grænser op til et parcelhusområde. Det seneste store etagebyggeri i Viby ligger på Enghavevej og Engtoften. Dette byggeri er på tre etager. Selv om dette byggeri er meget tæt, så har man her taget hensyn til, at byggeriet er placeret midt i et parcelhusområde.

Det seneste mindre etagebyggeri ligger på Skanderborgvej 159. Her er der også bygget i maksimalt tre etager, selv om der dog er en delvist udnyttet tagetage.

Der er således tradition for, at der i Viby højst bygges i tre etager i parcelhusområder. Det gælder også inden for de seneste år. På den måde har man undgået at ødelægge Vibys helt specielle karakter som en bydel med et byområde mod nordøst, der er kendetegnet ved lavt byggeri, og en bydel med et byområde mod sydvest, hvor der er tale om højt etagebyggeri. De forskellige boformer generer således ikke hinanden.

De lave bygninger ligger således i bydelens lavere beliggende del, mens de høje bygninger ligger højt. Det er den helt ideelle måde at fordele lave og høje bygninger på. Viby ønsker ikke at komme til at ligne Åbyhøj, hvor man for øjeblikket er ved at opfylde Ådalen med højt betonbyggeri.

Byggeriet på Enghavevej og Engtoften ligger endvidere på en mere regulær grund end et byggeri på Bjørnholms Allé vil komme til. Grunden på Bjørnholms Allés østside er meget smal og reelt uegnet til boligbyggeri. Det taler også for at holde byggeriet langs Bjørnholms Allé på maksimalt tre etager og med en bebyggelsesprocent på 60.

Derfor: Viby Fællesråd og dets medlemsorganisationer vil lægge stor vægt på, at den tradition, der er for i Vibys ældre del at bygge i maksimal tre etager fastholdes på området ved Bjørnholms Allé.

b) Skyggevirkninger

For det andet vil et byggeri på mere end tre etager på ret store dele af året betyde nogle ret generende skyggevirkninger. Det gælder især for beboerne i Haraldsgade og for beboerne i Alboas ejendomme på Bjørnholms Allé. I lokalplansforslaget lyder det side 33 alligevel, at "der ikke vil være væsentlige skyggegener". Det er næppe en holdning, som ret mange beboere vil skrive under på. Og benytter man de selektive skyggediagrammer, der er vist i lokalplansforslaget, er der da næppe heller tvivl om, at en del naboer vil være kraftig generet af skygger i ca. fire måneder om året.

Derfor: Ved at bygge i maksimalt tre etagers højde vil skyggevirkningerne blive minimeret.

c) Indblik

For det tredje vil der ved det foreslåede byggeri især være kraftige indbliksgener på specielt Alboas afdeling på Bjørnholms og Lykkesholms Allé, men også Haraldsgade-kvarteret vil blive ramt.

Paradoksalt nok skyldes indbliksgenerne for beboerne på Bjørnholms Allé og Lykkesholms Allé ikke byggeriets højde. Indbliksgenerne opstår, fordi man på de dele af byggeriet, der ønskes opført i to eller tre etager, ønsker placeret åbne og ret store tagterrasser. På den måde øger man faktisk byggeriets højde fra to til tre etager og fra tre til fire etager. Man flytter så at sige udearealerne i højden, hvilket uden tvivl skyldes, at det areal, der ønskes bygget på, reelt er for lille, fordi der fra går 25 meter ind til jernbanen. Det bør naboerne ikke undgælde for. Derfor bør tagterrasserne fjernes.

Haraldsgade-kvarteret vil derimod have stor glæde af, at et byggeri kun opføres i tre etager, idet det selvfølgelig vil betyde, at færre vil kunne lave indkik i boligerne og haverne i Haraldsgade.

Derfor: Indbliksgenerne bør minimeres ved dels at sænke den maksimale byggehøjde til tre etager og dels at fjerne tagterrasserne på de dele af byggeriet, der ønskes opført i to eller tre etager.

4. Støj

I lokalplansforslaget (side 22) omtales støjforholdene. Afsnittet omhandler de støjforhold, som skal sikre, at de ønskede opførte boliger ikke udsættes for en for høj støjbelastning.

Derimod nævnes det ikke med et eneste ord, hvordan det ønskede byggeri vil komme til at påvirke de omkringliggende boliger med støj. Selvfølgelig vil flere beboere i området betyde, at naboområderne vil opleve mere støj, men det er slet ikke den støj, som vi har indvendinger mod, for den kan vi af gode grunde ikke sige noget med sikkerhed om. Men der må forventes høj menneskelig aktivitet på den side af boligerne, der vender ud til Bjørnholms Allé, fordi området mellem boligerne og jernbanen reelt er ubrugelig til menneskelig aktivitet. Denne menneskelige aktivitet vil i høj grad være generende for det sociale byggeri, der ligger på Bjørnholms Allés vestside. Det vil opleves som ekstra støj.

Derimod vil selve de ønskede bygninger komme til at betyde en alvorlig forværring af støjforholdene på Kongsvang-området, især naturligvis Haraldsgade-kvarteret.

Dette skyldes, at der ønskes opført et fire til fem etager højt og stort set sammenhængende byggeri tæt op af én af landets mest trafikerede jernbanestrækninger. Støjen fra togene vil med den udformning, man ønsker at give byggeriet, blive reflekteret mod øst og dermed gøre det nærmest umuligt at opholde sig i haverne i Haraldsgade, men også i boligerne vil der komme mere støj end nu.

Støj i det offentlige rum er for øjeblikket stærkt debatteret. Fra forskellige eksperter udtales bekymring for de belastninger, som mennesker udsættes for, hvis støjen i lokalområdet bliver for høj. Og vi ved, at området mellem Skanderborgvej og Marselis Boulevard/Åhavevej allerede er et område, hvor der er noteret en støjbelastning.

Derfor: Det ønskede byggeris støjbelastning af Haraldsgade-kvarteret på grund af refleksion fra togene skal sættes ned. Dette gøres bedst ved at gøre byggeriet lavere, altså maksimalt tre etager.

5. Parkeringsforhold

Der er på delområde 1 planlagt ca. 20 parkeringspladser til biler og på delområde 2 ca. 130 parkeringspladser.

Det er vores umiddelbare fornemmelse efter de erfaringer, der er med de nuværende ungdomsboliger, at ca. 20 parkeringspladser slet ikke er tilstrækkeligt i delområde 1. Erfaringerne fra de nuværende 20 ungdomsboliger på Bjørnholms Allé er, at der er et årsgennemsnit på otte biler. Overføres dette direkte til det planlagte byggeri på delområde 1, skal der etableres omkring 40 – 45 parkeringspladser som minimum til beboerne. Hertil kommer så parkeringspladser til gæster.

Det samme kan siges om de ca. 130 pladser på delområde 2. Det er sandsynligt, at 60 parkeringspladser er tilstrækkeligt til de 60 familieboliger, selv om det i dag er blevet mere og mere almindeligt, at en familie har mere end én bil. Derimod er det vores helt klare overbevisning, at ca. 70 pladser til de mindre boliger er et alt for lille antal. Boligerne vil uden tvivl primært blive beboet af enten ældre singler eller yngre singler, og begge grupper vil typisk i høj grad være bilejere.

Det vil derfor være uundgåeligt, at der vil blive parkeret en del biler på Bjørnholms Allé, hvilket vil være dybt uhensigtsmæssigt af flere grunde. Se nærmere herom under afsnittet om cykler.

Derfor: Det er vores opfattelse, at det afsatte antal parkeringspladser er alt for få. Da det umiddelbart er svært at se, hvordan der kan skaffes flere parkeringspladser, vil vi anbefale, at antallet af boliger skæres ned. Dette vil harmonere fint med at skære et par etager af byggeriet, så byggeriet vil være i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan.

6. Trafik i lokalområdet.

I lokalplansforslaget er dette emne reelt ikke beskrevet.

Der angives ganske vist nogle beskrivelser af, hvordan trafik skal fungere inden for lokalområdet, men der er reelt ingen beskrivelse af, hvordan det ønskede byggeri vil komme til at påvirke det eksisterende vejsystem uden for lokalplanområdet.

Dette er en meget alvorlig fejl.

Både i lokalplansforslaget og i den dertil hørende udbygningsaftale er der imidlertid angivet, hvordan bygherren ønsker en bestemt udformning af Bjørnholms Allé. Her er det klart angivet, at der på strækningen fra krydset Skanderborgvej/Bygholms Allé og ned til Bjørnholms Allé 4 skal anlægges fem bump med en indbyrdes afstand af maksimalt 100 meter samt etableres en hastighedsdæmpning til 40 km/t.

Der er mellem bygherren og Aarhus Kommune indgået en aftale herom. Der er imidlertid på ingen måde angivet en begrundelse for, at dette tiltag er nødvendigt.

Denne udbygningsaftale kan derfor kun opfattes som et forsøg på ”at tørre manglende planlægning af på naboområdet”.

Trafik har det jo som bekendt på samme måde som vand. Den søger hen, hvor der er den nemmeste mulighed for at komme frem.

Det betyder, at trafikken fra delområde 2 ikke vil køre til og fra området via Bjørnholms Allé, men via Lykkesholms Allé og denne vejs sideveje, hvor Bygholms Allé, Kildevangs Allé og Clausholms Allé nok vil blive de mest belastede.

Dette er totalt uacceptabelt.

Igennem ca. 25 år har beboerne i kvarteret kæmpet for at få fredeliggjort primært Lykkesholms Allé og Bygholms Allé. Der har i tidens løb været problemer med lastvognskørsel, hurtig trafik, kørsel til Eskelund, kørsel til kolonihaverne og flere andre forhold. Gennem en sej indsats fra grundejerforening, beboerforening og lokale politikere er det lykkedes at få vejsystemerne i kvarteret fredeliggjort. Dette er sket gennem dels en lukning af Lykkesholms Allé ved Åhave Parkvej, dels en lastbilsluse ved Bjørnholms Allé/Lykkesholms Allé og dels en lukning af Bjørnholms Allé ved Åhavevej.

Denne fredeliggørelse ønsker vi på ingen måde skal ødelægges af et byggeri på ca. 200 boliger på delområde 2. Disse 200 boliger vil give en væsentlig forøgelse af trafikken i området, anslået i størrelse af 600 – 800 biler i døgnet, idet der i hvert fald tidligere i kommunens vejafdeling er blevet regnet med ca. fire kørsler pr. dag pr. lejlighed.

Vi vil til slut erindre om, at da kontorbyggeriet på Åhave Parkvej blev lavet, blev Lykkesholms Allé spærret, således at til- og frakørsel til dette byggeri ikke kan foregå gennem kvarteret, men skal foregå via Viby Ringvej. Da antallet af kørsler til og fra dette kontorbyggeri stort set vil kunne sammenlignes med den ekstra trafik, der vil komme fra byggeriet på delområde 2, vil det være naturligt at finde en løsning, hvor den ekstra trafik fra delområde 2 ledes uden om Lykkesholms Allé og de nærmeste sideveje til denne.

Derfor: Aarhus Kommune skal inden byggeriet sættes i gang komme med et forslag til, hvordan trafikken i lokalområdet skal foregå. Det vil her være et absolut krav, at det ønskede byggeri ikke belaster hele Lykkesholms Allé og Bygholms Allé, men at trafikken fra boligområdet betjenes via Bjørnholms Allé, således som det rent faktisk står på side 26 i lokalplansforslaget.

7. Cykelvej

Fra Bjørnholms Allé går der lige nord for delområde 2 en cykel- og gangsti ned til selve Brabrandstien. Denne cykelvej er meget benyttet, idet den giver gode muligheder for hurtigt og uden besværlige bakker at nå ind til Aarhus Centrum. Cykelvejen er formentlig én af de mest benyttede og hurtigste i hele byen. Den må betragtes som en fremtidig supercykelsti.

Om morgenen benyttes denne cykel- og gangsti især i retningen ind mod Aarhus. Cyklisterne kommer til stien via både Bygholms Allé og Lykkesholms Allé.

På grund af de ret store niveauforskelle på begge disse veje er det muligt at opnå en meget betragtelig fart. Det er muligt uden større besvær at nå op på 50 – 60 km i timen ned ad Bjørnholms Allé. Der opstår da også jævnligt farlige situationer, specielt lige ved indkørslen til stien.

Da der formentlig vil blive parkeret en del biler på Bjørnholms Allé, hvilket ikke er tilfældet nu, vil det blive ekstra farligt at være cyklist her. Aarhus Kommune må her finde en løsning, for parkerede biler på Bjørnholms Allé er med til at skabe disse farlige situationer. En cykelsti må overvejes.

Derfor: Aarhus Kommune skal inden byggeriet går i gang finde en løsning, så cyklister sikres bedre imod trafikuheld på Bjørnholms Allé.

8. Børn og leg

Lokalplansområdet er i sin form lang og smal. En stor del af opholdsarealet er udlagt til parkering og stier. Intet af dette opholdsareal er velegnet til børns leg og ude liv. Ej heller for voksne i øvrigt.

Man må formode, at en del børn derfor vil benytte muligheden af at lege på Bjørnholms Allé, hvilket ovenstående taget i betragtning vil være særdeles farligt, da både biler og cykler ofte kommer hurtigt på denne strækning. Alternativt må børnene lege indendørs. Erfaringerne herfra tyder på, at børn herved bliver inaktive.

Der mangler derfor plads til arealer, hvor børn kan lege på en sikker måde. Det må betragtes som helt ude af trit med almindelig god byggeskik i Viby. Det tenderer, at byggeriet bliver direkte børnefjendsk.

Derfor: Aarhus Kommune skal sikre, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer gode og sikre forhold for lokalplansområdets børn.

9. Liveability

Aarhus Kommune har i Kommuneplan 2017 lagt stor vægt på begrebet liveability, nemlig at byen på alle måder skal være god at leve i.

Spørgsmålet er, om Lokalplansforslag 1070 lever op til ønsket om liveability.

Vi, der bor i den nordøstlige del af Viby, synes, at her på mange måder er godt at leve. Men hvordan vil Lokalplansforslag 1070 påvirke denne holdning?

Umiddelbart lever Lokalplansforslag 1070 ikke op til liveability-begrebet. Delområde 2 bliver et hårdtpumpet boligområde, hvor lige netop dens smalle form forhindrer, at der kan skabes et godt miljø – uanset hvor mange mere eller mindre mærkværdige blomsterfrøtyper, der udstrøs. Det er umuligt at skabe gode udenoms faciliteter. Der kan ikke plantes træer i østlig retning op mod jernbanen. Jernbanen vil reelt forhindre et behageligt ude liv på østsiden af byggeriet, og så må man på vestsiden af byggeriet forsøge at kompensere herfor med tagterrasser, som reelt øger det antal kvadratmeter, der kan leves på. Der er øjensynligt ikke planlagt fælleslokaler, hvor beboerne kan mødes. Der er reelt ingen legemuligheder for børn. Arkitekturen vil næppe få en guldmedalje, sort og kedelig som den er beskrevet. Og så kan byggeriet også plastres til med parabler, hvilket hurtigt kan give mindelser om det værste "ghetto-byggeri" i Aarhus Vest. Sådan kan man blive ved.

Dertil er jorden i både delområde 1 og 2 stærk forurenede. Den forurenede jord vil man ikke fjerne. Det er svært at se, hvordan noget sådant kan medvirke til liveability.

Men Lokalplansforslag 1070 påvirker også liveability-faktoren for naboområderne – og det i negativ retning. Her påføres man en lang række gener i form af øget trafik, øget støj fra jernbanen, mere indblik osv.

Lokalplansforslag 1070 skaber således ikke en win-win situation, men det direkte modsatte.

Det bedste vil således være ikke at gøre Lokalplansforslag 1070s delområde 2 til et boligområde. Det bedste vil være på området at skabe et kreativt miljø for en lang række virksomheder. Mange mindre virksomheder inden for it, service, kultur, liberale erhverv mm. vil kunne have stor glæde af at arbejde sammen i et udviklingsmiljø, og det er der faktisk mulighed for at skabe her. Flere er allerede i området. En "oplevelsesindustri" kunne få base her.

Det næstbedste er et boligbyggeri af moderat størrelse og med et andet udtryk end det foreslåede, som – i hvert fald fra østsiden – vil komme til at ligne noget, der blev opført i kommunisttidens Østberlin eller Leningrad. Skal der laves et boligbyggeri her, skal den eksisterende lokalplan bevares og ikke udskiftes med Lokalplansforslag 1070.

Derfor: Liveability-faktoren er reelt negativ i forbindelse med Lokalplansforslag 1070. Derfor må det – hvis kommuneplanen overhovedet skal have mening – være oplagt, at Lokalplansforslag 1070 tages op til revision.

10. Miljøvurdering

Der er reelt ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplansforslaget. Der er foretaget en række beregninger, som lige akkurat viser, at det formentlig ikke er nødvendigt med en egentlig miljøvurdering. Men dette bygger helt og fuldt på skøn i form af beregninger, som kan være behæftet med fejl. Dertil kommer forurenede grunde (se nedenfor).

Der er derfor en usikkerhedsfaktor. En usikkerhedsfaktor, der kan betyde, at hele lokalplansområdet faktisk er uegnet til beboelse på den måde, der er angivet i lokalplansforslaget.

Derfor: Der bør gennemføres en VVM undersøgelse af lokalplansområdet for at sikre, at området ikke er uegnet til beboelse. Der kan ikke i den periode, hvor en sådan undersøgelse pågår, startes et byggeri på lokalplansområdet.

11. Forurening

Der er i lokalplansområdet konstateret alvorlig forurening. I delområde 1 er der tale om forurening på vidensniveau 2 og i delområde 2 på vidensniveau 1. Begge delområder ligger på et område, der har særlige drikkevandsinteresser inden for et opland for almindelig vandforsyning.

De stoffer, der er fundet på områderne, kan være en trussel imod vandforsyningen i Aarhus. Hertil kan der være flere ukendte stoffer, idet der har været f.eks. en imprægneringsfabrik på delområde 2.

I området er der et generelt forbud mod anvendelse af Roundup, og de stoffer, der er kendt fra de to delområder, kan være lige så ødelæggende for vandforsyningen som Roundup – om ikke værre. Dertil kommer, at der på grunden, der benævnes 120401ER, også er en erkendt forurening fra bl.a. et gasdepot, et autoværksted og et ben koger (limfremstilling). Området på hele østsiden af Bjørnholms Allé er således forurennet.

Inden der bygges noget på Lokalplansforslag 1070s område, bør der på ansvarlig vis foretages en nøjere kortlægning og eventuel oprensning af området. Det bør gøres i form af en VVM undersøgelse.

Derfor: Indtil en VVM undersøgelse har klarlagt forureningsforholdene på området og deres indvirkning på grundvandet og vandindvindingen, bør enhver form for tilladelse til igangsætning af byggeri på de to delområder sættes i bero.

12. Yderligere byggeri

Nord for lokalplansområdet ligger der et ret stort område, som i kommuneplanen er benævnt 120401ER. Altså et område, der i kommuneplanen er udlagt til erhverv. Dette område er ikke omfattet af lokalplansforslaget, fordi det har en anden status end lokalplansforslagets område, der i dag har status som et blandet bolig- og erhvervsområde og også fortsat vil være det, benævnt 120417BL.

Imidlertid er der i Aarhus Kommune tanker om at omdanne erhvervsområder til boligområder. Da vi gennem Aarhus Kommune har fået oplyst, at 120401ER er ejet af den samme personkreds, som ejer delområde 2 i 120417BL, må man formode, at dette område også inden for en kort tidshorison vil blive søgt omdannet til boligområde, idet en del af dette område i dag står tomt.

Hvis dette sker, vil de bemærkninger, som vi ovenfor har givet til det foreliggende lokalplansforslag, blive forstærket. Et byggeri af lignende eller endda endnu tættere karakter end lokalplansforslagets vil kraftigt forøge problematikken omkring skygge, støj og trafik i naboområdet.

Derfor: Aarhus Kommune skal, inden det godkender et byggeri på delområde 2, lave enten en ny lokalplan for 120401ER eller på anden vis garantere, at området ikke vil kunne omdannes til boligområde.

Området vil uden tvivl være et vigtigt område som udgangspunkt for en ny vej, der ad åre skal ramme Augustenborggade/Værkmestergade, således at der etableres en ny vej ind i centrum af Aarhus. Derfor bør området ikke gives en status som boligområde.

Afsluttende bemærkninger og konklusion.

Det fremgår ret tydeligt af Lokalplansforslag 1070, at Aarhus Kommune er glad for forslaget, som tilfredsstillende ønsket om at støtte letbanen og at fortætte byens areal. Disse ønsker er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med, hvad beboerne i lokalområdet ønsker. Letbanens succes afhænger f.eks. ikke umiddelbart af, hvor mange der bor i nærheden af letbanen, men mere af om banen er anvendelig i det daglige liv. Og fortætning af et område er ikke umiddelbart et gode, idet

den ofte på sigt vil føre til slum. Dertil er det lokalt ikke et ønske, at den ældre del af Viby skal fortættes.

Endelig mener vi, at lokalplansforslag 1070 kun fokuserer på forholdene inden for lokalplansområdet, mens man totalt ser bort fra de problemer, der opstår ved et byggeri af den karakter, der her er tale om.

Vi har med dette høringssvar sat fokus på en række uløste problemer i forhold til Lokalplansforslag 1070. Ud fra ovenstående vil vi kort opliste de forhold, som vi mener, at Aarhus Kommune må forholde sig til.

Lokalplansforslag 1070 trænger til en meget kraftig revision.

Vi skal kort fremdrage følgende konklusioner:

1. Lad delområde 1 og delområde 2 forandre efter den gældende lokalplan.
2. Træk lokalplansforslag 1070 tilbage og start på en frisk, hvor der i processen tages hensyn til naboområderne.
3. Viby Fællesråd og dets medlemsorganisationer vil lægge stor vægt på, at den tradition, der er for i Vibys ældre del at bygge i maksimalt tre etager fastholdes på området ved Bjørnholms Allé.
4. Ved at bygge i maksimalt tre etagers højde vil skyggevirkningerne blive minimeret.
5. Indbliksgenerne bør minimeres ved dels at sænke den maksimale byggehøjde til tre etager og dels at fjerne tagterrasserne på de dele af byggeriet, der ønskes opført i to eller tre etager.
6. Det ønskede byggeris støjbelastning af Haraldsgade-kvarteret på grund af refleksion fra togene skal sættes ned. Dette gøres bedst ved at gøre byggeriet lavere, altså maksimalt tre etager.
7. Det er vores opfattelse, at det afsatte antal parkeringspladser er alt for få. Da det umiddelbart er svært at se, hvordan der kan skaffes flere parkeringspladser, vil vi anbefale, at antallet af boliger skæres ned. Dette vil harmonere fint med at skære et par etager af byggeriet, så byggeriet vil være i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan.
8. Aarhus Kommune skal inden byggeriet sættes i gang komme med et forslag til, hvordan trafikken i lokalområdet skal foregå. Det vil her være et absolut krav, at det ønskede byggeri ikke belaster Lykkesholms Allé og Bygholms Allé, men at trafikken fra boligområdet betjenes via Bjørnholms Allé, således som det rent faktisk står på side 26 i lokalplansforslaget.
9. Aarhus Kommune skal, inden byggeriet går i gang, finde en løsning, så cyklister sikres bedre imod trafikuheld på Bjørnholms Allé.
10. Aarhus Kommune skal sikre, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer gode og sikre forhold for lokalplansområdets børn.
11. Aarhus Kommune skal foretage en egentlig VVM undersøgelse af lokalplansforslagets område, idet støj, vibrationer og forurening er en ikke fuldt belyst faktor.

12. Aarhus Kommune skal, inden det godkender et byggeri på delområde 2, lave enten en ny lokalplan for 120401ER eller på anden vis garantere, at området ikke vil kunne omdannes til boligområde.

Generelt er det vores opfattelse, at delområde 2 i lokalplansforslaget reelt er uegnet til beboelse. Støjforhold, vibrationsforhold og forurening låser byggeriet fast. Der kan reelt ikke laves et ordentlig byggeri, der passer til de krav, man i dag bør kunne stille til et nybyggeri. Der er således stort set ingen udenomsplads, så børn på en god og tryk måde kan lege ude, og voksne kan reelt kun få et fælles udeområde ved at lave tagterrasser, der i høj grad giver indbliksgener for naboerne. F.eks. vil der være langt bedre udenoms-faciliteter i Gellerup-kvarteret end på det område, der her er tale om. Vi bør ikke i 2018 kunne opføre et potentielt slumbyggeri i Viby.

Dertil vil et byggeri på delområde 2 være til stor gene for naboområderne - både øst og vest for byggeriet. Det gælder først og fremmest trafikale gener, men også støj- og skyggevirksomheder.

Konklusion

Lokalplansforslag 1070 bør derfor opgives i den form, det har. Et byggeri på området bør overholde de nugældende regler, så der højst bygges i 10 meters højde i tre etager og med en bebyggelsesprocent på 60.

Viby Fællesråd – repræsenteret ved Preben Dam (formand) og Asger Larsen (næstformand)

Alboas afd. 10 – repræsenteret ved Peter Andersen (afdelingsformand)

Kongsvang- Skovdal Grundejerforening – repræsenteret ved Anders Hvilsted (formand) og Ole Moeskjær (bestyrelsesmedlem)

Viby Grundejerforening – repræsenteret ved Jette Rasmussen (formand) og Lars Nikolajsen (bestyrelsesmedlem).

Kontaktperson: Lars Nikolajsen

E-mail: vibbeoglars@mail.dk

Telefon 29 10 52 47