

Hørings svar vedr. skole og boldbaner i Nye

Ifølge et notat fra et møde i Teknisk Udvalg var placeringen af skolen blevet besluttet mellem kommunen og bygherren i 2018, se bilag 1. Det var en fornuftig placering med plads til boldbaner direkte syd eller øst for skolen mod Larsmindevej, med behørig afstand til el-master og med direkte adgang til skoven. Den grønne kile kunne have været bevaret som oprindelig planlagt. Skolen ville stadig have været i gå/cykelfasthed for alle i Elev og Nye. Det skulle jo være en naturskole med plads til hands-on oplevelser i det fri, et eksempel til efterligning, ja, en fantastisk mulighed for at imødekomme alle de gode intentioner og **temaer**, som man hører og læser så meget om. Det var oven i købet i et område, hvor de omkringliggende huse er købt op af Tækker Group. Der kunne let have været etableret adgang til byggepladsen for lastbiler fra Elstedvej. Se bilag 2.

Der er aldrig blevet givet en forklaring på hvorfor placeringen blev ændret til den nuværende. Der er masser af gisninger og teorier, alt afhængig af hvem man spørger. En ting er dog sikker: Hvis man var gået videre med planerne dengang, havde skolen været der på nuværende tidspunkt.

Det er uforståeligt at kommunen ved valget af den nye placering af skolen ikke medtog mere af den jord, som kommunen har til rådighed. Kommunen har derimod valgt ikke at give Børn & Unge mulighed for lave et rigtig godt projekt med masser af plads til børnene ved at tildele dem et **alt for lille område**. Samtidig er byggeriet blevet udvidet til et **aktivitets- og idrætscenter**, hvor alle fra nær og fjern skal kunne mødes, bl.a. for at spille fodbold på nogle baner, der skal ligge tæt på **el-master** og som på grund af den manglende plads skal anlægges i den grønne kile mod Lisbjerg skov. Man vil udvide perspektivarealet og ændre den gældende kommunalplanramme for at give plads til en kunstgræsbane, da kunstgræsbaner kun må lægges i byzone. Dette er en **overtrædelse af perspektivarealets rammer og det bevirker, at skovbyggelinjen tilsidesættes**. Naturoplevelserne til børnene er blevet reduceret til fodboldspil. Desuden vil placeringen af disse boldbaner medføre **øget trafik på de private stikveje i Engelstoft**, og det er disse veje slet ikke dimensioneret til. Det vil være til gene for beboerne, da der i forvejen ikke er meget plads til gæsteparkering. Det vil samtidig medføre **øgede udgifter til vedligeholdelse af vejene (for beboerne)**.

Men ikke nok med det. Ringvejen, som skal bruges til afvikling af hele trafikken fra Nye samt udefrakommende trafik skal nu føres forbi skolen, dvs. det gælder også uvedkommende trafik, til stor fare for børnene og alle os andre, der besøger skolen. På kommunens hjemmeside om en grønnere og fredeligere midtby kan man læse, at man fredeliggør områder trafikalt, som betyder, at den gennemkørende og uvedkommende trafik skal mindskes. Derfor skal det modsatte ikke ske i forbindelse med etableringen af en ny skole på et ubebygget areal. Man har her alle muligheder for at gøre det rigtigt fra start. Hvis man så tænker på, at etableringen af etape 2 kommer til at strække sig over 10-15 år, vil tung lastbiltrafik frem og tilbage på det stykke af ringvejen, der føres forbi skolen, være til gene og til fare for børnene i alle disse år. NB: Der påregnes et støjniveau ved fuld udbygning af Nye på Ringen på 69,7 dB, som ligger over Miljøstyrelsens grænseværdier. Ringvejen skal derfor føres som det var meningen fra start (se bilag 4). Skolen skulle nærmere rykkes 30 m mod sydøst og fodboldbanerne eller multibanen skulle ligge på det flade jordstykke, som kommunen ejer. Dette ville efterlade et større naturområde mod vest og den grønne fælled mellem skole og Elev ville være sikret.

Fodboldbanerne kunne/burde ligge i selve Nye, det ville være til glæde for flere, og til gene for færre.

Desuden ville det være på sin plads at man afskærmede skolen for trafikstøj fra motorvejen. Det skulle gerne være en skole, hvor man stadig hører fuglefløjt, når man åbner et vindue og ikke støj fra biler. Det er blevet meget værre med trafikstøj nu hvor hastigheden er sat op til 130 km/h.

Vi mener også, at Ravnebakken, som Tækker Group havde tegnet som et stort grønt område, før de købte den skal bevares som grønt område, der bliver ikke mange grønne områder tilbage i Nye, hvis man gør alvor af den påtænkte fortætning (det dobbelte af hvad der er på tegnebrættet i Lisbjerg). Ravnebakken skal åbenbart jævnes med jorden, træerne skal fældes, og så skal den omdannes til 5/6 etagers højhuse med underjordisk parkering nu hvor Tækker Group ejer den. Dette ville afstedkomme mærkbare støjgener/visuel støj for især børnene og de omkringliggende beboere i meget lang tid. Men det siger noget om prioritering af naturen, før og efter Tækker Group har købt.

Vores forslag lyder derfor således:

- Begræns jer til en skole og et par boldbaner, drop idræts- og aktivitetscentret i første omgang. Det kan komme i forbindelse med nr. 2 skole i Nye, hvor der på sigt kommer til at bo flere mennesker og børn.
- Lav en stikvej til skolen, (som ligesom Tækkers Ringvej ville blive ført over kommunalt ejet jord) så kun vedkommende trafik skal ind på skolens område. En trafikeret vej omkring en skole har ingen gang på jorden! **LÆG LIGE MÆRKE TIL at støjniveauet omkring skolen kommer til at ligge over de grænseværdier, som Miljøstyrelsen anbefaler.** Ved at flytte skolen 30 m mod syd og 30 m mod øst ville man få plads til mere natur mod vest og sikre fælleden mod Elev. Det jordstykke, som ville komme i spil, ejes jo også af Aarhus Kommune, se arealoversigt, jordkøb, bilag 3. Skolen ville så komme til at ligge i meget mere rolige omgivelser på alle sider, da skolens egen stikvej kun ville blive brugt for at tilgå skolen og evt. idræt. Dette forslag vil imødekomme kommunens ambitioner om sikre skoleveje.
- **Flyt ringvejen til oprindelig placering, jf. tillæg nr. 25. (se illustration, bilag 4)**
- Vend støjende aktiviteter på udendørs opholdsarealer væk fra husejerne langs skolen, sørg for overholdelse af grænseværdier for støj.
- Sørg for at etablere støjværn mod motorvejen.
- Sørg for at stikvejene i Engelstoft ikke bliver belastet af udefrakommende trafik.
- Bevar den grønne kile, som det har været tiltænkt fra start, se bilag 5. Der var tale om en klimapark, med stier, opsamling af overfladevand og mulighed for fælles aktiviteter i det fri.
- Bevar Ravnebakken som naturområde.

Harddy & Nelly Dupont

Bilag:

- 1) Brev fra Kommunen angående placering af skolen ultimo 2018**
- 2) Illustration af placering af skolen i 2018**
- 3) Arealoversigt, jordkøb**
- 4) Ringvejens oprindelige forløb, jf. tillæg nr. 25**
- 5) Den grønne kile som den var besluttet, jf. tillæg nr. 25**

BILAG 1

Punkt 3 på Teknisk Udvalgs møde
Onsdag den 21. november 2018



Til: Teknisk Udvalg

30. oktober 2018
Side 1 af 4

Status på byudvikling i Nye

1. Konklusion

Første etape af planlægningen af byen Nye er planmæssigt afsluttet i 2016 med tillæg 25 til kommuneplan 2013 og lokalplan 1016. Arbejdet med planlægningen af etape 2 er igangsat parallelt med en opdatering og tilpasning af den overordnede dispositionsplanlægning i helhedsplanen fra 2011. Helhedsplan, version 2, bygger fortsat på principperne fra den første helhedsplan. Se kortbilag 1.

Der er dog ændringer i etapeplanlægningen og i principper om håndtering af overfladevand og grundvand. Sidstnævnte har indflydelse på, hvor der kan bygges, samt hvor der skal etableres større regnvandsbassiner og udlæg af arealer, som bør friholdes for bebyggelse.

Forventet udbygning og indbyggerantal for de to første etaper betyder, at der i planlægningen af etape 2 skal udlægges og erhverves arealer til offentlig service; skole, daginstitutioner, almene boliger og fritidsfaciliteter / boldbaner.

Aarhus Kommune ønsker selv at arealudvikle og udbyde de kommunalt ejede arealer. Salgsindtægter herfra skal bidrage med økonomi til områdets kommende offentlige investeringer. Derfor må den private bygherre, Tækker Group, bidrage med at stille arealer til rådighed for de offentlige funktioner via kommunale opkøb.

Der er enighed mellem kommune og bygherre omkring skole og boldbaners placering.

På baggrund af ovenstående har Teknik og Miljø sammen med Borgmesterens Afdeling indledt en dialog om, hvordan jorden til offentlige formål i Nye kan tilvejebringes, så det både tilfredsstillere kommunens og den private bygherres behov.

Der er tale om komplicerede forhandling, hvor der i øjeblikket forsøges aftalt en model for prissætning af arealer til offentlige formål. Der forhandles aktuelt videre, men forhandlingernes kompleksitet kan medføre, at tidsplanen forlænges.

TEKNIK OG MILJØ

Plan og Miljø
Aarhus Kommune

Plan

Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 41 60

E-mail:
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk
Direkte e-mail:
sued@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 16/046267-45
Sagsbehandler:
Suzanne Eben Ditlevsen



30. oktober 2018
Side 2 af 4

Det bemærkes endvidere, at med henblik på en fuldt opdateret vurdering af det aktuelle/nødvendige behov for investeringer i offentlig service – herunder i en kommende skole som besluttet i budgetforliget 2018 -2021, skal det vurderes, hvor hurtig udbygningstakten forventes at være.

2. Indhold

Status - grundarealer til offentlige formål

I etape 1 og 2 forventes mellem 3900 og 4700 indbyggere. Det afledte behov for byggeetagemeter/arealer til offentlige formål anslås til:

Skole/idræt	13.664 etagemeter byggeri
Haller	2.600 etagemeter byggeri
Dagtilbud	2.485 etagemeter byggeri
Samlet	18.969 etagemeter byggeri, svarende til et grundareal på ca. 79.000 m²

I etape 3-7 (forventet 7.000-10.000 indbyggere) vurderes der at være et tilsvarende behov for arealer til offentlige formål.

Såvel Aarhus Kommune som Tækker Group ejer eller har adgang til arealer i etape 2. Tækker Group har på nuværende tidspunkt ejerskab og optioner svarende til 80-85% af alle relevante arealer i området. Aarhus Kommune har i etape 2 tilbagekøbsret på en del af matr. 5q, svarende til 31.183 m². Se kortbilag 2 med oversigt over ejerforhold i området. De resterende kommunale arealer på ca. 110.000 m² ligger i etape 6 og 7.

Kommune og bygherre er enige om den overordnede dispositionsplanlægning for etape 2, hvor skolen placeres i det sydvestlige hjørne af etape 2. En del af boldbanerne placeres i det bynære landskab vest for Nye, og dermed udenfor arealet til byudvikling.

Den videre dialog omkring jordopkøb, principper og betingelser mv. for offentlige funktioner forhandles af bygherrens og kommunens advokater. Hvis der – mod forventning – ikke kan opnås enighed kan arealer til offentlige funktioner eksproprieres på baggrund af planlægningen.

Status – grundejervedtægter og fremtidig drift af fællesarealer

Byen Nye udvikles med sokkelgrunde og deraf afledt meget store fællesarealer. Fællesarealerne påtænkes fortsat ejet og driftet af bygherren, Tækker Group.



Tækker Group har fremsendt forslag til vedtægter for den kommende grundejerforening. Tækker Group ønsker at danne en samlet grundejerforening for hele byen. I det fremsendte forslag har Tækker Group en særlig beslutningsmyndighed i forhold til vedtægtsændringer og øvrige beslutninger i grundejerforeningen. Herunder kan Tækker Group gennemføre tiltag og beslutninger med økonomiske konsekvenser for drift af fællesarealer og for områdets videre udvikling.

30. oktober 2018
Side 3 af 4

Forslag til vedtægter er meget atypisk, og som vedtægterne ser ud i dag, kan kommunens ejendomme ikke indgå under disse, da de kommende driftsomkostninger ikke kan fastsættes og budgetlægges akkurat, hvilket skal afklares.

Status – planproces

Det tidligere perspektivareal i Kommuneplan 2013 er med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 udlagt til byudvikling, hvorfor der skal fastsættes mål for indbyggerantal og antal af arbejdspladser.

Aftalte plandokumenter mellem Aarhus Kommune og Tækker Group:

2018/2019	Helhedsplan version 2, der fortsætter principper fra den oprindelige helhedsplan. Overordnet planlægning på dispositionsniveau, der anslår indbyggerantal og arbejdspladser
2019/2020	Kommuneplantillæg og lokalplan for etape 2 – hel eller delvis planlægning, indeholdende skole. Etape 2 placeres vest for etape 1

Status – skole og idræt

Byrådet har besluttet, at der skal stå en tre-sporet folkeskole med tilhørende daginstitutioner og idrætsfaciliteter parat i 2022/2023. Tidshorisonten er i samarbejde med Børn og Unge foreslået ændret til 2023/2024. Byrådet har ligeledes besluttet at undersøge muligheden for fuldt udbyggede boldbaner og halfaciliteter i området. Dette arbejde er i gang og bør ses i sammenhæng med udbygningen i Lisbjerg.

Generelt

Der er på nuværende tidspunkt ikke afsat kommunale midler til evt. afledt infrastruktur ifm. udviklingen af Nye.

Punkt 3 på Teknisk Udvalgs møde
Onsdag den 21. november 2018



Politisk involvering

30. oktober 2018
Side 4 af 4

Teknisk Udvalg vil i nær fremtid få mulighed for at drøfte dels indbyggertal og tæthed i Nye, dels de øvrige principper for arealdisponering og visioner for den fremtidige planlægning af Nye.

Luisse Pape Rydahl

BILAG 2 Illustrationsplan for NYE



BILAG 3



32.664 m²

69.015 m²

31.336 m²

4.350 m²

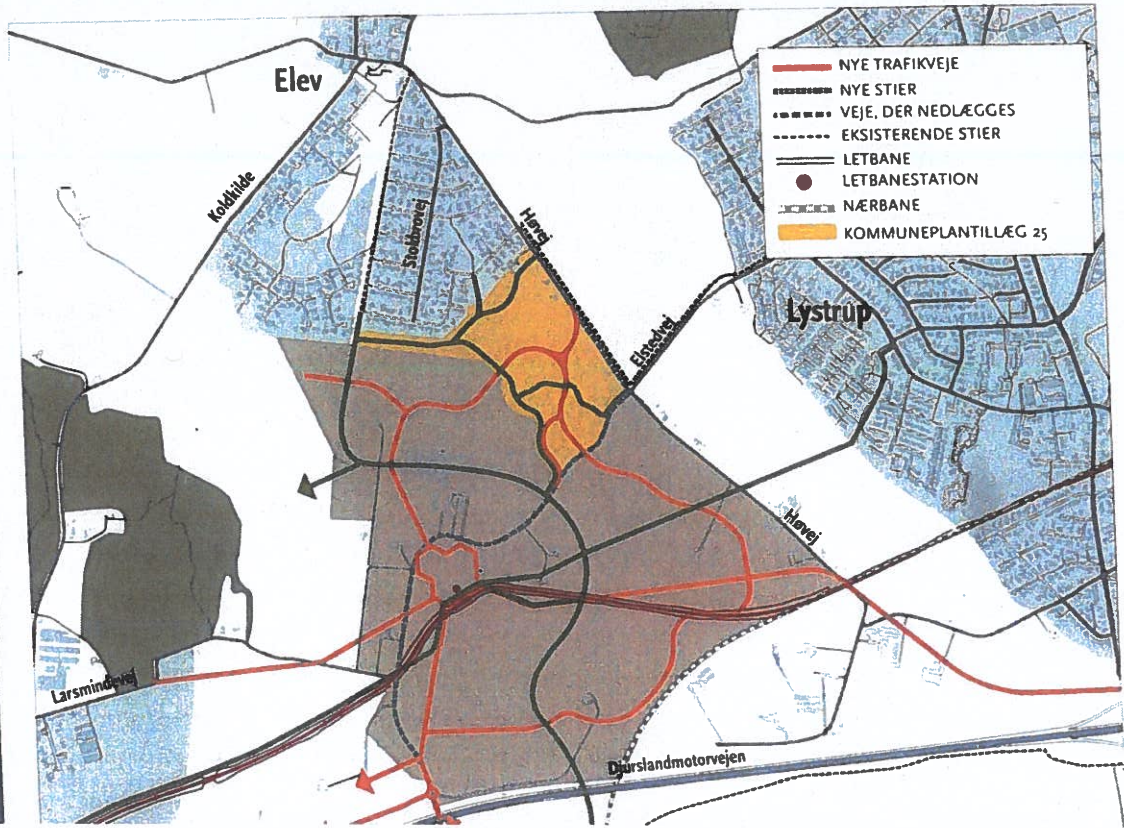
BILAG 1
Koter i forhold til -

Koordinatsystem: S34

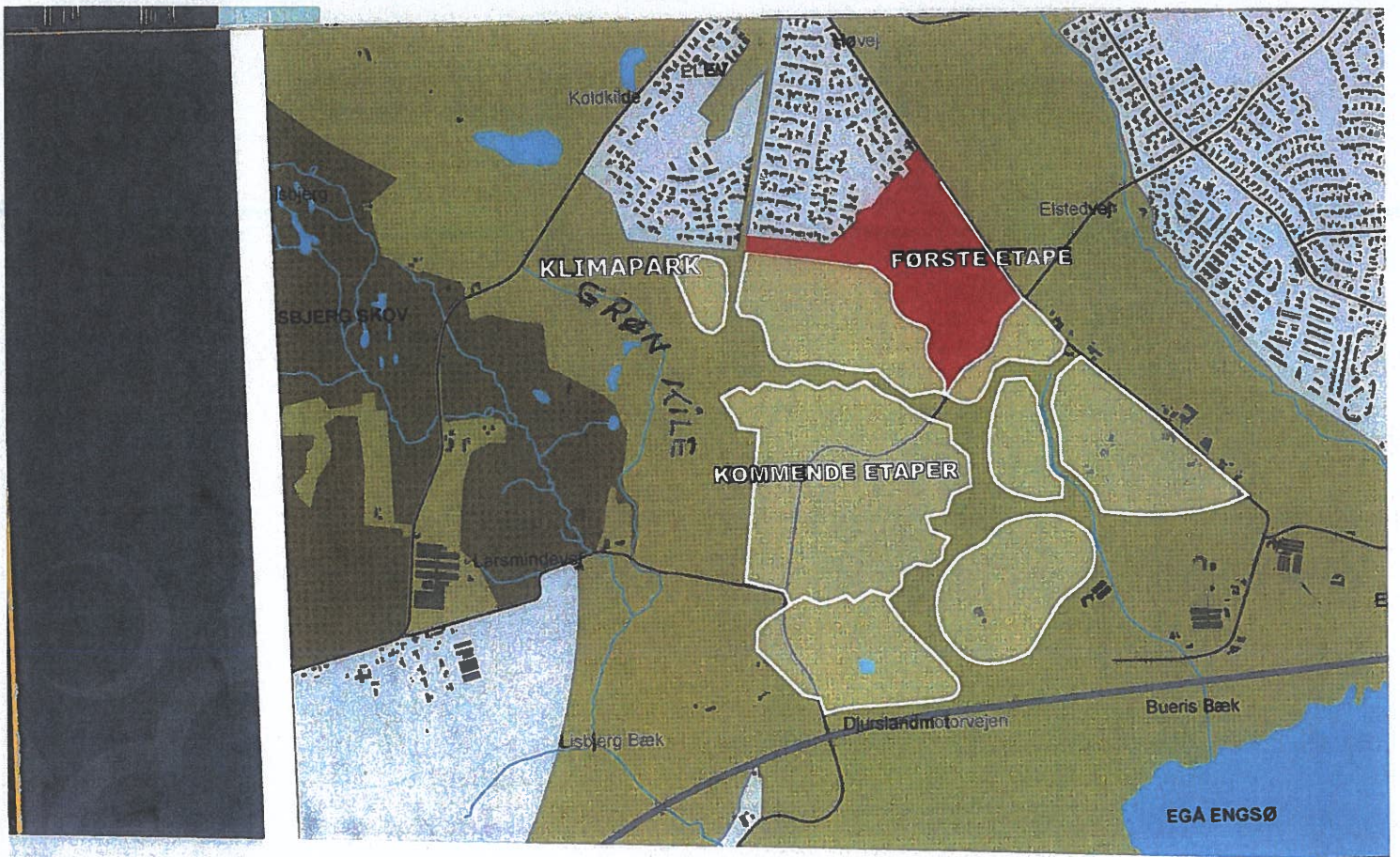
Baggrundskort: 20191202_Nye_Hejhedsplan.dwg

J.nr./Elev.nr./nr. 505617-6-B (rev. 27.05.20)	
Sag: NYE	Landsejerskab
Emne: Arealoversigt, jordkøb	Matr. nr.: 2a m.fl. Elev By, Elev
Mål: 1:2000	Dato: 26.05.20
Kontrol: P.J.	Bær: P.J.

AAKJAER
LANDINSPEKTØRER
Århus Odde - Skanderborg 86132522



BILAG 4



BILAG 5