Høringssvar til Forslag til Lokalplan nr. 1191 “High Performance Center med boliger i Viby” med tillæg nr. 134 til Kommuneplan 2017.

Dette høringssvar er skrevet og indsendt af beboerne på Midtagervej nr. 1, 3, 5, 7a, 7b, 9a, 9b, 11, 15, 17, 19 og repræsenterer således en borgergruppe på 21 voksne og 13 børn.

\*

Aarhus Kommunes beslutning om lokalplansforslag, er i strid med kommuneplan 2017, som derfor kræver ureglementeret kommuneplansændring.

Projektområdet, Terp Skovvej 16-20, 8260 Viby J, er omfattet af kommuneplanramme 120306RE, hvor

området er udlagt til rekreative formål som sports- og idrætsanlæg. Opførelsen af bygninger til boligformål kræver derfor udarbejdelsen af en ny kommuneplanramme for området og efterfølgende lokalplan.

Såfremt plangrundlaget for området ændres i stid med kommuneplanen, med henblik på at muliggøre det ønskede projekt, skaber det en række uhensigtsmæssige og potentielle, alvorlige konsekvenser for de omboende og kommunens borgere i nærområdet.

Der er undervejs i proces og naboinddragelse ikke tilvejebragt fornuftige løsninger, der er tilfredsstillende for alle parter, og derfor bør projektet ikke realiseres med den valgte beliggenhed. Vi må som beboere i området og kommunen på det kraftigste påpege, at kommuneplanen har til hensigt at sikre, at udlagte arealers anvendelse overholdes.

Området er udlagt til rekreative formål til gavn for nærområdet og et bredt udsnit af befolkningen. Unge elitefodboldspillere tilhører ingen af disse, da de hverken kommer fra nærområdet eller repræsenterer bredt og rekreativt.

Boligbebyggelse ud over én embedsbolig er ikke tilladt. Netop for at sikre arealets anvendelse til forenings- og fritidsformål i bred forstand. Dvs. aktivitetsarealer og foreningsfaciliteter, der kommer alle medlemmer og områdets beboere til gode. Tilrejsende eliteungdomsspillere opfylder ikke dette.

Arealet (Fredensvang) er i forvejen presset og begrænset, og kommuneplanens nuværende ordlyd sikrer netop at areal og anlæg opfylder ovenstående.

**Byrådet er splittet og påpeger modstrid med kommuneplan**

En del af byrådet påpeger, at beslutningen er i strid med kommuneplan/lokalplan.
Af referat fra byrådsmøde af 2.nov. 2022 læses:
*”Enhedslisten de Rød-Grønnes byrådsgruppe kunne ikke tiltræde indstillingen og ønskede følgende mindretalsudtalelse medsendt:*
*’Enhedslisten støtter ikke forslaget. Planen er i strid med kommuneplanens rammer for område 120306RE, der er udlagt til rekreative formål i form af idræt.*
*Enhedslisten ønsker ikke rekreative områder omdannet til boligområder. Slet ikke til boliger for unge, da der er mere end tilstrækkeligt med ungdomsboliger i Aarhus.’ ”*

Ungdomsboliger er ikke et anliggende, der hører hjemme i hverken kommuneplan eller lokalplan for et areal udlagt til rekreative- og fritidsformål, som i forvejen er presset på kapacitet til netop dette.

Her må hensynet til de brede idræts- og foreningsformål veje højere end boligbyggeri til kontraktfodbold. Det er der andre arealer i Aarhus Kommune som er langt bedre egnet til. F.eks. i forbindelse med nyt stadionbyggeri og Kongelundsprojekt. Eller at anvende ungdomsboliger, der allerede findes i nærområdet.

Det er ikke i orden, at personer med flere ressourcer eller mere bevågenhed kan presse andre idræt- og fritidsformål, fordi magt og penge sætter dagsordenen. Professionelle og ansatte i sporten har langt større ressourcer end frivillige og almene borgere. Det giver en uligevægtig adgang til beslutninger.

Her må vi anmode om, at Aarhus Kommune holder sig til den gældende kommuneplan/lokalplan. Dette fordi den netop sikrer arealets rette anvendelse i et tæt befolket byområde, der fortsat fortættes. Der er derfor brug for hver en kvadratmeter udlagt til nærområdets sundheds- og livskvalitet, socialt aktiv samvær og idrætsforeningstilknytning. Ungdomsboliger til elitefodboldspillere er for de få særligt udvalgte, mens området fortsat bør sikres at være til forenings- og fritidsformål for de mange.

**Byggeriets placering og udformning**

Vi henviser til Viby Fællesråds høringssvar, som understreger at det er vigtigt, at det nye byggeri tilpasses øvrige bygninger i området samt at byggeriet skal udføres så beboerne på den anden side af Midtagervej ikke kommer til at kigge ind i ”en væg”. Da Midtagervej er en forholdsvis smal vej, er det uhyre vigtigt, at forhold som skyggevirkning, facadeudtryk og beplantning tages med som yderst relevante faktorer.

Vi påpeger, at uanset hvor dygtigt en arkitekt slår sine streger, kan ovenstående anbefalinger fra Fællesrådet ikke opfyldes med den påtænkte placering.

Bygningen vil ufravigeligt bryde med byggestil og arkitektur mod Midtagervej, og fordi byggeriet påtænkes opført så tæt på skel vil det virke som en kolos og monstrøs væg langs Midtagervej. Bygningen er planlagt til at strække sig en høj procentdel af vejens fulde længde og virke enorm i forhold til parcelhusene på den anden side af den smalle villavej.

Skal der ændres i lokalplan og kommuneplan, er der flere andre og bedre placeringer på området, som ikke skæmmer ifht de omkringliggende huse og byggerier. Flere høringssvar, fra den forudgående pre-høring, påpeger også dette.

Det synes åbenlyst, at høringssvar fra områdets beboere ikke bliver taget til efterretning i forhold til
placering af byggeriet på grunden, hvilket er skuffende. Nu hvor der findes bedre placeringer af det nye byggeri. Enten langs Jyllands Allé eller i forlængelse af nuværende klubhus langs Terp Skovvej, trukket ind på grunden med afstand til skel/vej eller området op mod Holme Møllevej hvor der i forvejen er opført to-etagers beboelse, som vil have samme højde og drøjde som foreslået akademi-bygning.

**Fremtiden kan være i strid med formål og kommuneplan**

Der en risiko for, at boligerne efter opførelsen eller på et senere tidspunkt vil stå tomme som følge af manglende efterspørgsel, hvilket vil indebære en uheldig udvikling og uhensigtsmæssig udnyttelse af området. Aarhus Kommune opfodres derfor tillige til at forholde sig til denne situation, herunder overveje boligernes anvendelse, hvis AGF A/S på et senere tidspunkt opgiver akademiet eller samarbejdet med AGF af 1880 af den ene eller anden årsag. Aarhus Kommunes opmærksomhed henledes på, at en lokalplan ikke kan regulere ejer- og brugerhold, herunder kan der ikke indsættes bestemmelser relateret til ejerformen eller om en bestemt brugerkreds. Det fremgår af Planloven med kommentarer (2013), side 394, at en lokalplan kan indeholde bestemmelser om, at en bolig eller bygning kun må anvendes af en mere ubestemt brugergruppe f.eks. ældre- eller ungdomsboliger, hvis det er planlægningsmæssigt relevant. Fastsættelsen af sådanne bestemmelser i en kommende lokalplan vil dog ikke sikre, at bygningen på sigt ikke kan overgå til en anden anvendelse end akademi. Aarhus Kommune vil således næppe gennem lokalplanlægningen kunne sikre, at boligerne efter opførelsen alene kan anvendes til brug for AGF’s ungdomsakademi. En privatudvikler vil derimod kunne købe boligerne og udleje boligerne privat. Dette vil på ingen måde være hensigtsmæssigt for områdets udvikling eller være i overensstemmelse med intensionerne bag projektet. Hvilket også vil være helt utilstedeligt ifht kommuneplanens bestemmelser for området.

**Trafik og parkering**

Høringssvar udtrykker endvidere stor bekymring om trafik og parkeringsforhold samt øget støjbelastning fra et anlæg og område der i forvejen støjbelaster meget (støj fra Idrætsaktiviteter). Ungdomsboliger risikerer at tilføje støj på tidspunkter af døgnet, hvor der ellers har været mere roligt fra Idrætsanlægget. Der er ikke mange mindre støjende perioder i forvejen. Så stressniveauet risikerer at øges hos de nærmeste naboer, der i forvejen er tilgivende overfor mange perioder med øget støjniveau.

Akademiet vil i dets nuværende udformning, om end oplysningerne herom er beskedne, ubestrideligt medføre øget trafik til og fra området, herunder som følge af flere besøgende, mere personale, forsyningsleverancer til kantine, affaldsbortskaffelse mv. Udover den tunge trafik vil antallet af cyklende og gående til og fra idrætsanlægget stige, idet akademiets brugere naturligvis skal til-og-fra ifbm med ærinder, uddannelse og fritid. Områdets vejnet er i forvejen belastet udover normen for villakvarter og med store gener fra trafikken til og fra idrætsanlægget samt parkering på omkringliggende veje. Dette skyldes naturligvis et stort antal brugere til træningsfaciliteterne, herunder fra brugerne af anlægget og forældre, der kører deres børn og unge til og fra træning. De trafikmæssige gener vil på ingen måde mindskes, hvis akademiet realiseres – tværtimod.

**Støjgener**

I dag opleves væsentlige støjgener fra idrætsanlægget, der anvendes mange af døgnets timer, alle dage og hele året rundt. Hvis der opføres ungdomsboligenheder, skaber det et yderligere tryk på anlæggets anvendelse. Den intensive udnyttelse af idrætsanlægget vil med andre ord kun blive mere intensiv. Udover øget støj fra træningsaktivitet vil opførelsen af et akademi skabe aktivitet på de tidspunkter, hvor idrætsanlægget normalt er lukket for anvendelse. Mange steder i Aarhus Kommune oplever beboere i lejlighedskomplekser stor uro om aftenen og i nattetimerne som følge af fester, musik og arrangementer. Det vil kunne løses ved at placere ungdomsboligerne i tilstrækkelig afstand til naboer eller helt droppe projektet.

Fastholdes byggeriet og ændring af lokalplan, hvor den del der påtænkes udlagt til blandet bolig og erhvervsområde, grænser op til både Midtagervej og Terp Skovvej, må det på det kraftigste understreges og anbefales, at der kun tillades byggehøjde (og øvrige byggeregler) der følger byggereglement og lokalplan for parcelshusbyggeri som på disse to veje. Således at det nye byggeri ikke kommer til at skæmme og virke som en kolos i parcelshusområdet. Et bedre alternativ er, som nævnt, at vælge en bedre placering for ungdomsakademiet. Det kan lade sig gøre at placere det nye byggeri mere ”inde på området”, trukket længere væk fra de omkringliggende veje, som også det nuværende klubhus er.

Hensynet til at mindske generne for de omkringboende skal vægtes meget højt i planlægningen, herunder også højere end hensynet til, at akademiets spillere kan gå direkte fra boligerne til de indendørs træningsfaciliteter og opholdsrum uden at bevæge sig udenfor.

Det må pålægges AGF, at vælge en løsning der giver færrest mulige gener og tager hensyn til argumenterne fra naboer.

**Kommuneplanens muligheder for anden placering**

Der henvises i kommunens udsendte ’Baggrund for høringen’ til at forespørgslen om ny byudvikling harmonerer med Kommuneplan 2017’s vision. Efter at have læst Kommuneplan 2017 ses der ikke en direkte harmoni med netop at bebygge på et rekreativt areal. Her vil det være mere velovervejet, at der vælges byudvikling og ny bebyggelse på eet af de allerede udmærkede områder til byfornyelse, bl.a. ’Aksen’, som omtalt ”Skanderborgvej”, som specifikt nævnt i Kommuneplan 2017, side 81, for at være et område, med omdannelsespotentialer – herunder nævnes også området ved såvel Kongsvang Station som ved Viby Torv. Det vil klart være i større harmoni med Kommuneplan 2017. Alternativt vil en placering ifbm. Det nye Kongelunden være en oplagt mulighed, og give akademiet en placering nær Aarhus Stadion og Arena, hvor der i forvejen er Team Danmark ungdomsakademi og ungdomsboliger tilknyttet.

I Aarhus Kommune er der stor mangel på rekreative områder til idræt.
Ideelt set rykkes AGFs behov for eliteudvikling til et større område, f.eks. Kongelunden eller uden for byen da deres ønske om vækst tydeliggør at der ikke længere er den fornødne plads. I mange større byer er fodboldklubbernes træningsanlæg placeret helt eller delvist uden for bymidten (f.eks. i Herning, Viborg, Aalborg og Vejle m.fl.). Dette mindsker de omboendes oplevelser af støj fra træning, lys fra lysmaster, trafik osv. Samtidigt skaber en decentral placering bedre rammer for udvidelser og udvikling af elitesatsningen. Det er vores klare synspunkt, at Fredensvang har nået grænserne for, hvor intensivt området kan udnyttes af hensyn til de beboere, der bor nærmest anlægget og fremtidig udvikling bør være med fokus på det brede rekreative formål og bredt udbud af foreningsidræt som AGF af 1880 er vedtægtsbestemt og stiftet for.

**Opsummering**

Kommuneplanens rammeområde 120306RE er fastlagt til rekreativt formål i form af idrætsanlæg. Det ønsker vi fastholdt, så eventuelle bygninger i tilknytning hertil, udelukkende er for idrætsaktivitet og rekreative formål, IKKE bolig. Det rekreative område er til for bredde-idræt, som i dag jo bl.a. består af tennisbaner, padelbane og fodboldbaner. Disse foreningsaktviteter kan og bør primært være til anvendelse for beboere i nærområdet. Det vil også være blandt beboerne i nærområdet, at de frivillige kræfter til foreningsaktiviteterne findes. Området udlagt til rekreativt formål befinder sig midt i et tætbefolket og mangfoldigt boligområde, og bør bibeholdes med det formål at skabe relevant fritid og samvær for lokalbefolkningen, ikke tilrejsende med flygtig og tidsbegrænset tilknytning til idrætsforeningen. Området udlagt til idrætsaktivitet er i forvejen af meget begrænset størrelse ifht behovet for bane- og aktivitetsareal nu og i fremtiden. Det giver ikke mening at tillade bebyggelse af bolig og dermed begrænse kvadratmeterne til idrætsfaciliteter yderligere. At inddrage en del af dette areal til isoleret set ’elite-ungdoms-idræt’ i form af Akademi ses IKKE til gavn for beboerne i området.

Det ses ikke som en gennemtænkt helhedsplan, at man fratager areal på et sportsområde med tennis og padel, hvor netop padel er nyeste tilkomne breddeaktivitet, til glæde for ‘de mange’. Arealet til byggeriet er placeret netop dér, hvor der i dag er tennis-kunstbaneområde og padelbane. Det kan bekymre at man nedlægger en padelbane og en idræt i udvikling og fremgang, mod at bygge et eliteakademi.

Der er samlet set tale om en væsentlig ændring ift. lokalmiljøet. Det er vores opfattelse, at det planlagte projekt vil indebære en så omfattende ændring, der vil gøre uoprettelig skade og ikke harmonerer med det omkringliggende område, de omkringliggende bygninger mv. Kommuneplanens nuværende formål og ordlyd for området bør således bibeholdes til glæde for alle borgere i Aarhus Kommune, både de nærboende og idrætsforeningens medlemmer nu og i fremtiden.