

# Kolt-Hasselager Fællesråd



Aarhus Kommune  
Teknik og Miljø/Plan og Byggeri  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Dato: 19. juni 2023

## Lokalplan nr. 1186: Boligområde øst for Lemmingvej/syd for Genvejen, Hasselager - Høringsvar

Kolt-Hasselager Fællesråd deltog sammen med et stort antal lokale borgere i det informationsmøde, der blev afholdt d. 16. maj 2023 med deltagelse af Aarhus Kommunes planafdeling, projektudviklingsvirksomheden Innovater A/S og deres arkitekt Luplau & Poulsen Arkitekter.

Fællesrådet har med afsæt i dette møde gennemgået forslaget til lokalplan 1186 for et boligområde øst for Lemmingvej og syd for Genvejen i Kolt-Hasselager og har følgende bemærkninger:

### Bebyggelsesplan og sigtelinjer:

Et af Kolt-Hasselager Fællesråds fokusområder er, at bebyggelsen i det nye lokalplanområde i videst mulige omfang placeres på en sådan måde, at den ikke hindrer udsynet ud over åbne landskaber og udsigten ind over Aarhus By. Dette gælder særligt for de eksisterende bebyggelser tættest på det kommende nye boligområde.

Fællesrådet har i relation hertil bemærket, at dette til en vis grad er søgt opfyldt gennem etablering af bebyggelsesfrie "sigtelinjer" mellem de punkthuse, der tænkes placeret i delområdet I. Fællesrådet kan dog være i tvivl om, beboerne i nabobebyggelserne mister deres udsyn.

Ser man på det tværsnit A-A, der er vist i bilaget til lokalplanforslaget, er man ikke i tvivl om, at der stadig vil være et vist udsyn ud over de åbne landskaber og ind over Aarhus By, hvis man står på den støjvold, der etableres ud mod Lemmingvej ved delområdets nordlige ende. Der savnes dog et tilsvarende snit, der også medtager naboområderne ved Skovhøj, så det kan vurderes om støjvolden mod Lemmingvej kommer til at skærme for udsynet.

### Boligtyper:

Gennem de seneste 10-15 år har der været en tendens til, at stort set alle nye boligområder i Kolt-Hasselager er udlagt til tæt-lav bebyggelse, hvilket har medført en vis "træthed" i lokalsamfundet over rækkehusbyggerier. Store dele af lokalbefolkningen og hermed også fællesrådet så gerne, at der blev udlagt flere parcelhusgrunde i Kolt-Hasselager, så vi kan holde fast i områdets udtryk som "haveby".

En klar mangelvare i Kolt-Hasselager er seniorboliger. Det er derfor positivt, at næsten halvdelen af boligerne i det nye område, er mindre boliger, der i et vist omfang vil henvende sig til seniorerne. Denne anden halvdel af boligerne er større og vil derfor nok i høj grad henvende sig til den unge børnefamilie. Dette skaber en større aldersdiversitet i området, hvilket fællesrådet kun være med til at støtte op om.

# Kolt-Hasselager Fællesråd



## Bebyggelsens visuelle udtryk:

Lokalplanforslaget lægger op til en bebyggelse, der indpasses i landskabet og hvor der arbejdes med bygningernes visuelle udtryk ved spring i facader, variation i anvendte materialer m.m.

Ligeledes lægges der op til etablering af såvel private udendørs som fælles gårdrum samt etablering af fælleshus(e).

Området skal beplantes i henhold til den til lokalplanforslaget hørende beplantningsplan, der er udarbejdet med afsæt i målsætningerne i Grøn Norm. I tilknytning hertil lægges der også op til, at regnvandet håndteres inden for lokalplanområdet gennem etablering af både åbne anlæg og mere traditionelle rørlagte systemer til lokal afledning af regnvandet samt etablering af et større regnvandsbassin i områdets sydøstlige ende. Både de åbne LAR-anlæg og regnvandsbassinet er tiltænkt at udgøre en rekreativ kvalitet i lokalplanområdet.

På informationsmødet blev det desuden oplyst, at der også var intentioner om en bebyggelse, der kunne leve op til de krav, der stilles til f.eks. Svanemærket byggeri og/eller DGNB-certificeret byggerier/lokalområder.

Alle de beskrevne tiltag for at skabe en bebyggelse med høj visuel og rekreativ kvalitet hilses særdeles velkomne af fællesrådet. Det er derfor fællesrådets holdning, at der ikke må lempes på disse positive tiltag, når der på et tidspunkt skal gives en endelig godkendelse af en bebyggelsesplan til en privat bygherre.

## Trafikforhold:

For fællesrådet er det vigtigt, at det nye lokalplanområde bindes sammen med den resterende del af Kolt-Hasselager gennem et sammenhængende og sikkert stisystem, der gør det muligt for områdets skolebørn at komme sikkert frem til Bavnehøj Skole.

Samtidig er fællesrådet opmærksom på, at det i høj grad skal drøftes, hvordan det påvirker trafik gennem Lemming, ligesom det er vigtigt, at området kommer til at hænge godt sammen med resten af Kolt-Hasselager og bliver en del af vores fællesskab.

Det fremgår af lokalplanforslaget, at tilkørsel til det nye boligområde kommer til at ske enten via Lemmingvej eller Hasselsvinget samt at der etableres en rundkørsel på Lemmingvej, som skal fungere som indkørselsvej til selve området samt de fremtidige boligområder, der på et tidspunkt måtte etableres på den vestlige side af Lemmingvej. Ligeledes er de interne stisystemer i det nye område også beskrevet og skitseret.

Udover en stiovergang fra Lemmingvej, fremgår det ikke klart af forslaget, hvordan man tænker sig at sikre de bløde trafikanter, der skal bevæge sig ind og ud af området – og hvordan området i øvrigt bindes sammen med den resterende del af Kolt-Hasselager.

På nuværende tidspunkt er der f.eks. ingen cykelsti langs Hasselsvinget og Lemmingvej. Samtidig er oversigtsforholdene på Lemmingvej – især på den strækning, hvor Hasselsvinget munder ud i Lemmingvej – særdeles dårlige. Det er således svært at se trafikken, der kommer fra Lemming-siden.

Endelig savner fællesrådet også en plan for håndtering af den øgede trafik, der må forventes at komme gennem Lemming, når det nye lokalområde er fuldt udbygget.

# Kolt-Hasselager Fællesråd



## Støjforhold:

Fællesrådet er også bekymret for den trafikstøj, som de kommende beboere i det nye område vil blive udsat for. Vi kan dog konstatere, at der er planlagt en støjvold ud mod Lemmingvej ved delområdet nordlige ende samt en støjvold med en blød støjvæg ovenpå langs hele områdets afgrænsning ud mod Genvejen. Af støjkortet, der er resultatet af en støjberegning og som indgår i lokalplanforslaget, fremgår det, at de nævnte anlæg, skærmer området så meget mod trafikstøjen, at trafikstøjniveauet ( $L_{den}$ ) i langt de fleste bolignære udendørs opholdsarealer ligger under 58 dB(A). Der er dog ingen oplysninger om den anvendte beregningsmetode og -forudsætninger. Dette efterlyses, så vi har bedre mulighed for at vurdere beregningerne.

Det er for fællesrådet derfor afgørende, at de nævnte støjdæmpende foranstaltninger også gennemføres i praksis samt at Aarhus Kommune fastholder lokalplankravet om, at bebyggelsen ikke kan tages i anvendelse før, disse anlæg er etableret. men afgørende at det bliver virkelighed.

Der i lokalplanforslaget ikke beskrevet nogen foranstaltninger i forhold til støj fra jernbane, som grænser op mod området mod sydøst. Af det støjkort, der er tilgængeligt på Miljøstyrelsens hjemmeside, kan det konstateres, at man skal mindst 50 meter væk fra jernbanen for, at den vejledende grænseværdi ( $L_{den}$ ) på 64 dB(A) er overholdt. De bygninger, der i henhold til forslagets kortbilag, ligger tættest på jernbane ligger kun lige præcis 50 meter herfra.

## Skole og institutioner:

En af de tilbagevendende bekymringer som fællesrådet hører fra lokalbefolkningen ved etableringen af nye boligområder i Kolt-Hasselager, er om, Bavnehøj Skole kan rumme potentielt endnu flere elever. Det er en bekymring som også deles af folk med nær tilknytning til skolen og af fællesrådet.

Hver eneste gang hører vi fra Aarhus Kommune, at magistratsafdelingen for Børn og Unge er blevet hørt og at det forsat er vurderingen, at skolen kan rumme flere elever.

Fællesrådet ønsker derfor at se de prognoser/beregninger, der ligger til grund for Børn og Unges udmeldinger, da det kan undre, at man helt lokalt har en opfattelse af, at der er et stadigt voksende pladsproblem på Bavnehøj Skole, mens man centralt i Aarhus Kommune er af en helt anden opfattelse.