

## Høringsvar fra Lisbjerg Byudviklingsudvalg under LSTK Fællesråd

I Lisbjerg byudviklingsudvalg bifalder vi, at der bygges flere boliger i Lisbjerg. Boligprojekter som dette skaber grundlag for nye servicefunktioner i byen som fx indkøbsmuligheder og sundhedshus mv., så det er dejligt med udsigt til flere nye naboer i byen.

Vi har dog også en række kommentarer til projektet her, som vi håber, man vil tage med i den politiske behandling og projektet. Først og fremmest stiller vi os undrende overfor, at der igen med dette projekt opføres flere lejeboliger i Lisbjerg på et tidspunkt, hvor byen tørster efter ejerboliger, som kan fastholde nogle flere børnefamilier. Mere herom i det følgende.

### Bebyggelsens kvalitet

Billederne i lokalplanen giver et godt indtryk af det kommende byggeri. Vi håber, at den variation, der er i facader mm., bliver gennemført i det endelige byggeri.

### Bebyggelsens tæthed

Bebyggelsen virker meget tæt, og vi er bange for, at der vil mangle dagslys i flere boliger. Det ser vi desværre allerede i andre nye boliger i Lisbjerg, fx i naboprojektet Fortehusene.

Lokalplanen foreslår, at der må opføres op til 10.300 kvm etageareal på den 15.100 kvm store grund, dvs. en bebyggelsestæthed på 68,2 pct. Vi stiller os uforstående overfor, at der skal være en så høj bebyggelsestæthed i et boligprojekt på blot 2-3 etager. Det levner ikke meget plads til udendørs opholdsarealer for vores kommende naboer i det aktuelle boligområde, og det skaber flere steder for voldsomme skyggevirkninger for enkelte boliger i projektet, da bygningerne skal stå så helt utrolig tæt sammen.

Vi forstår, at lokalplanen ligger tæt på letbanen i et område, hvor bebyggelsestætheden af kommunen er fastlagt til 65 pct. Vi stiller os dog uforstående over for, at lokalplanen stiller krav om en bebyggelsestæthed på *minimum* disse 65 pct. i stedet for bare at tillade byggeri *op til* de 65 pct. Hvis man går fra de 68,2 pct. tæthed til 65 pct., så vil det måske netop muliggøre, at man kan fjerne nogle af de ender af bygningskroppene, der ligger tættest på hinanden og giver de største skyggevirkninger på hinanden. Så alle vores nye naboer får noget reelt dagslys ind i deres boliger, også i vinterhalvåret, og så de får nogle flere reelle opholdsområder.

### Større boliger

Det fremgår af lokalplanen, at der skal opføres mindst 30 pct. familieboliger af en størrelse på mindst 3 værelse og 100 kvm. Det fremgår yderligere, at der vil blive opført 40 rækkehuse/familieboliger. Af tidligere projektbeskrivelse i forundersøgelsen fremgik det, at projektet indeholdt 25 rækkehuse på 100 kvm og 13 rækkehuse på 130 kvm.

Vi synes, det er synd, at lokalplanen stiller krav om mindre boliger, som der tidligere har været omtalt i projektet. Vi mener, at man bør gøre mest muligt for at sikre flere af de store 130 kvm-boliger i projektet. Og gerne flere end blot 13 stk., som det fremgik af den tidligere projektbeskrivelse.

Vi oplever i Lisbjerg, at her er rigtig mange småbørnsfamilier, men at folk flytter væk fra byen, når de gerne vil købe et parcelhus eller have en større familiebolig. Vi har akut behov for flere ejerboliger eller som minimum flere større familieboliger, hvis vi skal fastholde familier i byen og skal kunne tilbyde flere et fuldt familieliv her. Vi oplever, at de af vores nye naboer i de nye boligområder i Lisbjerg, der bliver boende, når børnene skal starte i skole, det netop er nogle af dem, som bor i de største familieboliger i lejeboligerne. Så gerne flere af dem, tak.

Der projekteres i forvejen rigtig mange små- og mellemstore boliger i Lisbjerg, og det er vores vurdering, at bygherre vil have bedre held med at få afsat boligerne, hvis der allerede nu planlægges færre, men større boliger.

### **Der bør indgå ejerboliger**

Vi vil også opfordre til, at der planlægges for et muligt salg af hele eller dele af boligprojektet til ejerboliger. Lisbjerg mangler i den grad ejerboliger til familierne. Vi kan se, at børnetallet er eksploderet i byens daginstitutioner, men mange flytter væk fra byen, når de gerne vil købe en bolig. Det virker helt oplagt, at de store rækkehuse i byggeriet her kan planlægges som ejerboliger.

Flere ejerboliger vil være afgørende for at tiltrække flere "fastboende" til Lisbjerg. Ejendomsbesiddelse er ofte forbundet med en stærkere forpligtelse og engagement i lokalsamfundet, da ejere har en direkte interesse i at bidrage til områdets udvikling og trivsel. Ved at inkludere ejerboliger i projektet kan vi skabe en mere stabil base, der er engageret i at opbygge og styrke vores lokalsamfund på lang sigt. Vi håber, at der kan komme ejerboliger i Trekløveret-projektet, så vi kan få en mere bæredygtig og velbalanceret byudvikling i Lisbjerg.

### **Udendørs opholdsarealer**

Det fremgår af lokalplanen, at der skal være mindst 40 pct. udendørs opholdsareal af bebyggelsens bruttoetageareal, samt at der skal være mindst 15 pct. fælles opholdsarealer af hele lokalplanarealet, og at sidstnævnte skal være på terræn. Af kortmaterialet i lokalplanen ser det dog ud til, at det bliver nogle meget små opholdsarealer.

Vi er i byudviklingsudvalget lidt kritiske over for, hvad der kan tælle med som reelle udendørs fælles opholdsarealer. Konkret i lokalplanen studser vi over både det centrale bytorv samt de "fleksible zoner" for enden af parkeringspladserne. På nogle af kortbilagene fremstår disse zoner som grønne opholdsrum og på andre kortbilag fremstår de som asfaltbelagte veje. Vi stiller os kritiske overfor, om en vej kan indgå som udendørs opholdsareal, så vi vil gerne bede om at få opklaret, om områderne enten er vej og vendepladser, eller de er reelle opholdsrum?

Det er uklart for os i denne lokalplan, hvad kravene er til regnvandshåndtering i terræn, og hvordan dette indgår eller ikke indgår i de udendørs opholdsarealer. Vi oplever i omkringliggende boligområder, at de store krav til regnvandshåndtering i terræn betyder, at udendørs arealer bliver amputeret af store regnvandsgrøfter, og store regnvandsbassiner kan heller ikke bruges til udendørs ophold. Regnvandsopsamling i terræn bør ikke tælle med i opholdsarealerne.

### Parkeringspladser

Der planlægges med ganske få p-pladser på området jf. letbanenormen for parkering, og det bekymrer os, om man planlægger alt for få p-pladser i forhold til et realistisk bud på parkeringsbehovet på kort- og mellemlangt sigt.

Vi er helt med på, at der ikke er krav om mange p-pladser pga. nærhed til letbane og letbanenormen for antal p-pladser. Men netop denne grunds beliggenhed, som er omkranset af bl.a. Al2bolig, boldbaner og Lisbjergskolen, betyder, at der er relativt lidt gadeparkering til rådighed for området beboere og gæster sammenlignet med andre byggefeltet i Lisbjerg. Så vidt vi kan se vil der ikke komme en eneste ny kantstensparkeringsplads på offentlig vej i direkte forbindelse med denne lokalplan. Dette vil utvivlsomt presse skolens p-plads, som i forvejen er godt fyldt op af medarbejdere i dagtimerne, og som gerne skal have plads til spidsbelastning i myldretiden, når forældre fra oplandsbyerne eller forældre kørende til/fra arbejde skal aflevere og hente børn på skolen eller de to daginstitutioner Gimlehøj og Mimershøj, som ligger i tilknytning til skolen.

Vi er helt med på, at jo flere p-pladser der kommer, jo flere biler kommer der også bare. Og i løbet af en 10-20-års horisont så kommer dette byggeri til at ligge i en tætbebygget bymidte, hvor man som beboer ikke kan forvente at have plads til to biler pr. husstand foran døren. Men vi vil blot minde om, at projekteringen af dette byggeri foregår allerede nu her i 2024, hvor Lisbjerg godt nok allerede er velbetjent med offentlig transport, men hvor øvrige servicefunktioner som dagligvarebutik, læge, tandlæge, apotek, øvrige indkøbsmuligheder mv. altså ligger langt ude i fremtiden. Vi skal således ud på den anden side af en 10-års horisont, før beboere i Lisbjerg i højere grad kan undvære biler i husstandene.

Vi vil opfordre til, at man politisk tager en drøftelse om, hvorvidt det er indenfor skiven af bæredygtig byplanlægning for Lisbjerg på den korte- og mellemlange bane, at der planlægges plads til så ganske få biler, som der fx gives udtryk for i dette projekt.

Kunne man i den forbindelse overveje, om der i etape 1 i Lisbjerg skal opføres særskilte parkeringsanlæg, som senere kan omdannes til boliger? Eller fx bare med få midler benytte centrale byggegrunde i Lisbjerg nær de nye boligområder som grusbelagte parkeringspladser, så der er plads til bilerne i Lisbjerg, inden byens fornødne servicefunktioner er kommet på plads?

En særskilt bekymring i forhold til parkering er også, at der sker en for dårlig udnyttelse af de etablerede parkeringspladser. Vi oplever i andre af de nye boligområder i Lisbjerg, at der er et helt enormt pres på de gratis kantstensparkeringspladser, mens boligområdernes egne parkeringspladser har ledig kapacitet, fordi man udbyder de alt for få p-pladser til individuel udlejning. Findes der nogen muligheder for, at kommunen kan stille krav om bedre udnyttelse af parkeringspladserne i boligområderne? Fx ved at stille krav om, at man kun må udbyde en vis andel af området's parkeringspladser til individuel udlejning?

Som en sidste note til parkering bør der også stilles krav om opførelse af ladestandere til el-biler. Der mangler virkelig nogle flere bolignære ladestandere i mange af de nye boligbyggerier i Lisbjerg.

### **Træer og levende hegn: Hvorfor skal 150+ flotte træer fældes?**

Det er fedt, at lokalplanen bestemmer, at det 55 meter lange levende hegn i den nordvestlige del af grunden skal bevares. Vi vil dog foreslå, at der laves nærmere bestemmelser, der sikrer, at dette levende hegn ikke kan udtyndes mere end højst nødvendigt. Fx ved at sætte antal på, hvor mange af de største træer, der skal bevares.

Samtidig stiller vi os dog uforstående overfor, at det store tværgående levende hegn over grunden fra nord til syd slet ikke er omtalt i lokalplanen. Det er ikke tilfældigt spredte træer, men cirka 150 fuldvoksne stammer af en højde på mindst 8-10 meter fordelt på et 130 meter langt bælte. Se de flotte træer på vedlagte illustrationer eller se blot den tydelige illustration af det store bælte af træer på forsiden af det aktuelle lokalplansforslag.



Det virker helt oplagt, at boligbebyggelsen her kan planlægges til at have to karréer, der således vil blive omkranset af nærliggende træer. Man kan bare kigge over på den anden side af Trille Nielsens Gade til Havehusene og Plushusene for at se den helt unikke kombination af helt nybyggede boligbebyggelsen omringet af flere årtier gamle og meget høje træer. Det er flot løst.

Man skal heller ikke glemme den store nytteværdi, der ligger i træer: CO<sub>2</sub>-optag og bedre luftkvalitet, de giver læ og skygge, mere fugleliv, levesteder for insekter, mos, lav og svampe, prydværdi og ikke mindst forskningsmæssigt bevist positiv psykisk påvirkning af

mennesker. Dette tværgående levende hegn er igennem 15+ år blevet brugt af Lisbjergskolens børn som naturlegeplads med hulebyggeri og leg. Det virker helt oplagt at lade træerne stå, så boligområdets kommende børn kan videreføre denne tradition for leg i naturen. Meget taler altså for at bevare nogle af de flotte gamle træer i Lisbjerg som her.

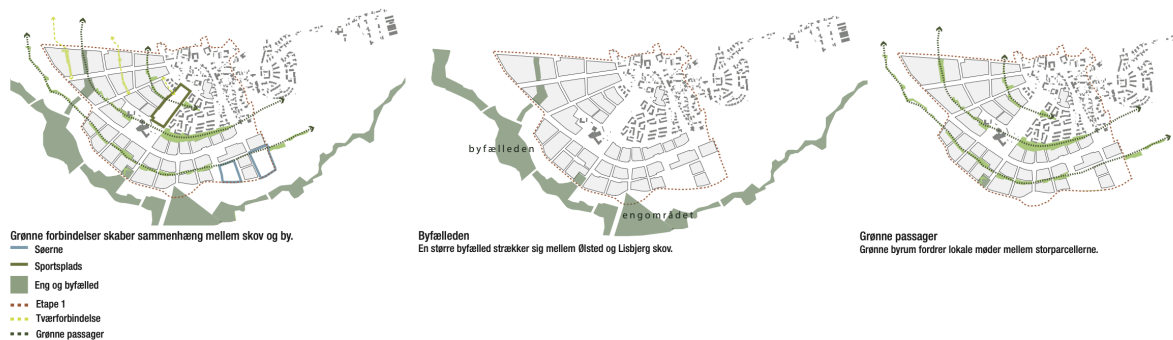
En træprofessionel vil sikkert mene, at det tværgående levende hegn trænger til at blive tyndet ud, ligesom dygtige folk har gjort med nogle af de andre gamle og bevarede levende hegn i Lisbjerg. Men selv efter en voldsom udtynding vil der stadig helt oplagt kunne stå rigtig mange flotte høje træer tilbage.

Disse levende læhegn vidner om et fortidigt landbrugsområde. Den historik må gerne kunne genkendes i de nye byområder – og vil kunne genkendes, selvom en andel af træerne må fældes af hensyn til byggemodning.

I denne lokalplan virker det fuldstændig ude af trit med tiden at fælde 150 træer, der ellers kunne have været et markant grønt indslag i en helt ny bebyggelse. Vi er konkret nysgerrige på at spørge Aarhus kommune, der i disse år går og tæller, hvor mange træer man planter: Husker I at trække negativt fra dette regnskab, når der som her sælges en kommunal grund, hvor 150+ voksne træer står foran fældning?

### Sammenhængende grønne byrum på tværs af Lisbjerg og etape 1

Vi vil gerne bede om, at det for denne og kommende lokalplaner i Lisbjerg skal fremgå mere eksplicit, hvordan lokalplanområdet indgår i de grønne forbindelser på tværs af byens boligområder. I helhedsplanen for Lisbjergs etape 1 fremgår der en række illustrationer, som viser, at der skal gå en grøn forbindelse tværs over det aktuelle lokalplanområde. Men som vi læser lokalplanen og kortbilagene, så vil det slet ikke være muligt at passere grunden i et grønt bælte, som det fremgår af etape 1-planen, at man skal kunne.



I helhedsplanen for Lisbjergs etape 1 er der et helt selvstændigt kapitel om "Grønne byrum", hvor det fremgår, at "grønne rum styrker trivsel og livskvalitet i byerne og i boligområderne og skal tænkes ind forud for bygningerne". Det beskrives mere konkret, at der i Lisbjergs etape 1 skal være grønne passager, hvor "grønne byrum fordrer lokale møder mellem storparcellerne". I Lisbjerg glæder vi os over, at man i planlægningen har indtænkt, at der skal være gode grønne forbindelser på tværs af skov og eng i byen. Så man ikke kun kan gå langs asfalterede veje, men også har mulighed for at bevæge sig ad grønne forbindelser videre op i skoven eller ned mod den kommende byfælled. Men her ser vi så et konkret eksempel på, at man vist har glemt den nordligste af de tre beskrevne grønne passager i

etape 1-planen. Derfor vil vi gerne bede om en uddybende beskrivelse af, hvordan dette lokalplanområde indgår i disse grønne passager.

### **Vi forstår ikke, at idrætsanlæg og idrætsaktiviteter skal nedlægges i forbindelse med etablering af boliger**

Vi undrer os over følgende formulering i lokalplanens side 12:

*"Lokalplanområdet er pt. støjbelastet pga. aktiviteter fra et nærliggende og i øvrigt midlertidigt idrætsanlæg, men at disse midlertidige aktiviteter vil være flyttet væk, inden de kommende boliger mv. tages i brug. Kommunen ejer det midlertidige idrætsanlæg og vil sørge for, at brugsaftaler mv. opsiges, således at de støjende idrætsaktiviteter er ophørt på tidspunktet for ibrugtagning. I lokalplanen er der sikret, at det Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er overholdt ved ibrugtagningstilladelse."*

Vi går ud fra, at det omtalte "midlertidige idrætsanlæg" er de store boldbaner nær Lisbjergskolen. Skal det forstås sådan, at boldbanerne skal nedlægges, før de nye boliger må tages i brug, eller? Eller drejer det sig kun om, at der ikke må foregå fritidsaktiviteter på boldbanerne? Og når nu kommunen her i lokalplanen lover, at disse aktiviteter skal være ophørt på tidspunktet for ibrugtagning, vil det så være rimeligt af os i Lisbjerg samtidig at bede kommunen om lovning på, at man i så fald også har opført tilsvarende idrætsfaciliteter andetsteds i Lisbjerg, inden disse nuværende faciliteter nedlægges? Jeg håber, I kan forstå os, hvis vi synes, det virker helt tosset, at nogle velfungerende idrætsaktiviteter i Lisbjerg nu skal flyttes til endnu ikke eksisterende faciliteter, fordi der skal være plads til boliger, hvis ikke der er alternativer på plads.

### **Vær obs på bløde trafikanter**

Trafikken på tværs af Jørgen Clevins Gade er allerede nu udfordret af manglende overgange til bløde trafikanter. Det fremgår nu også af denne lokalplan, at der skal etableres en adgangsvej til området tværs hen over en dobbeltrettet cykelsti til skolen, og af kortbilag 5 ser det endda ud til, at bilerne får forkørselsret. På Jørgen Clevins Gades to tilslutninger til Trille Nielsens Gade har et hævet cykelsti og fortov en meget tydelig prioritet fremfor biler, der skal køres hen over de hævede stier for at passere. Der bør være samme bløde prioritet i vejadgangen fra Jørgen Clevins Gade til boligområdet.

Der bør generelt være en bevågenhed omkring øget trafik i området omkring dette nye boligbyggeri, hvor skolebørn skal krydse vejen. Især også i byggeperioden. Vi har haft gentagne problemer med tung trafik i byggeperioden af nabogrunden Fortehusene, hvor store læssevogne og lastbiler har kantstensparkeret på den ensrettede Jørgen Clevins Gade og i praksis blokeret den eneste udgangsvej fra Lisbjergskolen. I et tilfælde har der været et sammenstød mellem en skolebus og en kantstensparkeret lastbil. Vi vil meget gerne undgå disse gener og farlige situationer i forbindelse med boligbyggeriet her på Jess Ingerslevs Gade.

### **Legepladser bør indgå mere detaljeret i lokalplanen**

Lokalplanen indeholder flotte illustrationer af legeområder, men der indgår kun meget løst formuleret tekst om legepladser. Der bør stilles krav i lokalplanen om legeplads, og der bør stilles helt konkrete krav til omfanget af en legeplads. Vi har set i fx naboprojektet

Fortehusene, at et lokalplanskrav om legeplads til 100 boliger er løst med en enkelt vippe i en sandkasse. Illustrationer i lokalplanen indeholder en masse legepladselementer, og disse billeder bør beskrives som tekst og indføres som krav i lokalplanen, så legepladsens omfang i illustrationerne bliver udført i praksis.

### **Historiefortælling på byggehegn**

Her til sidst vil vi foreslå, at man i lokalplanen tilføjer en bestemmelse om, at Aarhus Kommune kan bruge de midlertidige byggehegn til formidling af Lisbjergs historie og fremtid. Det har tidligere indgået som et forslag i udbudsmateriale ved grundsalg i Lisbjerg, at kommunen skulle kunne hænge formidlende skilte op på byggehegn, men vi har ikke set det i praksis endnu.

Det virker helt oplagt at bruge de mange midlertidige byggehegn i Lisbjerg til en vandrestilling med fortællinger om Lisbjergs historie og byens fremtidige udvikling. Der er tidligere udarbejdet masser af udmærket tekst- og billedmateriale om Lisbjergs historie i stenalder og vikingetid mv. i samarbejde mellem Aarhus Kommune, DR, Moesgaard Museum og Nordea fonden, som er udgivet på [www.historierhosos.dk](http://www.historierhosos.dk). Der er sikkert også hjælp at hente ved lokalarkivet eller stadsarkivet, der kan hjælpe med formidling om de nærliggende gamle gårde Vestergård ved Lisbjergskolen og Sommersgård på Smoven, hvis jorde der nu bliver til dette boligprojekt. Ligesom det vil være muligt at trække formidling fra det lidt gemte infohus i Lisbjerg frem ud i byens rum, hvor folk har deres daglige gang. Netop dette byggeprojekt er omringet af byens bløde trafikanter med centrale stier langs tre ud af grundens fire sider, heraf endda byens store skolesti. Det er helt oplagt at udnytte dette byggehegn til noget formidling, som byens børn og voksne kan gå på opdagelse i.

Hele idéen bag udviklingsprojektet Lisbjerg er at forene landsbyens historie med stationsbyens moderne faciliteter. Fortæl dog den historie på de løbende midlertidige byggehegn.

På vegne af Lisbjerg Byudviklingsudvalg

Christopher Bering Baden  
cbbaden@gmail.com  
4240 4424

*Lisbjerg Byudviklingsudvalg er et udvalg under Lisbjerg-Skejby-Terp-Kasted Fællesråd*