

Kolt-Hasselagers udvikling set i lyset af den nye planstrategi

Som hurtigt voksende omegnsby/forstadsområde beliggende i det åbne land er det med tilfredshed vi læser Planstrategiens gode intentioner:

Klarere beskrivelser af landområdernes potentialer og sårbarheder i et helhedsorienteret perspektiv – f.eks. i nye natur- og byfællesskaber med henblik på:

- *at planlægningen for arealressourcerne i åbent land tager afsæt i de lokale forhold og støtter op om byrådets mål for fremtidens forsyning med energi og fødevarer, stærke lokalsamfund og natur- og biodiversitetsfremme.*
- *Udpege blågrønne parker med henblik på grundvandsbeskyttelse samt sikre synergier i forhold til skov og natur, biodiversitet, klimatilpasning, CO2 reduktion og rekreative aktiviteter. Blågrønne parker friholdes for byudvikling. (side 35)*

Udfordringer i Kolt-Hasselager:

- 1) Mange arealer er udlagt til boligbyggeri - nye boliger er de seneste år skudt op i stort antal. Udviklingen går stærkt og vores fællesråd gør en stor indsats for at få lokalområdets interesser med i udviklingen. Men meget ofte er disse ikke forenelige med de udviklingsplaner, der indtil nu har været styrende. Gode eksempler er ønsket om udviklingen af centret og byparken, hvor fællesrådet er blevet kørt over af det kommunale systems andre planer.

I den nye planstrategi giver et af de vilde problemer håb om bedre dialog om fremtidig udvikling:

Vildt problem 1 - Den demokratiske samtale:

Og det betyder, at vi i endnu højere grad skal i dialog med aarhusianerne om udviklingen, med henblik på at styrke den gensidige tillid og få flere til at tage del i debatten om fremtidens Aarhus. (side 8)

hvor vores planlægning gerne skal give et bedre udgangspunkt for, at forandringer sker med afsæt i de lokale kvaliteter (side 10)

Derfor skal vi arbejde for, at rammer og retninger i kommuneplanen har tydeligere afsæt i de lokale kvaliteter og forudsætninger, og skaber bedre betingelser for projekter, som bidrager til den positive udvikling af området. (side 14)

Udfordringer i Kolt-Hasselager:

- 2) Ny lokalplan X229 bliver gennemført som tillæg til lokalplan 411 som "fast-track" fordi ændringerne påstås at være "små". Dette er vi uenige i, da der derved ikke tages højde for den øgede trafikmængde, når transport omlægges fra bane til vej, da der er sårbart grundvand under arealet og da de grønne områder i lokalplanen bliver meget præget af et evt. frysehusbyggeri. Vi mener at

ændringerne er så store at der skal laves en ny lokalplan "fra bunden", så alle problemstillinger bliver grundigt belyst.

I den nye planstrategi giver et af de vilde problemer håb om bedre dialog om fremtidig udvikling:

Vildt problem 2 - Bæredygtig vækst

Skærme eksisterende erhvervsarealer til tunge produktionserhverv fra forureningsfølsomme anvendelser eller anvendelser, der kan placeres andre steder. (side 19)

Vurdering af det samlede behov for logistikvirksomheder i nærhed til Aarhus kan medføre inddragelse af perspektivarealer til erhvervsformål. (side 19)

Befolkningstætheden udfordrer mulighederne for at finde plads til virksomheder med stort arealbehov og virksomheder, der støjer eller lugter. Derfor er der også brug for deciderede erhvervsområder med plads til virksomheder, der kan påvirke omgivelserne miljømæssigt, som har brug for god plads eller som ønsker at ligge helt tæt på motorvejene. Samtidig gør især det generelle hensyn til beskyttelse og dannelse af grundvand det vanskeligt at skaffe nye arealer til disse erhvervstyper. Derfor kan eksisterende erhvervsarealer til de tunge erhvervstyper komme under pres. Det kan på længere sigt betyde, at det vil være relevant at se lokalisering af nogle virksomheder i et bredere regionalt perspektiv, da Business Region Aarhus som en funktionel byregion vil kunne tilbyde alle de arealtyper, der er efterspørgsel efter. (side 18)

Som attraktiv bosætningskommune er erhvervsarealerne i Aarhus under pres for byomdannelse. Hvis Aarhus ønsker at have erhvervsarealer til alle virksomhedstyper – også de tunge – skal der værnes mere om de eksisterende erhvervsområder. De rene erhvervsområder skal primært reserveres til virksomheder, der ikke ønskes blandet med boliger, mens arealer i tilknytning til den overordnede vejinfrastruktur reserveres til de transportkrævende erhverv. (side 30)

Byggemulighederne kan fortsat ændres i lokalområderne, der ikke er udpeget til byvækst. Men væsentlige ændringer af højder og tætheder skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning for et større område og ikke på baggrund af enkeltprojekter. Herved sikrer vi en byudvikling, der i højere grad sker i samspil med det enkelte lokalområdes identitet, kvalitet, muligheder og begrænsninger. (side 28)

Udfordringer i Kolt-Hasselager:

- 3) Der er mange planer for udnyttelsen af "det åbne land" rundt om Kolt-Hasselager og dette påvirker på mange måder området og beboerne. Giber Ringvej pløjer sig gennem landskabet med støj til følge, elektrificering af jernbanen betyder støj fra transformatorer og senest er de første lokalplaner for solcelleanlæg kommet til afklaring. Meget store arealer syd for Kolt-Hasselager er udlagt til VE-anlæg og der skal tænkes meget kreativt, hvis disse skal indgå i landskabet som en positiv faktor.

I den nye planstrategi giver et af de vilde problemer håb om bedre dialog om fremtidig udvikling:

Vildt problem 3 - Klima og bæredygtighed

Planlægning med udgangspunkt i stærke og bæredygtige lokalsamfund, så muligheder og begrænsninger tydeliggøres. Planlægning med udgangspunkt i lokalområdets identitet og eksisterende kvaliteter (side 15)

Vi har brug for den rene og vedvarende energi som samfund. I Aarhus er der fundet områder, der umiddelbart er egnede til at rumme solcelleanlæg eller vindmøller. Forhåbentlig vil et fælles syn på lokalområdernes potentialer og sårbarheder kunne danne udgangspunkt for, at anlæggene også i højere grad bidrager med forbedringer i selve nærområdet. Det kan være manglende stier og passager, en støjvold – mulighederne er mange. (side 32)

Prioritere indsatser for arealer, der sikrer de besluttede mål for arealer til natur- og grundvandsbeskyttelse.

- *Sætte tydeligere politiske mål og retning for arealanvendelse i åbent land ud fra bæredygtighedshensyn, bl.a. for grundvandsbeskyttelse og jordbrugets grønne omstilling. (side 35)*

Nærhed til flora, fauna og friluftsoplevelser indgår som en væsentlig forudsætning for den gode by. Det gælder for alle lokalsamfund uanset om det er Aarhus Midtby eller en af vores oplandsbyer. (side 22)

Konklusion:

Vi kan på baggrund af ovenstående uddrag fra den nye Planstrategi se en mulighed for dialog om den fremtidige udvikling af området hvis det lykkes at få Planstrategiens intentioner ført ud i livet. Spørgsmålet er om det er muligt at få politikere, forvaltninger, fællesråd og borgere til at tage denne mulighed seriøst og se hinanden som medspillere og ikke som modspillere og sammen sætte en reel borgerinddragelse på dagsordenen.