

Høringsvar fra Lystrup-Elsted-Elev Fællesråd angående strategi for kommuneplan 2017.

Lystrup-Elsted-Elev Fællesråd er generelt positivt over for det forslag til planstrategi for kommuneplan 2017, der er fremlagt til offentlig høring. Efter Fællesrådets opfattelse sætter strategien klare retninger for byernes herunder Lystrup, Elsted og Elevs udvikling. Fællesrådet ser dog gerne at der mere tydeligt fremgår, at tankerne om byområdernes udvikling ikke kun vedrører Aarhus centrum, men også forstæderne, herunder Lystrup, Elsted og Elev.

Især kan Fællesrådet støtte strategierne om omdannelse og fortætning, de mangfoldige byområder med plads til alle, kvalitet i byudviklingen og vigtigheden af at kunne råde over kvalitative grønne områder og naturområder.

Lystrup, Elsted og Elev er et bysamfund, der er vokset ud af de to middelalderlandsbyer Elsted og Elev samt stationsbyen Lystrup. I dag udgør Lystrup og Elsted et sammenhængende bysamfund, medens Elev ligger adskilt herfra af en stor grøn kile. Byområderne ligger som forstæder isoleret fra det øvrige Aarhus på morænelandskabets sydvendte skråninger oven for Egå dalen og Egå Engso. Sammen med det omgivende åbne land, skovpartierne og byens mange grønne strøg er det disse elementer, der giver byområderne deres karakter og udgør deres basale værdier.

Byens udvikling er samtidig præget af en planlægning med skiftende tiltag gennem tiden, siden udbygningen tog fart fra midten af 19-hundredetallet. Som følge heraf ligger en række funktioner spredt uden synderlig mulighed for gensidig synergiskabelse og dermed for den samlende identitet, der prægede de oprindelige bysamfund.

Gennem tiden er det trods den betydelige udbygning af parcelhus- og boligområder, der er kendetegnende for området lykkedes at opretholde en balance i forhold til boliger og arbejdspladser i industri, håndværk og øvrige erhverv. Det er disse værdier og hensyn, der bør lægges til grund for udviklingen af fremtidens Lystrup og Elsted. I det følgende benævnes disse to byområder for nemheds skyld "Lystrup". Elev behandles, som bekendt, i særskilt regi i forbindelse med debatten om kommuneplantillæg og lokalplanlægning for Nye.

Lystrup er blandt andet karakteriseret ved en nord-syd gående zone mellem de store boligområder og erhvervsområdet. Området indeholder i dag eksempelvis skov, grønne områder, institutioner, skoler, idrætsfaciliteter, bydelscentret og den kommende letbanestation. En udvikling i denne zone kan give byen yderligere mulighed for at have noget at samles om og dermed styrke byens identitet.

I en kommende kommuneplan skal derfor som forudsætning for den ønskede udvikling skabes rammer, der kan danne grundlag for at Lystrup fortsat kan være et attraktivt investeringsområde for bolig og erhverv. Ligeledes vil en vækst indenfor bredere og varieret boligudbud og specielt lettere erhverv (navnlig i de områder, der bør udpeges som byomdannelsesområder) være en forudsætning for mulighederne for at etablere og udvikle samlende byfunktioner og kvaliteten heri.

Efter Fællesrådets opfattelse giver planstrategiens anvisninger mulighed for at bevare de særlige værdier i lokalsamfundet - en åben by med lys og luft samt let adgang til den omliggende natur, et tæt og trafikikkert stisystem og flere steder en storladet udsigt - samtidig med ønsket om og behovet for koncentration og større sammenhæng i de bymæssige funktioner.

Hvis planstrategiens anvisninger følges er det derfor Fællesrådets opfattelse, at der i den kommende kommuneplan skal skabes rammer, hvor de relativt velfungerende områder styrkes, hvor områdets særlige karakter fastholdes og videreudvikles og hvor der skabes plads og rum for en udvikling, som kan være med til at sikre dynamik og fastholdelse af en erhvervs- og servicemæssig - og en befolkningsmæssig udvikling.

Fællesrådet skal især pege på to områder, som kan udvikles i overensstemmelse med planstrategien:

Det nuværende bydelscenter ved Lystrup Centervej bør og kan udvikles - specielt med flere boliger af en type, som der er mangel på i Lystrup. Fællesrådet forudsætter således, at de nuværende rammer forøges både arealmæssigt og med hensyn til udnyttelsesgraden, herunder ved byggeri i højden. Området vurderes velegnet til højt byggeri. Fællesrådet opfordrer samtidig Byrådet til at overveje en flytning af f.eks. biblioteket med borgerservice til centerområdet i overensstemmelse med kommuneplanstrategiens anbefaling, *jf. strategi side 17 "Styrke centerstrukturen ved byfortætning og koncentrere institutioner, butikker, legepladser, idrætstilbud og service i bydelscentre som løftestang for et aktivt, kvalitativt byliv"*.

Lige så centralt er det, at der i rammerne bliver åbnet op for en byudvikling ved og i nærheden af Lystrup Station – både nord og syd for banen og såvel for området ved Bygaden som området på den anden side af Sønderkovvej. Her kan blandt andet dele af Møgelgårdsvej udpeges til omdannelse til lettere erhverv og boliger. Kort sagt ønsker Fællesrådet, at Byrådet fastsætter vide rammer for, hvordan en omdannelse af bolig- og erhvervsarealerne i nærheden af Lystrup Station kan udnyttes, til et tæt multifunktionelt område, så omdannelsen kommer lokalområdet til gavn og kan opfylde behovene for stationsnært fortættet blandet bolig- og erhvervsbyggeri. *Jf. strategi side 11. "Primært sikre udvikling af tætte, multifunktionelle områder ved stationer og trafikale krydsningspunkter ved at fremme omdannelse og fortætning i områder i tilknytning til letbanen og trafikale krydsningspunkter, herunder udpege områder til høje huse"*.

Fællesrådet er opmærksom på, at der gælder en bevarende lokalplan for stationsområdet. Imidlertid forudsætter Fællesrådet, at der vil blive taget skridt til at ophæve lokalplanen, subsidiært at modificere den betydeligt, så den ikke er til hinder for den ønskede byudvikling. Udover disse to helt centrale områder for en byudvikling og omdannelse er der efter Fællesrådets opfattelse mulighed for en boligudvikling i området ved Sønderkovvej nord og syd for Elsted Byvej:

I området syd for Elsted Byvej, der i dag er udlagt til offentlige formål, kan der efter Fællesrådets mening med fordel ske en konvertering i rammerne til boligformål – f. eks i form af punkthuse, der vil øge bredden i udbuddet af boligtyper.

I området nord for Elsted Byvej bør det overvejes at give plads for en mindre boligbebyggelse under den klare forudsætning, at en bebyggelse her skal understøtte Elsted landsby.

Afslutningsvis skal Fællesrådet pointere, at kommunen i den videre detailplanlægning må være garanten for at sikre:

- at der tages hensyn til områdets unikke udsigtskvaliteter.
- at der sikres et varieret boligudbud med mindre og større boliger i form af lavt byggeri og højhuslignende byggeri, hvor det kan indpasses.
- at "forslummede" erhvervsområder kan omdannes til nye funktioner.
- at al ny byggeri og renovering af bestående gennemføres i en høj kvalitet.
- at naturen medtænkes i planlægningen samt
- at den nødvendige infrastruktur følger med.

Med disse kommentarer og synspunkter ser Fællesrådet frem til at indgå i den fortsatte dialog om udviklingen, helt i overensstemmelse med Århusmodellen for borgerinddragelse.