

LYSTRUP – ELSTED - ELEV FÆLLESRÅD

BYUDVIKLINGSUDVALGETS BERETNING FOR 2010/11

1 Indledning

Der er i det forløbne år sket følgende ændringer i Byudviklingsudvalget sammensætning. Sten Pedersen er udtrådt og Birgitte Baltzer Pedersen og Niels Havvig er indtrådt i udvalget.

Udvalget har således i dag følgende medlemmer:

Tage Petersen

Hans Schiøtt

Erik B. Andersen

Niels Havvig

Per Hebbelstrup

Lehn Bang Mikkelsen

Birgitte Baltzer Pedersen

Vi har i perioden i alt haft 5 møder.

Her ud over har Byudviklingsudvalget været involveret i møder vedr.: Ny Elev, Lille Elstedvej 101 samt Letbanen.

2 Ny Elev

Som nævnt af Hans Schiøtt har planerne om etableringen af den nye by ved Elev taget en del af opmærksomheden i Byudviklingsudvalget – særligt efter at Byrådet, den 16. marts besluttede at sende ”Helhedsplan for ny by syd for Elev” til offentlig høring.

Det skal nævnes, at Helhedsplanen er blevet præsenteret Borgermøde på Elev Skole, den 28/4 og at formålet med denne *offentlighedsproce* var at få belyst *to centrale spørgsmål; dels spørgsmålet om den nye bys arealmæssige udstrækning, dels spørgsmålet om antallet af indbyggere i den nye by.*

Det område, der i Kommuneplan 2009 er udpeget som perspektivareal, er ca. 140 ha stort. Den private byudvikler, Tækker Group, ønsker dog at udvide denne afgrænsning til et område, der i alt er på ca. 220 ha. Overvejelserne om områdets afgrænsning har stået på i længere tid. Hele området er p.t. beliggende i landzone.

I Kommuneplan 2009 var den ny by ved Elev tænkt som en by med plads til i størrelsesordenen 4-7.000 indbyggere. Projektudvikleren ønsker mulighed for at byens indbyggertal hæves til 10.-15.000.

Vi har naturligvis fulgt med i planerne, og allerede før Kommuneplan 2009 blev vedtaget gjorde vi opmærksom på, at vi fandt de 4 – 7.000 beboere, der den gang var foreslået, i overkanten.

Vi påpegede også dengang, at der bør tages hensyn til de landskabelige værdier og at infrastrukturen selvfølgelig skal være i orden.

I 2010 supplerede Fællesrådet i et brev til kommunen bl.a. med:

- *Ejerne ønsker at udvide perspektivarealet. Vi er betænkelige ved forslaget om at udvide med en stribe øst for Høvej. Den grønne kile mellem Lystrup og Ny Elev bør ikke beskæres, men bevares, og Høvej er en naturlig grænse for den kommende by mod øst. Grænsen mod nord til den eksisterende bebyggelse i Elev bør bevare det grønne præg, så udsigten stadig bevares. Og den vestlige*

udvidelse finder vi kommer for tæt på skoven, bortset fra det sydligst beliggende areal ned mod motorvejen.

- *Den kommende infrastruktur i området vil givetvis få betydning for de øvrige borgere i vort område. Vi vil derfor meget gerne inddrages i planlægningen på et tidligt tidspunkt. F. eks. kunne man tænke sig en forbindelse mellem Høvej og lille Elstedvej. Eller en egentlig omlægning af Høvej.*
- *Som nævnt finder vi det meget vigtigt, at områdets naturmæssige storslåethed respekteres. Samtidig finder vi det afgørende vigtigt, at de kommende beboere mærker, at de bor et flot sted, hvor alle så vidt muligt kan have glæde af udsigten over Engsøen, bugten osv.*

Der var i Byudviklingsudvalget enighed om, at vi ville fastholde vor oprindelige udmelding i forbindelse med den nye høring.

I høringssvaret, der nu er fremsendt til kommunen, er konklusionen da også, at der ikke skal gives mulighed for forøgelse af indbyggertallet udover de 4-7.000, som gældende kommuneplan tillader.

De gode hensigter om miljø, bæredygtighed etc. kan fuldt ud – ja måske endda bedre – opfyldes med et lavere befolkningstal. I konsekvens heraf finder vi heller ikke, at der er nogen grund til at udvide perspektivarealet.

Specielt mener vi:

- *Den grønne kile mod Lystrup skal ikke beskæres. Høvej er en naturlig afgrænsning.*
- *Vi er generelt meget imod at overtræde skovbyggelinjen, som man tænker sig mod vest.*
- *Vi finder, at den grønne kile mellem Engelstoft i 'Gamle' (Elev) og Lisbjerg Skov skal bevares*
- *Kommuneplan 2009 giver mulighed for en udbygning i Aarhus på 75.000 indbyggere. Heri indgår Ny Elev med 4-7.000 indbyggere. En forøgelse af indbyggertallet i Ny Elev, 'Nye', som nu foreslået, er således ikke krævet af hensyn til kommuneplanen.*
- *Vi finder, at den meget koncentrerede bebyggelse (en tæthed, som er ca. 5 gange større end i Lystrup), som forslaget arbejder med, forhindrer, at de kommende beboere får glæde af den landskabelige skønhed. Det vil være de færreste, som kan nyde de storslåede udsigter, som findes, over engsøen, bugten, Mols, Samsø, skoven osv.*
- *Vi bifalder ønsket om, at byen miljømæssigt og klimamæssigt skal være velfungerende. Men det sociale er ikke mindre vigtigt. Efter vor mening er det de færreste resource-stærke (børne)familier som vælger at bo i etagebyggeri, også selv om det måtte være ejerlejligheder - man vil ganske enkelt gerne have et lille stykke græs eller terrasse som er ens eget. Og den velhavende midaldrende gruppe (uden hjemmeboende børn) kræver at herlighedsværdien er stor. Endelig vil den borger, som gerne vil bo tæt på Aarhus, men alligevel i et område med fred og ro, næppe slå sig ned i 'Nye'.*
- *En så koncentreret bebyggelse, som bliver opført over en kort årrække, er derfor i overhængende fare for at udvikle sig – på trods af alle gode intentioner – til et nyt Gjellerup, med alle de ulemper for beboerne og det omgivende samfund, det medfører.*
- *Ønsket om energibesparelse nødvendiggør ikke fortættet byggeri. Således har boligforeningen Ringgården i Lystrup flere stærkt roste tæt-lave byggerier (i Lærkehaven), som er nærmest energineutrale.*
- *Der er tilsyneladende slet ikke blevet plads til parcelhuse – eller kun i meget ringe grad. Her har man ellers muligheden for at skabe et område, som fuldt ud*

matcher tilbuddene i nabokommuner som Skanderborg. Vi gør opmærksom på, at også parcelhuse i dag sagtens kan laves særdeles miljøvenlige. Eksempelvis er der jo et 'Energi+' hus i Lystrup (Elmehaven), som har vakt international opmærksomhed. Vi finder det i øvrigt naturligt, at kommunen udnytter muligheden i bygningsreglementet for at skærpe kravene til byggeriet for at nedsætte energiforbruget.

3 Lille Elstedvej 101

Som nævnt har ejeren af grunden Lille Elstedvej ønsket at opføre en mindre bebyggelse på grunden; men da hele grunden i kommuneplanen er udlagt som grønt område, har ejeren taget kontakt til Fællesrådet, for at sikre Fællesrådets accept, før der bliver udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg

Byudviklingsudvalget har i denne forbindelse haft en del møder med ejeren herom, hvilket er resulteret i, at vi har meddelt ejeren, at vi ikke vil modsætte os, at der sættes et lokalplanarbejde i gang for området, hvis følgende forudsætninger sikres overholdt, enten via lokalplanen eller ved deklaration på området:

- *Bebyggelsen placeres i det område, som er vist på de os forelagte tegninger.*
- *Bebyggelsen kan højst være i 2 etager, med vandret tag.*
- *Bebyggelsesprocenten må begrænses til højst 10.*
- *Det skal sikres, at det grønne område anlægges med beplantning og sti ned til Ellebækken senest samtidig med ibrugtagningen af byggeriet.*
- *Den fremtidige vedligeholdelse af det grønne område skal være sikret.*
- *Bevoksningen mod naboarealerne skal bevares i videst mulig udstrækning.*
- *Offentligheden skal have fri og uhindret adgang til det grønne område.*
- *Der må ikke ske frasalg af det grønne område.*
- *Betingelserne skal sikres i en lokalplan for området og i det omfang, lokalbestemmelserne ikke muliggør det, medtages i en deklaration for området, der tinglyses på ejendommen med Fællesrådet som påtaleberettiget.*

Her ud over har vi meddelt ejeren at:

- *Det er afgørende vigtigt for os, at området ikke igen forfalder, som det har været tilfældet gennem de seneste år. Da området er opdelt i flere matrikler, er det vigtigt for fællesrådet, at det betragtes som ét sammenhængende grundstykke (evt. ved tinglysning af servitut), og at ingen af matriklerne kan afhændes uafhængigt af de øvrige matrikler, da dette vil være i direkte modstrid med vor forudsætning. (Der må ikke ske frasalg af det grønne område). Denne forudsætning kan vi ikke fravige.*
- *Vi forstår din vision om det grønne område som dels en park med naturgræs, dels et mere trimmet område med forskellige aktivitetsmuligheder, men vi er ikke enige i den. Vi mener, at det oprindelige skovpræg, med fugle- og dyreliv, så vidt muligt skal bevares, som beskrevet i næste punkt.*
- *Vi ønsker området skal være en skov med blandede løvtræer. med en eller to lysninger, hvor der kan være bænke, græsareal til boldspil og leg osv. (En skov kræver ikke pasning efter en kort årrække). Gennem skoven slynger stien sig ned til hjørnet hvor Ellebækken passerer.*

Vi afventer herefter, at ejeren tilpasser sit projektforslag til disse krav.

4 Gangsti langs Ellebækken

Det skal her nævnes, at Byudviklingsudvalget arbejder med planerne om at få anlagt en gangsti langs Ellebækken, således at der bliver uafbrudt stiforløb mellem Lille Elstedvej 102 og Skårupgård Skov.

Udarbejdet til Fællesrådets repræsentantskabsmøde, den 25. Maj 2011.
For Byudviklingsudvalget
Tage Petersen