

## Høringsvar og indsigelse mod Lokalplan 1070 planlagt byggeri på Bjørnholm Alle, Viby J

Fra: Ole Moeskjær, Thyrasgade 18, 8260 Viby J

1. Hvorfor er Gl. Kongsvang imod 5 etagers byggeri tæt på vores huse?
2. Hvordan ser fremtiden ud for Gl. Kongsvang?
3. Har naboer øget togstøj på grund af det planlagte byggeri?
4. Giver 5 etager byggeri skyggevirksomhed og indsigtsgener?
5. Indvinding af drikkevand fra området med forurening under det planlagte byggeri!
6. Overvågning af forurening efter planlagt byggeri ifølge Lokalplan 1070?
7. Har planlagt byggeri ifølge Lokalplan 1070 et godt boligmiljø?
8. Alt for mange beboere på for lidt grønt område med 5 etager byggeri!
9. Hvorfor nyt byggeri i et område med kreative arbejdspladser (som Sydhavnen)?
10. Borgerinddragelse i tidlig fase med 360 grader eftersyn mangler!

### 1. Hvorfor er Gl. Kongsvang imod 5 etagers byggeri tæt på vores huse?

Gl. Kongsvang er mere end 110 år, hvor de første huse blev bygget langs jernbanen.

Her er 70 husstande med en god blanding af beboere, unge, familier og ældre, som har "liveability" (det nye danske ord for trivsel). Nogle huse har tårne og de fleste er nu smukt restaureret.

Selv om vi har veje og jernbaner rundt om, har vi formået at få huse støjisoleret mod togstøj og støjværn mod vejstøj, hvor det er nødvendigt.

Vi mener derfor at mere end 2 etager byggeri i husskel ikke respekterer Gl. Kongsvang.

Og derfor højst 3 etagers byggeri vest for Haraldsgade og jernbane på Bjørnholms Alle

### 2. Hvordan ser fremtiden ud for Gl. Kongsvang?

Aarhus får flere indbyggere og vil "fortætning". Derfor udnyttes alle grunde til byggeri.

For at bevare "åndehuller" i byen som Gl. Kongsvang, bør byggeri tæt på være lavt og gradvis bygges i højden længere væk, så vi er stadig en "landsby" i byen og et godt område om 50 år.

### 3. Har naboer øget togstøj på grund af det planlagte byggeri?

Hvis der kommer 5 etager byggeri 60m vest for Haraldsgade, vil reflekteret støj fra tog ikke kunne undgås. Og togstøjen vil vare i længere tid, da facaden mod øst reflekterer støj fra tog på hele strækningen i bygningens længde (måske 200m) langs hele byggeriet!

Afhængig af vindforhold vil den reflekterede togstøj hænge som en "lydsky" over hele Gl. Kongsvang!

Der er udarbejdet en rapport for vej og togstøj i henhold til Miljøstyrelsens krav. Her viser beregninger en forøgelse af togstøj med 0-3 dB, da der er en usikkerhed/ubestemthed af beregninger på op til 3 dB.

Så beboere i Gl. Kongsvang vil få mere støj fra tog sendt ind over kvarteret!

### 4. Giver 5 etager byggeri skyggevirksomhed og indsigtsgener?

Skyggediagrammer viser, at i Haraldsgade vil solen gå ned 1 time før hele året, hvis 5 etager byggeriet opføres. Og det gælder også huse på Bjørnholms Alle, her vil solen stå op 1 time senere.

Der vil være indsigts gener på Haraldsgade, da byggeriet i 5 etager er i 60m afstand

### 5. Indvinding af drikkevand fra området med forurening under det planlagte byggeri

Alle de nye boliger er i et område med indvinding af drikkevand for almen vandforsyning.

Ifølge Lokalplan 1070 har Region Midtjylland siden år 2000 konstateret og har mistanke om stærk forurenede grunde for de nye boliger tæt på drikkevandindvinding.

Under forureningen er et lerlag, som kan lede udsivning til regnvand bassiner og Århus Å.

Ved boligbyggeriet "skrælles forurenede jord af" i 0,5m dybde og skubbes tæt på togspor. Ovenpå den forurenede jord lægges en plastmembran og herefter 0,5m normal jord.

Forurenede jord er altså kun 0,5m under legepladser!

Forureningen fjernes altså ikke!

Så de træer, buske og planter, som plantes på grunden, må være plantet i urtepotter, da rodnet ellers kan gennemhulle membran og give nedsivning af forurening!

Derfor må kræves at den forurenede jord bortgraves i flere meters dybde og indkapsles i beton (betondæk) og derefter dækkes med normaljord!

#### **6. Overvågning af forurening efter planlagt byggeri ifølge Lokalplan 1070?**

For at undgå forurening af regnvand bassiner og dermed Aarhus Å, er det kommunens intentionen at overvåge nedsivning af forureningen og opsamle forurenede vand i tanke!

På grunden op til Skanderborgvej med de nye ungdomsboliger har Viby Gasværk været i drift 1919-1974 og der er konstateret (vidensniveau 2) kraftig jord- og grundvandsforurening.

På grunden for de nye familieboliger har været et tekstilfarveri og imprægneringsfabrik 1951-1983, men forureningens omfang er endnu ikke undersøgt (vidensniveau 1)!

#### **7. Har planlagt byggeri ifølge Lokalplan 1070 et godt boligmiljø?**

Togstøj på de østvendte boligfacader overholder netop grænseværdien for togstøj på 64 dB Lden!

Miljøstyrelsens vejledning "Støj og vibrationer fra jernbaner" har krav om vibrationer grænseværdi på 75dB fra togspor.

Det bevirker at afstand fra togspor med regionaltog skal være mindst 25m til boliger, medens afstandskravet fra togspor med fjernbaner er 50m! Hvad med fremtidige hurtigtog?

Er det dokumenteret, at vibrationsniveau grænseværdier for boliger overholdes med 25m afstand til spor?

Der er nu placeret parkeringspladser mellem boliger og togspor.

Beboere kan ikke opholde sig på det store udendørs areal med parkeringspladser på grund af togstøj og vibrationer!

#### **8. Alt for mange beboere på for lidt grønt område med 5 etager byggeri!**

Legepladser for familier og grønne opholdsområder er altså indskrænket til det smalle område mellem boliger og Bjørnholms Alle.

Og der kan ikke plantes træer eller buske, da rodnet kan gennembryde membranen!

Så de træer, buske og planter, som plantes på grunden, må være plantet i urtepotter!

Bebyggelsesprocent er øget til 110, hvilket betyder alt for mange mennesker bor på for lille område!

I alt er det planen at opføre 308 boliger, heraf 108 ungdomsboliger.

#### **9. Hvorfor nyt byggeri i et område med kreative arbejdspladser (som Sydhavnen)?**

Nuværende anvendelse af området for de nye familieboliger er små firmaer inden for håndværk, sportstøj, distribution og lokale radio/TV medier.

Altså arbejdspladser i et lille kreativt miljø, som kan sammenlignes med Sydhavnen.

#### **10. Borgerinddragelse i tidlig fase med 360 grader eftersyn mangler!**

Kommunens intention om borgerinddragelse i tidlig fase mangler! Og det giver sig udtryk i manglende grønne områder, trafikplanlægning, parkeringspladser og den høje bebyggelsesprocent på 110.