



## VISIONER FOR BYDELSCENTER PÅ KOLT ØSTERVEJ & OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER

### INDLEDNING

Kolt-Hasselager Fællesråd har med udgangspunkt i *Vision og lokal udviklingsplan for Kolt Hasselager og omegn* i dette notat arbejdet lidt videre med fællesrådets og lokalsamfundets visioner for det eksisterende bydelscenter på Kolt Østervej, men samtidig også valgt at medtage visioner for nogle af de tilgrænsende områder.

Dette inkluderer bl.a.:

- området ved Kolt gamle skole og boldbanerne, hvor der er planer om nye boligbebyggelser,
- området mellem boldbanerne og Lokalcenter Koltgården, hvor Kolt Park planlægges etableret,
- området ved Kunnerupvej 139, hvor en privat investor ønsker at etablere bl.a. seniorbofællesskab samt
- området omkring Riis' Gård, hvor Kolt Fritids- og Ungdomsklub i dag har til huse.

De forskellige områder er vist på oversigtskortet i figur 1.



FIGUR 1 OVERSIGTSKORT

Grunden til, at disse områder også er inddraget i visionen for bydelscenteret, er, at det er områder, hvor der inden for en overskuelig årrække skal tænkes nye tanker. Arbejdet med en Kolt Park er sparket i gang, Aarhus Kommune har udarbejdet de allerførste skitser til hvad, der skal ske med området ved Kolt Skole og boldbanerne, mens det er lidt mere usikkert hvad, der skal ske med Riis' Gård og hvornår.

Der er dermed skabt en oplagt mulighed for "at hæve sig op i helikopteren" og tænke i større sammenhænge, ændre på de nuværende rammer og få udarbejdet en helhedsplan for et udvidet bydelscenter i Kolt-Hasselager.

## BYDELSCENTER

Lokalt ønsker vi én fælles bykerne koncentreret om det nuværende Kolt Butikscenter på Kolt Østervej. Området rummer i dag dagligvarebutikkerne SuperBrugsen og Netto, tandlæge- og lægepraksisser, pizzeria og bodega, frisør, ejendoms-mæglerkontor og genbrugsbutik.

Håbet er, at dette område videreudvikles så der skabes en planmæssige ramme for flere butikker med salg af både dagligvarer og udvalgsvarer, små pop-up-butikker, flere servicevirksomheder, sundhedshus, café o.l.

Grundlaget for disse drømme er smuldret en smule efter, at der er givet byggetilladelse til en ny Netto-butik på Kolt Skovvej og de planmæssige rammer for en ny REMA1000 ved Hovedvejen/Elmetoften muligvis vedtages politisk om ganske kort tid.

Derfor er det ekstra vigtigt, at der bliver skabt nogle attraktive og fremtidssikrede rammer for udvikling af bydelscentret ved Kolt Østervej og at centerområdet langs Hovedvejen ikke udvikles yderligere.

### UNDERSTØTTELSE AF FÆLLESSKABET

Fællesrådet og lokalbefolkningen har også et ønske om, at bydelscentret skal understøtte fællesskabet i lokalområdet. Dette kan ske gennem skabelsen af et torvemiljø omkring de allerede eksisterende butikker og øvrige virksomheder.

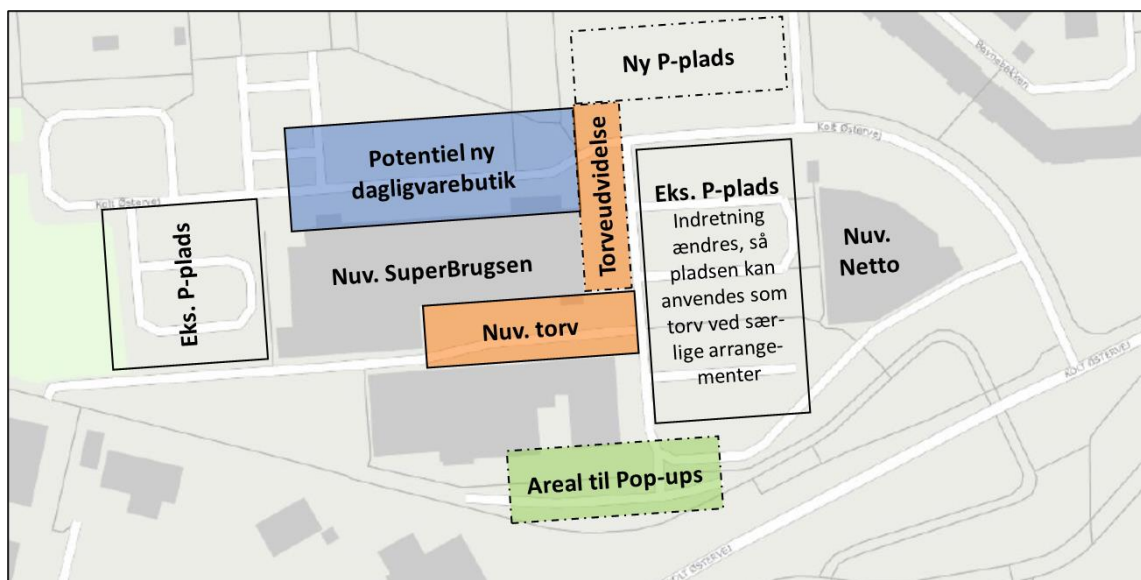
Torvet skal give lokalsamfundets borgere et multifunktionelt samlingspunkt, der giver mulighed for afholdelse af torvedage, markedsdage, bagagerumsmarkeder o.l., områder med borde og bænke, der giver lysten til at slå sig ned og tage en kop kaffe og en snak, aktivitetsområder for børn og unge, f.eks. legeplads, skaterbane o.l.

Lokale kræfter arbejder desuden med etableringen af et bylivshus i Kolt-Hasselager, som ville have en naturlig placering i et udbygget bydelscenter.

### UDBYGNING AF DAGLIGVAREHANDLEN

SuperBrugsen har givet udtryk for et ønske om en udvidelse af den eksisterende butik. I den sammenhæng er SuperBrugsen også interesseret i at medvirke til at skabe rammerne for endnu en dagligvarebutik i mere tidssvarende lokaler i området, når den nuværende Netto lukker og åbner ny forretning på Kolt Skovvej.

SuperBrugsen er i dialog med Aarhus Kommune herom, hvortil der også er kommet et indspark fra Fællesrådet specielt rettet mod ønskerne om et torvemiljø. De indledende og første overordnede tanker for området er vist på skitsen i figur 2 og nærmere beskrevet i Fællesrådets notat fra oktober 2020:

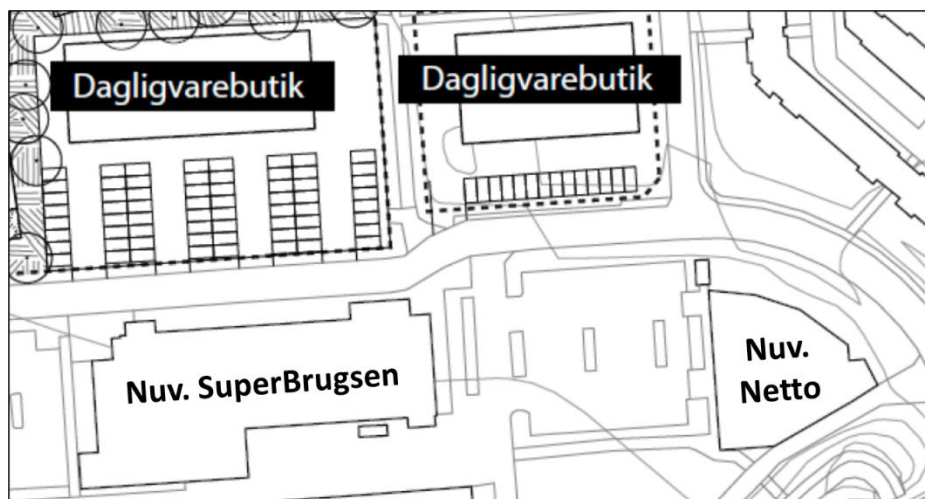


FIGUR 2 FÆLLESRÅDETS OG SUPERBRUGSEN INDLEDENDE TANKER FOR TORV M.M. VED KOLT BYCENTRUM

Aarhus Kommune har haft C.F. Møller Architects til at udarbejde et såkaldt mulighedsstudie for et nyt boligområde ved Kolt Skole. I dette studie er der indplaceret 2 nye dagligvarebutikker, der grænser op til det nuværende bydelscenter.

Uden at kende detaljerne i dette studie savnes der en beskrivelse af hvordan, de nye dagligvarebutikker skal tænkes sammen med de eksisterende butikker og virksomheder i centerområdet og hvordan man i kommunalt regi vil indarbejde Fællesrådets ønsker om et multifunktionelt torvemiljø i området.

Figur 3 viser CF Møller Architects bud på en indplacering af de 2 nye butikker i området. Som det fremgår, er de nye butikker trukket tilbage fra den eksisterende adgangsvej og parkeringsarealer til de nye butikker er placeret ud til denne vej. Dette er ikke umiddelbart noget, skaber en sammenhæng med arealerne omkring SuperBrugsen og Netto.



FIGUR 3 CF MØLLER ARCHITECTS SKITSE FOR INDPLACERING AF NYE DAGLIGVAREBUTIKKER

Aarhus Kommune har foreløbig meldt ud, at der arbejdes videre med CF Møllers mulighedsstudie under inddragelse af SuperBrugsen og Fællesrådet.

Fra Fællesrådets side har vi en seriøs forventning om, at der bliver tale om en dialog, hvor vi som lokalsamfund og SuperBrugsen som en allerede meget aktiv aktør i Kolt-Hasselager får reel indflydelse i planprocessen, hvor der også bliver plads til de visioner, som vi har for området og der udarbejdes en sammenhængende helhedsplan.

Det hele skal ikke ende i en pseudo-demokratisk høringsproces, hvor vi som lokalsamfund ikke føler at have fået lov til at sætte et fingeraftryk på de endelige planer.

## NYE BOLIGER VED KOLT SKOLE OG BOLDBANERNE

Det ligger allerede i kortene, at der skal placeres nye boliger i de områder, der i dag rummer Kolt Skole og boldbanerne.

Som beskrevet i vores lokale udviklingsplan er det overordnede ønske for Kolt-Hasselager, at vi holder fast i områdets udtryk som "haveby" og der udlægges flere parcelhusgrunde end tilfældet har været over de seneste år, hvor der hovedsageligt er anlagt tæt-lave rækkehusbebyggelser.

Det er vores vurdering, at der generelt er en efterspørgsel på parcelhuse i Aarhus som helhed og i Kolt-Hasselager. Det gælder såvel nye som ældre huse.

Ved udbygning af det nye boligområder ved boldbanerne er det, Fællesrådets holdning, at der satses på udlæg af arealer til nye parcelhuse, evt. dobbelthuse, da de eksisterende områder, der ligger ud til Fuglekærvej, i forvejen er præget af denne boligtype – se figur 4.

Som kompensation for de boligkvadratmeter, der forsvinder ved at anlægge parcelhusgrunde på boldbanerne fremfor endnu en af de mange tæt-lave rækkehusbebyggelser, vil Fællesrådet ikke være afvisende overfor, at der kan bygges i 3 etager ved den gamle Kolt Skole. Dette gælder særligt den del, der ligger tættest på det



FIGUR 4 BOLIGTYPER VED FUGLEKÆRVEJ

nuværende bydelscenter. Her kunne man måske også forestille sig en kombination af butikker i stueplan og boliger på 1. og 2. etage.

Det er fortsat Fællesrådets holdning, at der ikke bør bygges i højden på de arealer, der ligger tættest på parcelområderne, da dette hurtigt giver problemer med indkig til haver og terrasser.

For så vidt angår boligtyperne ved den gamle Kolt Skole, ser Fællesrådet gerne, at boligernes størrelser varieres, så de retter sig mod flere familiestørrelser: Der skal være boligen til den enlige med måske et enkelt barn, til parret uden børn, til børnefamilier med 2-3 børn. Dette vil skabe større diversitet i aldersfordelingen i området.

Da det ikke er alle, der har de økonomiske ressourcer til at investere i en ejerbolig, vil det også være en fordel, hvis ejerformerne var en kombination af almennyttige lejeboliger, andelsboliger og egentlige ejerboliger.

## SENIORBOLIGER V. RIIS' GÅRD & KUNNERUPVEJ

En anden måde at få flere eksisterende parcelhuse i spil på, kunne være at få etableret flere seniorboliger i Kolt-Hasselager.

Det er nemlig vores overbevisning, at flere "unge" ældre i dag bor i parcelhuse, der er blevet for store efter, at børnene er flyttet hjemmefra. De "unge" ældre har måske lyst til at flytte i en mindre seniorbolig, hvor de ikke er nær så forpligtigede af et stort hus og store haver, der skal passes og vedligeholdes, men i stedet har en bolig, der giver tidsmæssig plads til at komme ud og opleve verdenen.

Problemet er blot, at det i mange tilfælde kræver, at de flytter væk fra Kolt-Hasselager. Da der er rigtig mange, der har boet i lokalområdet under hele deres børns opvækst – og nogen endda længere end det – og her har skabt deres dagligdag og har deres vennekreds, er det ikke attraktivt for dem at skulle flytte ud og forsøge at slå rødder et nyt sted.

Dette resulterer, at mange bliver boende i deres alt for store boliger, som de egentlig ikke ønsker at bo i, men bliver alene af den grund, at de ikke vil væk fra Kolt-Hasselager, da der er et massivt behov for seniorboliger i området.

Ved at sætte fokus på at få bygget flere seniorboliger i Kolt-Hasselager vil man kunne opnå, at mange af de ældre parcelhuse vil blive frigivet til unge nye børnefamilier, der ønsker at slå sig ned i vores skønne lokalområde.

Fællesrådet ser derfor positivt på planerne om etablering af et seniorbofællesskab i området ved Kunnerupvej 139, men vurderer dog samtidig, at de 7.000 m<sup>2</sup>, der planlægges udlagt til dette formål langt fra er tilstrækkeligt til at dække behovet.

Fællesrådet har umiddelbart ikke kendskab til hvilke planer, der er for Riis' Gård, som Magistraten for Kultur og Borgerservice (MKB) har ansvar for. Dog går der rygter om at flytte alle nuværende aktiviteter på stedet til Bavnehøj Skole. Hvis dette er tilfældet og der på et tidspunkt skal findes en ny anvendelse af også dette område, ser vi gerne, at også dette område inddrages til seniorboliger og seniorfællesskaber.

Begge områder har nemlig følgende fordele: De ligger tæt på indkøbsmuligheder, læge m.m., forholdsvis tæt på offentlig transport og tæt på Lokalcenter Koltgården, Kolt Kirke og sognegården, hvis man vil gøre brug af de tilbud, der udbydes herfra.

Seniorboligerne skal være for dem, der stadig har mange år tilbage i egen bolig. Seniorboligerne og området omkring dem skal gerne være indrettet med fokus på tilgængelighed, så tiden i egen bolig bliver så lang som overhovedet mulig.

Når man kommer fra et parcelhus til en seniorbolig, er det også vigtigt, at der er nogle attraktive udearealer; særligt i form af små overkommelige haver og private terrasser. Men der må også gerne være faciliteter i nærmiljøet, der indbyder til fællesskab. Dette kunne være et fælleshus med forsamlingslokaler og eventuelt mindre værelser, der kunne lejes ved besøg af overnattende gæster, fælles udearealer med plads til sammenkomster, grill og drivhus.

Derfor bør sådanne forhold indtænkes, når der planlægges etablering af seniorbofællesskaber ved Kunnerupvej 139 – og måske også på sigt ved Riis' Gård.

Det er også Fællesrådets klare ønske, at de stisystemer, der etableres i nye boligområder forbindes med det allerede eksisterende stisystem i Kolt-Hasselager samtidig med, at der også sættes fokus på, at borgerne, herunder særligt børnene skal kunne færdes sikkert, når de skal på tværs af store dele af lokalområdet for at komme i skole på Bavnehøj Skole.

Endelig ser vi også gerne, at interne boligveje i de nye områder etableres på en måde, så hastigheden gennem området er meget nedsat, f.eks. gennem etablering af lege- og opholdsgader, som i nødvendigt omfang kombineres med chikane-anlæg.

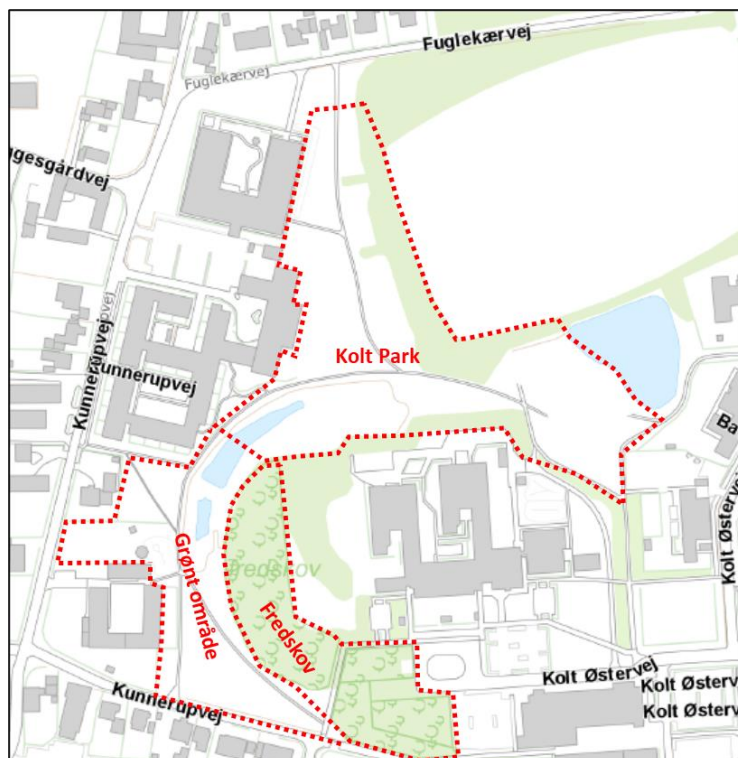
## OMRÅDER MED GRØNT OG BLÅT

For Kolt-Hasselager Fællesråd er det vigtigt, at udbygningen af nye boligområder også efterlader plads til grønne områder med høj biodiversitet, at man lader naturlige søer og lignende vandområder bestå og gør de nødvendige regnvandsbassiner o.l. til rekreative områder, der indbyder til naturoplevelser. Det er derfor væsentligt, at man hos den kommunale planmyndighed til stadighed efterlever intentionerne i temaplanerne for ”Et grønnere Aarhus” og ”Aarhus med mere blåt”.

Dette gælder også i forhold til de kommende nye boligområder. Det er således af stor betydning, at de eksisterende grønne områder vest og nord for områderne ved henholdsvis boldbanerne og Kolt Skole bibeholdes. Det gælder området hvor arbejdet med etableringen af Kolt Park er i gang, fredskoven vest for skolen og SuperBrugsen samt området mellem fredskoven og Riis' Gård – se figur 5.

Vi ser gerne, at der arbejdes mere for at øge tilgængeligheden til området – og internt i området. F.eks. en (gang)bro gennem/over det eksisterende moseområde, gode stiforbindelse, der også er egnet for kørestolsbrugere og barnevogne, en mere direkte adgang til området via vestsiden af Koltgården osv.

Naturligvis skal stisystemet gennem de grønne områder også knyttes op til det eksisterende stisystem i naboområderne samt de stier, der etableres i de nye boligområder.



FIGUR 5 GRØNNE OMRÅDER VED BYDELSCENTRET OG DE NYE BOLIGOMRÅDER

Det er ikke nok blot at tænke grønt og blåt i de nævnte områder. Dette skal også ske i de nye boligområder ved udlægning af grønne områder, der skal bidrage til at understøtte fællesskabet i de kommende bebyggelser, ved at plante vejtræer langs områdernes boligveje samt andre initiativer, der kan bidrage til en øget biodiversitet.