



Jakob Søgaard Clausen, Danmarksdemokraterne
Gert Bjerregaard, Venstre

05-11-2025
Side 1 af 4

10 dages forespørgsel fra DD og V til MTM om status på borgerforslaget "Et grønt samlingssted til Kolt-Hasselager – En Fælled"

Spørgsmål 1

- Hvilken dialog har der siden byrådsmødet den 25. juni været med Kolt-Hasselager Fællesråd og andre lokale aktører om at finde en løsning?
- Er det korrekt, at Teknik og Miljø allerede er begyndt at reklamere for, at der kommer boliger i området, på trods af, at det endnu ikke er afklaret?

Svar:

På byrådsmødet den 25. juni 2025 vedtog byrådet følgende:

At 1) Teknik og Miljø igangsætter en analyse af mulighederne for, under forudsætning af overholdelse af indtægtskravet, at omdisponere bebyggelse fra området syd for Kolt Østervej til anden placering inden for lokalplanområdet.

At 2) Såfremt at-punkt 1) ikke kan resultere i en hensigtsmæssig løsning, indgås fornyet dialog om programmering af den resterende del af Bavnehøjparken under hensyn til fællesrådets og borgerforslagets ønsker til funktioner.

At 3) Teknik og Miljø igangsætter analyse af mulighederne for det foreslåede mageskifte, herunder for at opnå hensigtsmæssig helhed, under hensyn til øvrige planmæssige hensyn fra Forslag til Kommuneplan 2025

Teknik og Miljø har siden byrådsmødet arbejdet med forskellige analyser. Der har været en kort dialog med Kolt-Hasselager Fællesråd. Fællesrådet fastholder over for Teknik og Miljø deres synspunkt om, at arealet syd for Kolt Østervej skal friholdes helt for bebyggelse.

Der har ikke været særskilte markedsføringsmæssige tiltag vedrørende dette areal.

Da der er tale om en aktuel lokalplan, der fortsat er under udarbejdelse, og da salg af grundene i området indgår i indtægtskravet, figurerer lokalplanen på kommunens hjemmeside som et "kommende boligområde". Det gælder også alle andre planer, der er undervejs.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Direkte telefon: 4185 9753

Direkte e-mail: jeho@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:
Jesper Holmgaard



Spørgsmål 2

05-11-2025
Side 2 af 4

- Hvilke konkrete løsninger eller scenarier er blevet arbejdet med siden byrådsmødet – både ift. at friholde dele af Fælleden og i forhold til eventuelle mageskifter?
- Er der udarbejdet analyser af alternative bebyggelsesplaceringer, som nævnt i byrådsindstillingen?

Svar:

Teknik og Miljø har foretaget og er fortsat i færd med forskellige analyser af mulighederne for at friholde hele eller dele af Fælleden og mulighederne for omdisponering af kvadrat- og etagemeter.

Den foreløbige konklusion er, at det ikke er muligt at friholde mere areal, uden at der decideret fjernes grunde, hvormed indtægtsmulighederne mindskes. Arealerne er allerede disponeret på en sådan måde, at en yderligere optimering umiddelbart ikke er mulig.

Omplacering af grundene besværliggøres af arealernes geometri og af de tekniske bindinger, der er beskrevet nedenfor:

Fakta vedrørende arealet nord for Kolt Østervej:

Arealet er på 21.670 m² og der fragår ca. 10.800 m² (på grund af vejstøj, afstand til regnvandsbassin/ § 3 hul, skovbyggelinje mv.)

Der er grundvandsinteresser, så området må maksimalt befæstes med 30%. Ud af 21.670 m² kan alene 6.501 m² befæstes, hvoraf der fragår 1.000 m² til regnvandsbassin. Det begrænser derfor mulighederne for eventuelt at omdisponere yderligere bebyggelse hertil.

Fakta vedrørende arealet syd for Kolt Østervej:

Arealet er på 28.730 m² og der fragår ca. 5.595 m² (på grund af vejstøj, afstand til regnvandsbassin/ § 3 hul mv.)

Der er grundvandsinteresser, så området må maksimalt befæstes med 30%. Ud af 28.730 m² kan alene 8.619 m² befæstes, hvoraf der fragår 895 m² til regnvandsbassin.

Der er disponeret med villagrunde på minimum 600 m² og hver grund må maksimalt bebygges/befæstes med 30%. Der er en maksimalhøjde på 8,5 m, og byggeriet må maksimalt være halvanden etage.



Kolt-Hasselager Fællesråd har foreslået et mageskifte, hvor kommunen overdrager arealet kaldet Fælleden til en forening mod, at et alternativt areal anvendes til boligformål. Det foreslåede areal er ikke udlagt til boligformål i kommuneplanen. I forbindelse med både Temaplan for alle boligtyper (2022) og høringen af Planstrategi (2023) blev området desuden fravalgt til byudvikling på grund af sårbare grundvandsforhold. I Kommuneplan 2025 foreslås arealet i stedet udlagt til Vand- og Naturpark, og der findes både rekreative værdier og fredskov inden for området.

05-11-2025
Side 3 af 4

På den baggrund vurderes et mageskifte ikke muligt, idet arealet skal friholdes for byudvikling af hensyn til grundvandsdannelse og beskyttelse af de rekreative værdier. Normalt udlægges der heller ikke nye boliggrammer i områder med sårbare grundvandsinteresser — hvilket gør sig gældende for store dele af det pågældende areal. De mindre dele af arealet, der ikke er påvirket af væsentlige interesser, hænger ikke sammen med byområdet og vurderes derfor ikke relevante at inddrage i byudviklingen. Allerede udlagte (rammebelagte) arealer, herunder kommuneplanramme 220304BO (LP1230), kan udnyttes efter kommuneplanrammens indhold, selvom der er sårbare grundvandsinteresser.

Spørgsmål 3

- Hvornår forventer rådmanden, at byrådet får en ny indstilling til behandling?
- Kan rådmanden bekræfte, om en indstilling senest fremlægges, så en politisk beslutning kan træffes inden kommunalvalget?

Svar:

Lokalplanforslaget indeholder en ændring af kommuneplanrammen, hvilket forudsætter et kommuneplantillæg. Det er ikke muligt at fremlægge et forslag til kommuneplantillæg til en kommuneplan, der endnu er i forslag. Kommuneplan 2025 er endnu ikke endeligt vedtaget. Da kommuneplantillægget udgør fundamentet for vedtagelsen af denne lokalplan, er det derfor nødvendigt at afvente vedtagelsen af Kommuneplan 2025, som forventelig sker i december 2025.

Spørgsmål 4

- Hvad er den aktuelle økonomiske vurdering af indtægtskravet for det område, som borgerforslaget ønsker at friholde?
- Kan rådmanden redegøre for, hvor stor en andel af de oprindelige 35–40 mio. kr. i grundsalgsindtægt, der reelt knytter sig til netop den sydlige del af området (tidligere rideskole), som lokalområdet ønsker bevaret grønt?

**Svar:**

05-11-2025

Side 4 af 4

Det samlede areal omfattet af lokalplanforslaget indeholder pt. 24 villagrunde og ca. 25 almene seniorboliger. Det er tidligere vurderet, at der samlet er bruttogrundsalsindtægter for 35-40 mio. kr. ekskl. moms.

Økonomien er nu genbesøgt, da der er nye vurderinger og markedspriser i området. Disse er baseret på konkrete salg og ekstern mæglervurdering.

Der er meget stor interesse for grundsalg i området, hvilket er udtryk for en massiv efterspørgsel efter primært villagrunde til fritliggende boliger for børnefamilierne.

På baggrund af seneste salg samt ekstern vurdering er økonomien for lokalplan nr. 1230 revideret:

- 24 villagrunde á ca. 1.700.000 kr. = 40.800.000 kr.
- 3.500 etagemeter til almene boliger = 8.000.000 kr.

Teknik og Miljø vurderer derfor, at der er bruttogrundsalsindtægter for ca. 48.800.000 kr. ekskl. moms.

Det årlige bruttogrundsalsindtægtskrav er pt. 202 mio. kr. (indeksreguleres løbende). Nogle ejendomme viser sig at repræsentere en større værdi end tidligere forudsat og andre mindre. Derfor udtrykker det konkrete bruttogrundsalspotentialer for et konkret areal det kommunale indtægtskrav, hvilket i dette tilfælde nu er ca. 48 mio. kr. ekskl. moms.

Arealet syd for Kolt Østervej, som ønskes friholdt for bebyggelse, repræsenterer derfor en anslået værdi på ca. 40.800.000 kr. ekskl. moms.