

HØRINGSSVAR FRA VEJFORENINGEN STRANDVÆNGET TIL LOKALPLAN 1113

Fra sagens start, da vi i Vejforeningen Strandvænget besluttede at gøre indsigelse mod, at Aarhus Kommune havde godkendt en anmodning fra ejerne af Rolighedsvej 16A, om at trække dette delområde ud af Lokalplan 1031, således at grunden frit kunne udstykkes og bebygges efter reglerne i Kommuneplan 2017, har vores hovedargument været, hvorfor ændre i en ganske ny lokalplan, der i juni 2017 blev godkendt af Aarhus Byråd efter flere års grundig sagsbehandling, og efter borgerinddragelse og flere borgermøder?

Vi har i hele processen haft fokus på sagen og har efterspurgt den saglige planmæssige begrundelse for at ændre Lokalplan 1031.

Vi har konstateret, at sagen har fået meget stor opmærksomhed fra andre foreninger, fællesråd og borgergrupper. Sagen rejser en række principielle spørgsmål, og forløbet har afdækket nogle mulige forhold og relationer mellem køberne og/eller købernes repræsentanter og beslutningstagere hos Aarhus Kommune, som nødvendigvis må være en del af vores høringssvar.

Vi er opmærksomme på, at køberne og købernes repræsentanter har beskyldt os for at føre en hetz mod dem. Det gælder særligt Martin Busk. Vi må afvise, at det er tilfældet. Med dette høringssvar er det første gang, at køberne og deres repræsentanter specifikt er nævnt.

Manglende saglig planmæssig begrundelse

Vi har mange gange stillet spørgsmålet til sagsbehandlere og politikere:

"Hvilke forhold eller fakta er ændret fra da Lokalplan 1031 blev vedtaget i juni 2017 og til forvaltningen efter rådmandsbeslutning igangsætter en proces om at trække Rolighedsvej 16A ud af Lokalplan 1031, og da det senere viser sig ikke at være juridisk lovligt, at igangsætte en ny lokalplanproces for Rolighedsvej 16A - hvad er den saglige planmæssige begrundelse?"

Vi har ikke fået noget svar på det virtuelle informationsmøde, som var et meget dårligt format for gennemførelse af informationsmøde, på trods af de mange spørgsmål. På informationsmødet blev det tilkendegivet, at baggrunden for lokalplanændringen var interessen i at imødekomme et ønske om yderligere bebyggelse, da det er et generelt princip i Aarhus Kommune! Det er ikke en saglig planmæssig begrundelse.

Lokalplan 1113 tilfører imidlertid kun én ny bolig. Ønsket om ny bebyggelse, som altså ikke er en planmæssig saglig begrundelse, kan i øvrigt anvendes til at bygge et hvilket som helst område i Aarhus Kommune. Synspunktet kan derfor ikke stå alene.

Det gælder slet ikke, når der er tale om en ny bebyggelse i et område, som lige netop er lokalplanlagt, og hvor samme spørgsmål har været behandlet adskillige gange i den forudgående lokalplanproces. Hver gang er anmodningen afvist med bemærkning om, at delområde 10 i Lokalplan 1031 (Rolighedsvej 16A) var en bevaringsværdig ejendom, der ikke kunne udstykkes. Der var en klar begrundelse herfor, nemlig hensynet til den nuværende bygnings bevaringsværdi, områdets særlige kulturhistorie (den eksisterende bygning har kulturhistorisk været en del af Psykiatrisk Hospital, hvilke afspejles i bygningens arkitektur), sammenhæng med den grønne park ved Psykiatrisk Hospital og Strandparken og endelig hensynet til naboer og vejadgange.

På informationsmødet oplyste Aarhus Kommune, at vi som borgere har misforstået Lokalplan 1031. Det er imidlertid ikke korrekt.

Det er heller ikke korrekt, at principperne i Lokalplan 1031 i realiteten ikke gælder for delområde 10 (Rolighedsvej 16A). Det var først og fremmest de psykiatriske hospitalsbygninger, der var omfattet af den byggeretsgivende Lokalplan 1031.

Når der blev spurgt til, hvorfor Aarhus Kommune i planprocessen forud for vedtagelse af Lokalplan 1031 afviste anmodninger fra de oprindelige ejere helt tilbage fra Region Midtjylland, senere KPC og også de nuværende ejere, blev det på informationsmødet oplyst, at det skyldes, at der ikke var en konkret anmodning, og at man fra kommunens side ikke ønskede et tilfældigt og grimt byggeri ved at tillade en udstykning.

Nedenfor har vi oplyst i hvert fald nogle af de henvendelser, som Aarhus Kommune modtog på møder og skriftligt undervejs i lokalprocessen forud for vedtagelse af Lokalplan 1031:

Aarhus Kommunes holdning til udstykning af Rolighedsvej 16A, forud for købernes anmodning af 5/9 2018 om at få afløst delområde 10 (Rolighedsvej 16A) i lokalplan 1031.

1. KPC/Pensionskasserne udtrykte d. 19/1 2015 i forbindelse med lokal planprocessen ønske om udstykning af Rolighedsvej 16A til grunde til åben lav bebyggelse. Det afviste Aarhus Kommune med begrundelsen, at det vil være en dårlig ide pga. bevaringsværdi, kulturhistorie, vejadgang og naboer.
2. Aarhus Kommunes klare holdning om at Rolighedsvej 16A ikke skal kunne udstykkes eller bebygges yderligere kommer igen til udtryk på møde om kommuneplanlægning for psykiatrisk hospital afholdt d. 2/6 2015, og hvor kommunen anfører følgende: *"Det skal tydeliggøres i projektbeskrivelse og lokalplan, at der ikke gives mulighed for mere byggeri eller udstykning af grunden."*
3. Den 12/5 2017 fremsender repræsentanter for ejerne af grunden forslag om udstykning af Rolighedsvej 16 A i 4 grunde, i forbindelse med etablering af tunnel under banen. Aarhus Kommune giver afslag på forslaget og anfører, *"Desuden er der i forbindelse med lokalplanarbejdet for Psykiatrisk Hospitals areal besluttet at Strandhusgrunden ikke må udstykkes."*
4. I juni 2017 vedtages lokalplan 1031, og for delområde 10 (som kun omfatter Rolighedsvej 16A) fremgår det klart og tydeligt, at området ikke må udstykkes eller bebygges yderligere. *"Lokalplanens delområde 10 udgøres af en enkelt eksisterende ejendom øst for Rolighedsvej og jernbanen, som ikke må udstykkes yderligere."*
5. Den 22/5 2018 skriver kontorchef Torben Simonsen, Aarhus Kommune, til Martin Busk: *"Vi har undersøgt de juridiske rammer for udnyttelsen af ejendommen Rolighedsvej 16A. I lokalplan 1031 er det angivet, at grunden kun kan bebygges med en bolig og at grunden ikke kan udstykkes. Vi kan se ud af plansagen, at der oprindeligt var indtegnet en udstykningsmulighed på grunden, men at denne muligvis blev fjernet inden lokalplanens endelige vedtagelse. Det er vores vurdering, at lokalplanen er så præcis på dette felt, at kommunen ikke kan dispensere fra disse bestemmelser. Med juridiske termer, så er disse bestemmelser en del af principperne bag lokalplanen, hvilket betyder at ændringer kun kan ske via ny lokalplan eller ved en ophævelse af lokalplanen."*

Det fremgår således af ovenstående, at Aarhus Kommune adskillige gange har taget stilling til spørgsmålet om yderligere bebyggelse og udstykning af Rolighedsvej 16A, og hver gang med et klart nej.

Særligt vedrørende KPC's anmodning skal det bemærkes, at det ikke var KPC, men KPC's arkitektfirma, Årstiderne Arkitekter, der fremsatte ønsket.

Vi må lægge til grund, at Aarhus Kommune tidligere har fået en opfordring til at åbne mulighed for en udstykning og yderligere bebyggelse af Rolighedsvej 16A - en anmodning, som fremkom fra et stort entreprenørfirma og ansete arkitekter. Imidlertid kunne denne anmodning og de efterfølgende anmodninger herom ikke imødekommes af Aarhus Kommune med henvisning til ovennævnte hensyn.

Det er derfor, at vi har bedt om en redegørelse for, hvad der er ændret og dermed, hvad der kan begrunde, at de to identiske situationer behandles på forskellig vis - og helt konkret, hvorfor de hensyn, som lå til grund for Lokalplan 1031 og forbuddet mod udstykning og yderligere bebyggelse, ikke længere er gældende.

Selvom der således flere gange forud for vedtagelsen af Lokalplan 1031, og en enkelt gang efter vedtagelsen, men før anmodningen fra køberne om at få aflyst delområde 10 i Lokalplan 1031, er taget stilling til spørgsmålet af ledende embedsmænd i Kommunen, skriver Lone Danerby Paulsen, som svar på spørgsmål stillet i forbindelse med byrådsbehandlingen d. 18. december 2019.

"Bortset fra en udstykning til et mindre vejanlæg i forbindelse med ny letbaneovergang, foreligger der ikke bygge- eller plansager for Rolighedsvej 16A med ønske om udstykning fra de tidligere ejere KPC eller Region Midtjylland"

Vi vil tillade os konkludere, at besvarelsen er misvisende, når der henses til ovenstående om de ønsker der er fremsat forud for anmodningen af 5/9 2018 fra de nuværende ejere.

I en skriftlig orientering til Teknisk Udvalg af 24. februar skriver Lone Dannerby Paulsen som svar på følgende spørgsmål:

I notat fra forvaltningen af både den 17. december og 7 januar, fremgår at der ikke er taget stilling til ønske om udstykning. Men af korrespondance af den 12. juni 2017 og 22. august 2018, fremgår, at man har givet en juridisk stillingtagen til ønsket om udstykning. Hvorfor skriver man i notatet at der ikke er taget juridisk stilling?

Svar:

"Forvaltningen har trukket sagsliste fra journaliseringssystemet, og der findes ikke sager, der indeholder ansøgning om udstykning af Rolighedsvej 16A med henblik på opdeling i flere parceller. Byggeri har derfor ikke foretaget en matrikulær sagsbehandling af en forespørgsel om udstykning af matriklen med henblik på opdeling i flere parceller."

"I de to mails, der vedlægges det fremsendte spørgsmål, er der udelukkende redegjort for hvad, der kan lade sig gøre i henhold til den gældende lokalplan 1031".

Igen må vi konkludere, at der udfoldes endog meget store bestræbelser på, reelt ikke at besvare det stillede spørgsmål. Det virker som om, at det allerede er politisk bestemt, at uanset hvilke indsigelser og argumenter, der fremkommer under sagens behandling, skal de ikke tillægges betydning, da det allerede er bestemt, at Kommunen vil tilgodese de to private bygherrers ønsker.

Ophævelse af lokalplan 1031 for delområde 10 (som kun omfatter Rolighedsvej 16A).

Vi må konstatere, at de sagsakter, som aktindsigtsbegæringen har givet mulighed for at få indsigt i, viser, at det først er efter, at Martin Busk optræder i sagen, at Aarhus Kommune ændrer standpunkt.

Martin Busk er ikke ejer af Rolighedsvej 16A, men fremsender sammen med andre som repræsentanter for ejerne af Rolighedsvej 16A den 5. september 2018 ønske om at få aflyst lokalplan 1031 for delområde 10:

"I henhold til aftale med Henrik Seiding fremsendes hermed notat og ønske om at få aflyst delområde 10 i lokalplan 1031."

Aarhus Kommune handler hurtigt. I oktober 2018, en måned efter forespørgslen fra ejerne af grunden, træffer Aarhus Kommune (rådmanden for Teknik og Miljø) beslutning om at igangsætte en proces, der skal trække Rolighedsvej 16A ud af Lokalplan 1031, hvorved den falder ind under kommuneplanen, hvilket vil muliggøre udstykning i 4 grunde. Grundsætningen i Lokalplan 1031 om, at de kulturhistoriske interesser skal inddrages i lokalplanen, forsvinder også.

Vi har forsøgt at få aktindsigt i beslutningsgrundlaget, men har fået afslag med begrundelsen at det drejer sig om interne dokumenter.

Af notat om udstykning af ejendommen Rolighedsvej 16A, udarbejdet af Teknik og Miljø til brug for et rådmandsmøde i oktober 2018, fremgår følgende:

"Byggeri har tidligere udtalt sig i sagen og vurderer, at udstykningsbestemmelsen er en del af lokalplanens princip, og der derfor ikke kan meddeles en dispensation fra lokalplanen til udstykning".

"Ejendommen Rolighedsvej 16A ligger som eneste private ejendom i kanten af det offentligt rekreative grønne område ned til vandet. Der er en sammenhæng mellem den grønne park ved psykiatrisk hospital, videre gennem det grønne rekreative område ned til vandet. Den eksisterende bygning har kulturhistorisk været en del af psykiatrisk hospital, hvilket afspejles i bygningens arkitektur."

Præcis de hensyn og betragtninger, som fremgår af notatet, er de synspunkter, som vi alle - det gælder Vejforeningen Strandvænget, fællesrådene, borgergrupper og andre foreninger - har som baggrund for vores indsigelser, hvor vi har efterlyst et tydeligt svar på, hvorfor disse hensyn pludselig ikke længere har nogen værdi for Aarhus Kommune eller hvert fald for Rådmanden og indtil videre det politiske flertal i Byrådet.

Aarhus Kommune ved Rådmanden besluttede herefter på trods af ovenstående citater, at igangsætte en proces, der skal ophæve lokalplan 1031 for delområde 10, uagtet at lokalplanen hverken er utidssvarende eller uhensigtsmæssig, således som planloven ellers kræver.

Udarbejdelse af ny projektlokalplan for delområde 10

I april 2019 beslutter Teknik og Miljø at stoppe arbejdet med en ophævelse af lokalplan 1031 for delområde 10 (ville heller ikke være mulig ifølge kommunens egne jurister) og beslutter, at der i stedet for skal igangsættes arbejde med en ny lokalplan for delområde 10. Det er en højst bemærkelsesværdig fremgangsmåde. Det fremgår ikke af aktindsigtsdokumenterne, at der skulle være nogen begrundelse for igangsætning af den nye lokalplanproces, hvilket igen er meget bemærkelsesværdigt.

Det er oplyst, at lokalplanprocessen er påbegyndt på baggrund af en beslutning truffet på et rådmandsmøde. Vi har søgt aktindsigt i grundlaget for beslutningen, men har fået afslag.

Det er således ikke muligt at få belyst, hvad der kan begrunde den ændrede holdning.

Det virker besynderligt, at Aarhus Kommune igangsætter en lokalplanproces, der alene omfatter en grund, og som kommunen investerer formentlig på den anden side af ½ mio. i direkte løn til sagsbehandler, og som alene har til formål at tilgodese to private bygherres økonomiske interesser.

Anvendelsesbestemmelsen, som indgår i Lokalplanforslag nr. 1113 lyder:

”Lokalområdet udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af to fritliggende enfamilieboliger til helårsbeboelse.”

Vores vurdering er, at denne bestemmelse ikke er præcis nok til at hindre, at enfamiliehusene kan opdeles i flere boligenheder. Og med de meget store boliger som Lokalplanen muliggør, og med de opdeltede boligkroppe, er tanken om at der kan spekuleres i en senere opdeling oplagt.

Aarhus Kommune har tidligere i lignende sager anvendt formuleringen:

På hver grund må der kun opføres en bolig.

Er der en speciel grund til, at dette planparadigme ikke er anvendt i Lokalplan 1113, og har Aarhus Kommune, med den valgte formulering, bevist valgt at åbne op for en yderligere udnyttelse af grunden, herunder en opdeling i fire selvstændige grunde, således som køberne tidligere har fremsat ønske om?

Behandlingen af sagen i byrådet

Sagen har været behandlet på flere byrådsmøder og været sendt i Teknisk Udvalg.

Ordførerne fra de forskellige politiske partier er kommet med mange og meget forskellige argumenter for at Lokalplan 1113 skulle vedtages.

Venstres ordfører argumenterede med, at den private ejendomsret vægter tungt for partiet, hvorfor hun ikke mente, at man skulle begrænse ejernes dispositionsret over grunden

Socialdemokratiets ordfører havde opfundet et nyt argument, at bygningen og grunden henlå misligholdt, og at det derfor ville være en gevinst for området, såfremt lokalplanen blev vedtaget

En række partier forholdt sig meget kritisk til godkendelsen af lokalplanen, og konkluderede slet og ret, at anmodningen fra ejerne skulle være afvist fra start.

At den private ejendomsret skal vægtes højt, kan vi kun være enige i, men dette er ikke ensbetydende med, at man skal kunne disponere uden hensyntagen til gældende love og lokalplaner.

At det skulle kunne være et argument for at give de private bygherrer lov til at trække delområdet ud af lokalplanen, at ejendom og grund er misligholdt, er et synspunkt som de fleste vel kun kan have hovedrysten til overs for.

Hvis det ikke er bevaringsværdige kulturhistoriske hensyn, der fortsat også begrundes forslaget til Lokalplan 1113, hvilke hensyn er det så?

Vi kan ikke finde andre hensyn end økonomiske hensyn. Det var ikke regionen som oprindelig ejer af grunden, der fik mulighed for at gennemføre udstykningen, og det var heller ikke KPC og pensionskasserne, som købte grunden af regionen. Aarhus Kommune har heller ingen interesser, så det er ene og alene køberne af Rolighedsvej 16A, der begunstiges ved lokalplanvedtagelsen. Udsigten til en stor økonomisk gevinst er imidlertid ikke en lovlig planmæssig begrundelse.

Der verserer rigtig mange rygter om baggrunden for, at Aarhus Kommune med Rådmanden i spidsen har igangsat en proces, som nu med overvejende sandsynlighed ender med vedtagelse af en lokalplan, som muliggør en total ombygning af den bevaringsværdige ejendom med tilføjelse af nye store sidebygninger,

og opførelse af et endog meget stort hus på den udstykkede grund og i tilknytning hertil en barriere/væg i mod Rolighedsvej i højde med letbanens ledninger (8,5 m).

De to slutkøbere står til at høste en meget stor fortjeneste.

Det er der som anført indledningsvis ikke noget forkert i, hvis bare tingene er gået ordentligt til. Det tvivler vi desværre på, at de er.

Vi er opmærksomme på, at der i Aarhus Kommune er igangsat tiltag med henblik på at få afdækket forretningsmæssige relationer mellem Rådmanden og Martin Busk. Der verserer rygter om tætte forretningsmæssige relationer, hvor Rådmandens firma har været leverandør til Martin Busk og Bricks A/S, som Martin Busk er direktør for.

Om det er rigtigt eller forkert, har vi ikke mulighed for at vurdere. Hvis der er hold i rygterne, er det ganske alvorligt. Hvis der ikke er, er det ærgerligt for de involverede. Når vi nævner dette, skyldes det ene og alene, at vi ikke har kunnet få et reelt svar på de meget konkrete og reelle spørgsmål, da de svar, vi har fået om baggrunden for Lokalplan 1113, ved nærmere granskning har vist sig ikke at holde vand.

Så hvis der ikke er en saglig begrundelse, er der så en usaglig begrundelse?

Det håber vi ikke, men indtil videre blafrer svaret i vinden.

Illustrationer og fotos i forslag til Lokalplan 1113

Vi har nøje vurderet lokalplanforslagets redegørelse for påvirkningen og sammenhængen med parken ved det tidligere Psykiatrisk Hospital og Strandparken og det grønne rekreative område ned til vandet.

Bindesbøll-bygningerne og havet har fra starten været en uadskillelig del af det samlede anlæg. Det i lokalplanforslaget planlagte projekt vil indeholde opførelse af bygninger i en højde på 8,5 meter og en støjmur, som minimum svarer til letbanens ledninger. Den massive barriere, der derved skabes, fremgår ikke af lokalplanforslaget. Vi har taget nogle billeder af det kig og den sammenhæng, der i dag er fra parken og ned til Strandparken og havet og tilsvarende fra Rolighedsvej og til Strandparken og havet. Vi har også vedhæftet billeder, der viser kigget fra Strandparken og op mod parken på den anden side af Rolighedsvej.

Vi vil ikke påstå, at billederne og illustrationerne i lokalplanforslaget er manipuleret, men konstaterer blot, at de ikke er retvisende.

Det var endnu et forhold, som ikke kunne blive ordentligt behandlet på det virtuelle borgermøde, da det ikke var muligt at stille opfølgende spørgsmål på de mangelfulde svar, som vi synes, der blev givet.

Konklusion

Det bærende element i Lokalplan 1031 såsom miljø, kulturmiljø, kulturhistorie herunder beskyttelse af fredede og bevaringsværdige ejendomme kommer slet ikke til udtryk på samme måde i den nye Lokalplan 1113.

Hvorfor vil politikere og forvaltning ikke besvare spørgsmålet hvad er den saglige begrundelse for ændringen. Der er så vidt vi kan bedømme ingen ændring i faktum, der kan begrunde holdningsændringen.

Det fremstår som om, at hensynet til 2 købere vægter større end hensynet til den gældende lokalplan, som er blevet til på baggrund af omfattende inddragelse og høring af offentlige myndigheder og borgermøder.

Hvad er det for saglige hensyn, som Aarhus Kommune og Rådmanden varetager.

Hvorfor må vi ikke få indsigt i beslutningsgrundlaget. Vi har søgt aktindsigt, men fået afslag.

Den manglende begrundelse og dermed gennemsigtighed, har også været medvirkende til, at rigtig mange borgere er fremkommet med antydninger om kammerateri og skjulte dagsordener. Sidstnævnte har vi fra Vejforeningen Strandvænget aldrig taget del i, selvom vi deler mange af de bekymringer der er fremkommet.

På vegne Vejforeningen Strandvænget.

Hans J. Iversen

Billeder af Strandparken









