

Høringsbidrag – Debatoplæg for Willemoesgade karréen

På vegne af RETREAL 2 AARHUS ApS, CVR-nr. 35 25 77 72, (herefter "RetReal") skal jeg herved komme med mine bemærkninger til debatoplæg for Willemoesgade Karréen ("Forslaget").

RetReal ejer ejendommen matr.nr. 2117b Århus Bygrunde, beliggende Otte Ruds Gade 106, 8200 Aarhus N ("Naboejendommen"). Naboejendommen består af butikscentret Trøjborg Centret, hvor RetReal er i gang med at udbygge med etageboliger på etager over butiksniveau i overensstemmelse med lokalplan nr. 1081 vedtaget den 6. marts 2019. Etageboligerne placeret mod Otto Ruds Gade er færdigbygget, og etageboligerne mod Nordre Ringvej og Aldersrovej er under opførelse.

Vi har følgende bemærkninger til Forslaget:

Forslagets trafikpåvirkning

Det er i lokalplan nr. 1081 forudsat, at støjniveauer på facaderne ud mod Nordre Ringgade, Aldersrovej og Otto Ruds Gade ikke må overstige 58 dB, jf. § 11, stk. 2, i lokalplanen. Forslaget indebærer, at der etableres en parkeringskælder, tilsyneladende med ind-/ og udkørelsesforhold mod Otto Ruds Gade. På denne baggrund må det forventes, at den øgede trafik, vil øge støjgenerne for etagebyggeriet på Naboejendommen i en sådan grad, at det ikke er muligt at holde sig indenfor lokalplan nr. 1081's bestemmelser. Realiseringen af Forslaget vil derfor medføre brud på kravene i lokalplanen og den i dag lovlige anvendelse af Naboejendommen.

Bevaringsværdig bygning

Det fremgår af SAVE-registret, at bygningen beliggende Willemoesvej 15, 8200 Aarhus N, er bevaringsværdig, jf. **Bilag 1**, med en bevaringsmæssig værdi på 3. Det fremhæves blandt andet, at bygningen har en kulturhistorisk værdi, da den er "*... oplært til A/S Otto Mønstedts Margarinefabrik*", og da bygningen er en "*markant karakteristisk hjørnebygning i gule sten*".

Det fremgår af Forslaget, at en del af den bevaringsværdige bygning bevares i form af bygning nr. 2119 i Forslaget, men at bygning nr. 2118 vil være nybygget. Dette indebærer, at en del af den bevaringsværdige bygning (placeret hvor bygning 2118 ifølge Forslaget skal bygges) vil skulle nedrives. På baggrund af kulturhistoriske og arkitektoniske værdier vil dette være meget betænkeligt og et arkitektonisk tab for området.

Bebyggelsesprocent

Ifølge Forslaget vil bebyggelsesprocenten være på op til 205 %. Hvis bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementets § 170, stk. 1, og § 453, overstiger 60, skal byggeriet godkendes af kommunalbestyrelsen ud fra en helhedsvurdering på baggrund af en række kriterier, jf. bygningsreglementets § 170, stk. 2, nr. 1 og §§ 187, 188 og 195, indsat nedenfor.

Som beskrevet nedenfor mener vi ikke, at kommunalbestyrelsen ud fra en helhedsvurdering vil kunne godkende en bebyggelsesprocent på op til 205 %. Dette skyldes navnlig, at det påtænkte byggeri beskrevet i Forslaget ikke vil være sædvanlig i kvarteret ligesom det ikke vil sikre en hensigtsmæssig sammenhæng til den øvrige eksisterende bebyggelse.

Derudover medfører Forslaget betydelige gener for Naboejendommen i form af (i) manglende lysindfald, (ii) indblikgener og (iii) øget trafik påvirkning, som grundlæggende indebærer en værdiforringelse af Naboejendommen. Derudover vil Forslaget ikke sikre tilstrækkelige friarealer.

Nedenfor er de enkelte kriterierne kommunalbestyrelsen skal lægge vægt beskrevet.

§ 187

- *“Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.”*

§ 188

- *“De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:*
 - 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.*
 - 2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*
 - 3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.*
 - 4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.*
 - 5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.*
 - 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.”*

§ 195

- *”For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.”*

Ad bygningsreglementet § 188, nr. 1)

Der er i Forslaget lagt op til, at der bygges op til 6 etager mod nord. Det følger af bygningsreglementet § 188, nr. 1, at bebyggelsen skal svare til ”... det sædvanlige i karréen”. Desuden følger det af Højhuspolitik for Aarhus Kommune, tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, side 14, at ”Det er besluttet, som det også er fastlagt i kommuneplanen, at den arkitektoniske helhedsvirkning, dvs. gængs bygningshøjde i karréområdet skal være bestemmende for bygningshøjde.” Byggeriet skal derfor sikre en hensigtsmæssig sammenhæng til den øvrige eksisterende bebyggelse i kvarteret.

Netop forholdet til den omkringliggende bebyggelse blev fremhævet i høringsprocessen i forbindelse med tilvejebringelse af lokalplan nr. 1081 (der muliggør etagebyggeriet på Naboejendommen). Som følge af høringsprocessen og de indsendte høringsvar blev RetReal i lokalplanen pålagt at bygge én etage mindre samt at sikre en nedtrapping af etagebyggeriet mod Willemoesgade. Det bærende argument var, at etagebyggeriet på Naboejendommen skulle rette sig mod den eksisterende bebyggelse og således sikre et tilfredsstillende helhedsindtryk i området.

I den sammenhæng fremhæves villakvarteret på den vestlige side af Aldersrovej, som består af boliger ud til vejen i 1 til 1½ etagers højde. En foreslået bebyggelse på 4, 5 og 6 etager mod Aldersrovej og Otto Ruds Gade vil derfor fremstå meget høj. Kontrasten mellem bygningstyperne vil således blive ganske markant og Forslaget formår derfor ikke at sikre en tilfredsstillende harmoni mellem det nybyggede og det eksisterende byggeri i området.

Overordnet set vil den høje bebyggelsesprocent og opførelsen af byggeri i op til 6 etager ikke svare til den sædvanlige bygningshøjde i kvarteret og bør derfor ikke tillades.

Ad bygningsreglementet § 188, nr. 2)

Der er i Forslaget lagt op til, at karréen lukkes mod nord, samt at der bygges 6 etager mod nord. Henset til bredden af Otto Ruds Gade vil et 6 etagers byggeri være til væsentlig gene for etagebyggeriet på Naboejendommen ud til Otto Ruds Gade. Både i forhold til det manglende lysindfald og de væsentlige indbliksgener, som etagebyggeriet på Naboejendommen ud mod Otto Ruds Gade vil opleve, særligt henset til den begrænsede bredde af Otto Ruds Gade.

Efter vores opfattelse vil der være indbliksgener, da beboerne i etagebyggeriet på Naboejendommen kan forvente at opleve fra det i Forslaget planlagte byggeri, som

medfører en begrænsning i, hvad beboerne på Naboejendommen kan foretage sig i deres bolig.

På grundlag af en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter, er det vores opfattelse at Forslaget og de, ulemper som Forslaget vil indebære, overstiger hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område.

Det er vores vurdering at det manglende lysindfald og de væsentlige indbliksgener, har en væsentlig betydning for Naboejendommens udnyttelse af sin ejendom. Tilstedeværelsen af Forslaget har medført en faldende interesse for etageboligerne på Naboejendommen mod Otto Ruds Gade, hvor konkrete købere allerede er sprunget fra. Dette er netop bevis for, at Forslaget begrænser ejerens mulighed for at udnytte sin ejendom. Forslaget medfører derfor beviseligt en værdiforringelse af Naboejendommen.

Disse gener ligger tillige ud over hvad ejeren af Naboejendommen må kunne forvente henset til (i) den vedtagne lokalplan nr. 1081 for udvikling af Naboejendommen og (ii) at Forslagets område er udlagt til erhvervsformål.

Forslaget tager derfor grundlæggende ikke højde for at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindrer ikke væsentlige indbliksgener for Naboejendommen, jf. Bygningsreglementet § 195.

Ad Bygningsreglementet § 188, nr. 3)

Forslaget vil ikke på en tilfredsstillende måde sikre friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse. Det fremgår direkte af Forslaget, at *"den eksisterende have fjernes"*. Med en bebyggelsesprocent på 205 %, vil det ikke være muligt at sikre tilstrækkelige friarealer på grunden, hvorfor Forslaget ikke vil leve op til Aarhus Kommuneplan 2017 mål om, at Århus skal være en endnu grønnere by, jf. blandt andet Aarhus Kommuneplan side 55. Det fremgår derudover af Aarhus Kommuneplan 2017 side 59, betingelse 26, at *"Det nuværende antal af bytræer skal bevares på kommunale arealer inden for Ringgaden. Hvor det ikke er muligt at bevare træerne, skal de erstattes af dobbelt så mange nye træer, som plantes inden for Ringgaden."* Idet den eksisterende have fjernes er forslaget direkte uforeneligt med Kommuneplanen, idet Forslaget ikke samtidig sikrer beplantning af dobbelt så mange træer, som der fjernes.

Ad Bygningsreglementet § 188, nr. 4)

Forslaget sikrer ikke tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere. Som nævnt ovenfor vil etableringen af en parkeringskælder medføre en øget trafikal belastning, som ikke kan rummes indenfor de nuværende infrastrukturforhold. Området er i forvejen stærkt belastet af trafik.

På baggrund af ovenstående vil det være stærkt betænkeligt, hvis Kommunalbestyrelsen ud fra en helhedsvurdering tillader en bebyggelsesprocent på op til 205 %.

RetReal er i gang med at udvikle Naboejendommen på baggrund af en vedtaget lokalplan. De forudsætninger der ligger til grund for lokalplanen kan ikke forenes med det påtænkte byggeri i Forslaget, hvor navnlig den høje bebyggelsesprocent og bygningshøjde, støjgener, indbliksgener og øgede trafikale påvirkninger vil formindske værdien af Naboejendommen. Derudover er flere konkrete købere af boligerne på Naboejendommen ud mod Otto Ruds Gade allerede sprunget fra, med henvisning til det i Forslaget påtænkte byggeri.

På vegne af RetReal vil jeg opfordre til, at Kommunen ikke tillader gennemførelsen af Forslaget. I henhold til Planloven er lokalplanlægning et udtryk for erstatningsfri regulering, medmindre det er særdeles intensivt i forhold til én konkret grundejer. På baggrund af ovenstående forhold er Forslaget særligt intensivt i forhold til RetReal og Forslaget bør derfor ikke gennemføres.

Bygning - Århus, Willemoesgade 15, bygning 2

BBR-oplysninger

BBR-nummer: **751 - 551991 - 2**
Kommune: Århus
Adresse: Willemoesgade 15 , 8200 Aarhus N
Bygningsnummer: 2
Ejendomsnummer: 551991

Bygningstype: Bygning
Antal etager: 2
Bebygget areal: 396
Totalt bygningsareal: 792
BBR-bygningshistorie:

- Opførelsesår: 1917
- Ombygningsår: 1973

Anvendelse: Bygning til undervisning / forskning
Arealkilde: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
Tagdækning: Tegl
Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Matrikel og ejerlav: 2119 ÅRHUS BYGRUNDE
Zone: Byzone
Ejerforhold: Staten

BBR-ændringer

Opførelsesår: 1912
Præcisionsgrad: Præcist årstal

SAVE-undersøgelse

Sag: Kommuneatlas for Århus Kommune
Notat: Vandrette dobbeltskifter af røde sten. Nye hvidmalede vinduer rimeligt tilpasse t. Tilmurede dørhuller.

Aktuel status: Aktiv
Antal bygninger: 1
Antal andre objekter: 0
Komplekstype:

Beboelse mm.

Vurdering

Arkitektonisk værdi: 3
Arkitektonisk vurdering: Markant karakteristisk hjørnebygning i gule sten
Kulturhistorisk værdi: 3
Kulturhistorisk vurdering: Oplært til A/S OTTO MØNSTEDS MARGARINEFABRIK
Miljømæssig værdi: 5
Originalitet: 4
Originalitetsvurdering: Skæmmende nedre bagfacade.
Tilstand: 3
Registreringsdato: 27-01-2012
Bevaringsmæssig værdi: 3

Bygningskonstruktion

Bygningsdel: Tårn, spir, tagrytter
Bygningsdel: Karnap
Bygningsdel: Andet
Dør/Port: Fyldingsdør
Dør/Port: Ny dør
Gavlkonstruktion: Grundmuret gavl
Gesims: Muret med puds/stuk
Hovedplan: Trefløjet bygning
Kvist: Tagkvist
Sokkel: Granit/kampesten
Stilart: Historicisme

Tagkonstruktion: Saddeltag/heltag
Tagkonstruktion: Valmtag
Udsmykning: Frise, bånd
Udsmykning: Fordakning
Vindue: Retkantet
Vindue: Fladbuet
Vindue: Nye vinduer
Ydermur: Ubehandlet overflade

Bygningsomgivelser

Bebyggelsesmiljø:

Købstad - Etagebyggeri (blok-karakter)

Indre forhold: Sammenbygget, tilknytning til andre bygninger på matriklen ikke angivet (tidligere 11)

Ydre forhold: Fritliggende, uden arkitektonisk tilknytning til andre bygninger uden for matriklen (tidligere 30)

Omgivelser:

Småbygninger

Administrative oplysninger

Fotoarkiv: 2-015-06,07

Kommunal Bevaringsundersøgelse

Sag: Kommuneplan 2017. Bevaringsværdige bygninger

Antal bygninger: 1

Antal andre objekter: 0

Kommunal Bevaringsundersøgelse

Sag: Kommuneplan 2013. Bevaringsværdige bygninger.

Antal bygninger: 1

Antal andre objekter: 0
