

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Plan, Byggeri og Miljø
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

[Høringssvaret indgivet via høringsportalen på deltag.aarhus.dk]

24. september 2020

HØRINGSSAG - OVERDÆKNING OG NYT BYKVARTER OVER BANEGRAVEN

Bruun's Galleri A/S ("S&S"), der ejer og driver Bruuns Galleri, og som desuden er medejer af ejendommen matr. nr. 78h Ejerforeningen Bruuns Galleri og dermed repræsenterer Ejerforeningen Bruuns Galleri, der ejer den del af matr. nr. 78h [Ejerforeningen Bruuns Galleri, som udgør det sydøstlige hjørne af banegravsområdet ("Bruuns Galleri 78H"), skal hermed fremkomme med høringssvar til Aarhus Kommunes debatoplæg "Overdækning og nyt bykvarter over banegraven". Debatoplægget angår etablering af en overdækning af banegraven mellem Bruuns Bro og Frederiks Bro i Aarhus, og derpå opførelse af et nyt bykvarter benævnt Banekvarteret ("Projektet"). Hovedparten af Projektet tænkes efter det oplyste udviklet af et konsortium bestående af Aarhus Kommune, DSB Ejendomsudvikling A/S, MT Højgaard A/S og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S ("Konsortiet").

Som det vil være Aarhus Kommune bekendt finder S&S i udgangspunktet Projektet særdeles spændende og visionært, hvorfor S&S ikke har indsigelser overfor Projektet som sådan. Ikke desto mindre giver det offentliggjorte høringsmateriale alligevel til bemærkninger, jf. nedenfor.

1. Indledende bemærkninger

Indledningsvist bemærker vi, at Projektets sammenhæng med Banedanmark's fornyelse af Aarhus H betyder, at der er tale om et teknisk kompliceret projekt, og vi har forståelse for, at hverken Konsortiet eller Aarhus Kommune som plan- og byggemyndighed på nuværende tidspunkt har det fulde overblik over Projektet og herunder de endelige forudsætninger, som Projektet skal udvikles ud fra.

Det er - som det vil fremgå nedenfor - S&S klare ønske, at området benævnt Bruuns Galleri 78H indgår i Projektet på lige fod med det øvrige projektområde. Det skal derfor fremhæves, at det efter S&S' vurdering er en forudsætning for Projektets gennemførelse, at dette sker på et planmæssigt sagligt grundlag, og at Aarhus Kommune og dermed Konsortiet skal inddrage og indtænke Bruuns Galleri 78H i Projektet så tidligt som muligt.

Vi er hos S&S klar til at deltage i og bidrage til denne proces, og vi vil gerne fremhæve vores vilje til at indgå i projektsamarbejdet i anerkendelse af dettes kompleksitet og tidsmæssige udfordringer.

2. Krav om en helhedsplan

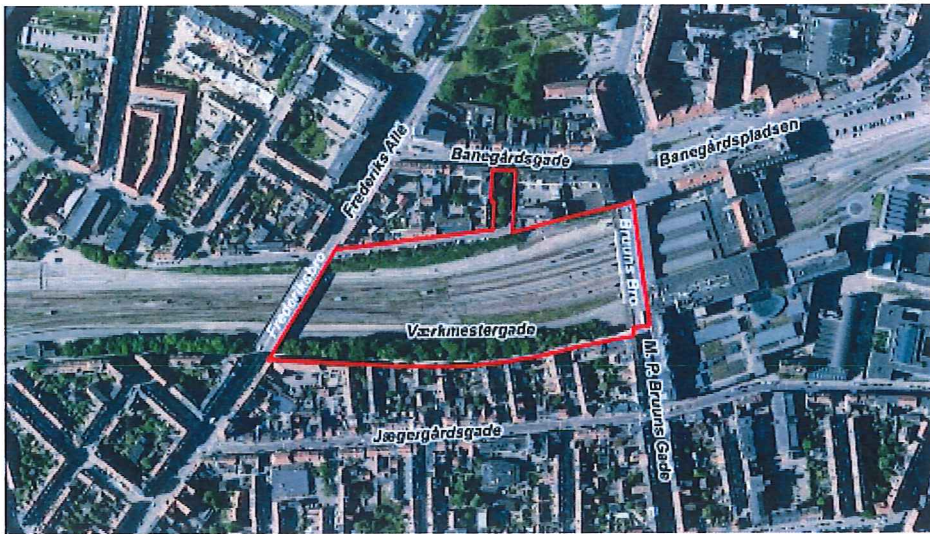
Som nævnt ovenfor beder S&S Aarhus Kommune om at sikre, at området benævnt Bruuns Galleri 78H indgår i Projektet på lige fod med det øvrige projektområde.

S&S' anmodning er naturligvis båret af vores oplagte ønske om at aktivere og byudvikle området over vores varegård på tilsvarende måde, som DSB ønsker at aktivere og byudvikle området over banegårdsgraven.

Dertil kommer, at det i den konkrete sammenhæng ville være planmæssigt usagligt, hvis Aarhus Kommune ikke indtænker og dermed inddrager Bruuns Galleri 78H i Projektet. Dette skyldes flere forhold:

- For det første har Aarhus Kommune som planmyndighed en overordnet forpligtelse til at sikre, at der udarbejdes en planmæssig relevant helhedsplan for et naturligt sammenhængende byområde i Aarhus;

- For det andet kan der ikke herske tvivl om, at Bruuns Galleri 78H har en oplagt og naturlig sammenhæng til det område, som tænkes etableret over banegårdsgraven;
- For det tredje er det efter vores opfattelse klart, at Aarhus Kommune anerkender, at Bruuns Galleri 78H udgør et område, der har en naturlig sammenhæng til det øvrige projektområde. Vi henviser her til illustrationerne af projektet; både de overordnede:



og de mere specifikke, som findes i det fremlagte projektmateriale benævnt "Banekvarteret - Helhedsplan for Banekvarteret i Aarhus" fx på side 5, 11, 12, 14, 15 osv.

- For det fjerde lægger vi vægt på Aarhus Kommunes seneste tilkendegivelser i forlængelse af mødet den 26. august 2020, hvorefter kommunen nu har forsikret os om, at I "... vil ... tage arealet med i planlægningen og vil sikre en helhed i området ..." og i øvrigt igangsætte en "... planproces, der forestår, er det nødvendigt at de to projekter bliver tilpasset og der opstår en helhed i området. ...".

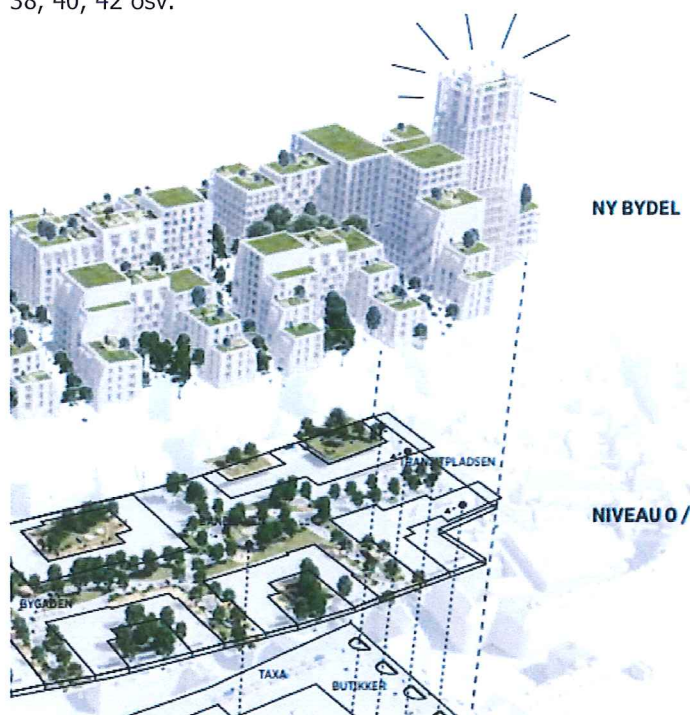
På baggrund af ovenstående går vi herefter ud fra, at Aarhus Kommune fremadrettet vil sikre, at Bruuns Galleri 78H inddrages i Projektet og den for området udarbejdede helhedsplan.

3. Deltagelse i Konsortiet

Aarhus Kommune har flere gange og senest med Britta Degns bemærkninger af 21. september 2020 opfordret S&S til at række ud til Konsortiet og søge inddragelse deri.

Det skal for den gode ordens skyld fremhæves, at S&S - både før og efter det seneste møde i august 2020 - har gjort sådanne forsøg via relevante kontakter hos MT Højgaard (Finn Mortensen), men vi kan konstatere, at vi ikke er blevet inddraget i Projektet - snarere tværtimod.

Således fremgår det af skitser i det fremlagte projektmateriale, der, som dokumenteret ovenfor, på den ene side inddrager Bruuns Galleri 78H i projektområdet men samtidig indeholder illustrationer, der tydelig viser, at vores ejendom og de dertil knyttede interesser ikke varetages eller er i spil, se fx nedenfor og i øvrigt side 18, 38, 40, 42 osv.



Aarhus Kommune opfordres derfor til i sin egenskab af deltager i Konsortiet at bistå med S&S' inddragelse i Projektet.

4. Aarhus Kommunes rolle som planmyndighed og deltager i Konsortiet

S&S er selvsagt opmærksom på, at vi ikke har et egentligt krav på at indgå som partner i Konsortiet.

Vi mener imidlertid, at vi har et krav på, at Aarhus Kommune sikrer, at Bruuns Galleri 78H inddrages i den planmæssige udvikling af Banekvarteret, jf. ovenfor.

Vi finder anledning til at gøre opmærksom på, at det selvsagt ikke er ligegyldigt, om vi inddrages ved, at der på et planretligt sagligt grundlag tages stilling til fordeling af byggeretter i hele området og herunder på Bruuns Galleri 78H eller ved, at vores ejendom inddrages som et perifert hjørne af Projektet med begrænsede byggeretter/udlagt til friareal m.v.

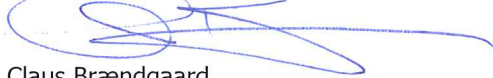
Herudover bemærker vi, at grundlaget for Konsortiets samarbejde om Projektet efter det oplyste beror på en samarbejdsaftale indgået mellem parterne i september 2019. Samarbejdsaftalen synes på forhånd at ekskludere øvrigt berørte parter fra processen, hvilket ikke synes hensigtsmæssigt, når en så central del af Aarhus by står foran en udviklingsproces.

Det fremgår desuden af samarbejdsaftalens pkt. 1.7, at Aarhus Kommunes deltagelse i projektet er betinget af Ankestyrelsens godkendelse, herunder i forhold til overførsel af Aarhus Kommunes arealer til

arealudviklingselskabet uden forudgående offentligt udbud. Det fremgår ikke af høringsmaterialet, hvorvidt de fornødne godkendelser fra Ankestyrelsen nu foreligger, og det står derfor ikke klart, hvorvidt Projektet for nuværende hviler på et lovligt grundlag.

Afslutningsvist finder vi det nødvendigt at pege på, at Aarhus Kommune bør overveje kommunens rolle i sagen som på den ene side deltager i Konsortiet (i sin egenskab af ejer af et vejareal så vidt vi forstår) og på den anden side planmyndighed med pligt til at iagttage de forvaltningsretlige principper om lighed, saglighed m.v. Vi finder, at denne dobbeltrolle i forhold til Projektet skærper kravene til Aarhus Kommune til at sikre, at projektområdet planlægges udviklet på en måde, der ikke favoriserer eller udelukker ejendomsjere/aktører som har en oplagt plads i Projektet.

Med venlig hilsen



Claus Brændgaard
Regional Shopping Center Manager Bruuns Galleri
Steen & Strøm
Mail: claus.braendgaard@steenstrom.com
Tel.: 41900225