

7. december 2020

## **Hørings svar for "Bedre by i Viby"**

Den 1. april 2017 kunne man i en artikel i Aarhus Stiftstidende læse en artikel om Aarhus Kommuneplan 2017. I denne artikel udtaler kommuneplanchef Niels-Peter Mohr sig:

*Kommuneplanen sætter retningslinjerne for den fysiske udvikling. Og vi holder en stram kommuneplan. Men vi kan kun leve i en by i udvikling, hvis der også er mulighed for at sprænge rammerne, når der dukker et projekt op med en helt særlig god kvalitet.*

Så planen med Kommuneplan 2017, er at byggeri med helt særlig god kvalitet, kan få lov at sprænge rammerne.

Lad os da kigge lidt på hvad der rent faktisk står i Kommuneplan 2017 for vores område (120802BO) omkring Bernstorffsvej:

### **1 - Lav bolig**

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

### **Konkrete bestemmelser for rammeområdet**

Max. bygningshøjde: 8.5m  
Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Grundstørrelsen kan kun reduceres til under 700 m<sup>2</sup>, hvis der er tale om udstykning til tæt lav boligbebyggelse eller dobbelthuse.

Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.

Som en del af Kommuneplan 2017, i "Aarhus Kommunes højhuspolitik", findes følgende passage:

## **Områder til lave boliger, etageboliger, erhvervsområder mv.**

I de udbyggede og detailplanlagte boligområder til lav boligbebyggelse vurderes der som udgangspunkt ikke at være grundlag for at overveje bebyggelse, der i væsentlig grad overstiger kommuneplanens generelle norm på maksimalt 2 etager. Så selvom der landskabeligt set måske ville kunne argumenteres for placering af høje huse mange steder, hvor der i dag findes lave boligområder, er det af hensyn til områdernes anvendelse og karakter besluttet at udelukke høje huse i sådanne områder. Tilsvarende udelukkes høje huse i de bymæssige rekreative områder.

Da et naboskab til høje huse kan medføre betydelige skygge- eller indkigsgener for et lavt boligområde, er der endvidere som udgangspunkt fastsat en zone på 100 m omkring de lave boligområder, hvor høje huse ligeledes udelukkes.

Derimod er det ikke vurderet hensigtsmæssigt på forhånd at udelukke høje huse i de eksisterende etageboligområder, uanset at etageboligerne aktuelt ikke omfatter højhuse. Etageboligområderne har ofte både en åbenhed og en robusthed som muliggør fortætning – også i højden. Til eksempel kan nævnes, at der flere steder med held er bygget en ekstra etage på ældre stokbebyggelser i forbindelse med renoveringer.

I de større erhvervsområder vurderes høj bebyggelse placeret med omtanke og – hvis i øvrigt andre forhold ikke taler imod det – at kunne medvirke positivt til en profilering af et sådant område, ikke mindst i forbindelse med byomdannelse eller etablering af større nye erhvervskomplekser.

”Høje huse” defineres i samme skrift til at være:

#### Definition af høje huse

I Århus defineres en bygning som høj, hvis den overskrider den fastlagte norm på 6 etager i de byområder, fortrinsvis i Midtbyområdet, hvor bebyggelse op til 6 etager er muligt efter den gældende kommuneplan. I de øvrige dele af kommunen defineres en bygning som høj, hvis den overskrider kommuneplanens maksimale etageantal med 2 etager og derover.

Så det vil da være en underdrivelse at beskrive ”Bedre by i Viby” som noget der vil sprænge rammerne i Kommuneplan 2017. Her snakker vi mere præcist om at ophæve og pulverisere rammerne. Det er fuldstændigt grotesk.....

”Bedre by i Viby” overskrider Kommuneplanens rammer på følgende punkter for område 120802BO:

1. Højde.  
Der beskrives 4 etager, som i praksis er 15-16 meter højt. Grænsen i området er 8.5 meter
2. Antal etager.  
Der beskrives 4 etager, som overskrider kommuneplanens generelle norm på 2 etager for områder med lav boligbebyggelse
3. Type af byggeri  
Der beskrives 4 etagers højt byggeri, der defineres som ”høje huse”, hvilket ifølge Kommuneplan 2017, er uønsket i området

Så for at kunne ”voldtage” Kommuneplan 2017 på disse punkter må man da i det mindste kunne forvente at et byggeri i området af denne karakter kan tilbyde ”et projekt med en helt særlig god kvalitet ”

?

For hundredvis af borgere i området omkring Bernstorffsvej er det stadig en gåde, hvordan bygherres ønske om etagebyggeri i området overhovedet overvejes af Teknik og Miljø. Og INGEN i kvarteret har endnu kunne gennemskue hvilken særlig kvalitet bygherres ønske har. Personligt er jeg ikke modstander af fortætning i Aarhus, men det skal ske med respekt for omgivelserne, hvilket også beskrives i Kommuneplan 2017. Og det skal afspejle bolig behov. Ja, Aarhus vokser med 4500-5000 nye borgere årligt, men i de forgangne år er der bygget betydelig mere end der reelt har været behov for. For at dække behovet for nye borgere i Aarhus vil 4500-5000 borgere kræve at der bygges omkring 2400 boliger (der bor i gennemsnit 2 mennesker per bolig). I både 2017 og 2018 er der bygget mere end 3300 boliger per år – og denne trend forventes at fortsætte frem til 2024 (kilde: ”Boligprognose for Aarhus Kommune 2019-2029”). Hvad kan retfærdiggøre dette? Og hvorfor skal nuværende borgere i Aarhus bøde for dette overdrevne byggeri.

Fortætning kan være mange andre ting end etagebyggeri. Og der er da heller ingen definition i Kommuneplan 2017 på hvordan ”fortætning langs de store indfaldsveje” skal fortolkes. Hvis man er i besiddelse af blot en smule fornuft, må graden af fortætning være i samspil med omgivelser. Som Kristian Würtz udtalte på borgermødet på Aarhus Rådhus 16. januar 2020, så er byfortætning meget mere enkelt på gamle industrigrunde, hvor byggeri umiddelbart ikke medfører nabo gener. Derfor er budskabet herfra: byg højt der hvor der er plads til det og hvor man ikke ødelægger et velfungerende kvarter.

En alternativ mulighed i vores kvarter kunne således være rækkehuse, hvilken vil være en harmonisk løsning i forhold til resten af kvarteret.

Et byggeri på 3-4 etager vil derimod, for kvarteret, betyde følgende:

- Øget trafik vil skabe farlige situationer. Indkørsel til det nye byggeri vil være fra Bernstorffsvej. Derfor vil trafikmængden i kvarteret formentlig fordobles med dertilhørende gener.
- Ødelagt udsigt. Fri og åben udsigt bliver udskiftet med en mur.
- Reflekeret trafikstøj til beboere på Skanderborgvej.
- Støj fra 100 lejligheder med altaner til beboerne på Bernstorffsvej.
- Ødelagt privatliv (indkig i bolig/have).
- Manglende morgen/aften sol for beboere på Skanderborgvej og Bernstorffsvej.
- Store problemer med parkeringsforhold. Beboerne i et nyt etagebyggeri vil parkere deres biler på nabo veje.
- Området ændrer karakter, nærmiljø spoles.
- Ejendomsværdi i kvarteret vil falde.
- Byggerod og støj i en lang periode.

Fleere af ovenstående forhold er i direkte strid med Bygningsreglement 2018

Som det fremgår, indeholder ovenstående liste desværre kun ulemper for nuværende borgere i området. Det har været SÆRDELES svært at pege på noget der bare lugter af "*en helt særlig god kvalitet*".

Mvh.  
Lars Arknaes  
Bernstorffsvej 13  
8260 Viby J