

Høringsbidrag – Lokalplansforslag for Willemoesgade karréen

På vegne af RETREAL 2 AARHUS ApS, CVR-nr. 35 25 77 72, (herefter "RetReal") følger hermed bemærkninger til Lokalplansforslag nr. 1145 vedr. område til blandet bolig og erhvervsformål ved willemoesgade, trøjborg ("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 har udbygget med etageboliger på etager over butiksniveau i overensstemmelse med lokalplan nr. 1081 vedtaget den 6. marts 2019. Byggeriet på Naboejendommen er færdigopført.

RetReal indsendte sine bemærkninger til debatoplægget for Willemoesgade karréen i den forudgående høringsperiode. Disse er blevet besvaret af TEKNIK OG MILJØ, Plan, Byggeri og Miljø, Aarhus Kommune 17. februar 2021 ("Kommunens bemærkninger") (vedlagt som bilag A).

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 Lden 58 dB, i lokalplanen. Ifølge kommuneplanens støjbestemmelser må det udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører boliger og udendørs opholdsarealer ikke overstige 58 dB.

Det fremgår Forslagets § 11 at det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger Lden 58 dB på døgnbasis, jf. § 11, stk. 2.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af Forslaget udarbejdet beregninger for trafikbelastningen og den afledte støjpåvirkning. Beregningerne viser, at der vil være flere facader med overskridelser af den vejledende grænseværdi: Lden ≤ 58 dB.

Forslaget fremkommer ikke med en løsning på denne overskridelse af støjniveauet, hvorfor realiseringen af Forslaget ikke vil være muligt, da den øgede trafik vil øge støjgenerne for etagebyggeriet på Naboejendommen i en sådan grad, at det vil stride imod forudsætningerne for ibrugtagen af ny bebyggelse, jf. Forslagets § 13, stk. 1.

Kommunens helhedsvurdering

Forslaget medfører betydelige gener for Naboejendommen i form af (i) indbliksgener, jf. nærmere nedenfor under ad § 188, nr. 2), og (ii) øget trafikal påvirkning, som grundlæggende indebærer en værdiforringelse af Naboejendommen.

Nedenfor er de enkelte kriterier, kommunalbestyrelsen skal lægge vægt på, 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 lokal-belagt 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 karreen".

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 hørings svar blev RetReal i lokalplanen pålagt at bygge én etage mindre (det vil sige op til maksimalt 5 etager) samt at sikre en nedtrapning 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. Forslaget giver dermed adgang til at bygge én etage mere, end hvad RetReal fik tilladelse til.

I den sammenhæng fremhæves villakvarteret på den vestlige side af Aldersrovej, som består af boliger ud til vejen i 1 til 1½ etagers højde. Det fastholdes, at en foreslået bebyggelse på op til 6 etager mod Aldersrovej og Otto Ruds Gade vil 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 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. Byggeriet vil skabe 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.

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 forhindrer ikke væsentlige indbliksgener for Naboejendommen, jf. Bygningsreglementet § 195.

RetReal har udviklet 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 bygningshøjde, støjgener og indbliksgener vil formindske værdien af Naboejendommen.

På vegne af RetReal opfordres kommunen til ikke at tillade 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 byrdefuldt i forhold til RetReal og Forslaget bør derfor ikke gennemføres.