

Hørings svar

Brabrand Boligforening har i forbindelse med høring vedr. lokalplan 1140 følgende bemærkninger:

I forbindelse med udviklingen af Gellerup og Toveshøj har Brabrand Boligforening som sælger af grundarealer medvirket i udarbejdelsen af en række andre lokalplaner i området - både lokalplaner som er endeligt godkendte, og lokalplaner, som fortsat er i proces - dels fordi de salgsaftaler, som boligforeningen har indgået med private ejendomsudviklere, er afhængige og betinget af lokalplanernes indhold og godkendelse, dels fordi boligforeningen har varetaget et ansvar for at bidrage til opretholdelse af en høj bymæssig kvalitet i de nye bebyggelser i bydelen.

Lokalplan 1140, som omfatter et grundsalg, hvor Aarhus Kommune selv er sælger, afviger på en række centrale områder fra den praksis, som ellers er udmøntet, og vi har derfor følgende kommentarer:

Parkeringsnorm

Lokalplan 1140 fastlægger en parkeringsnorm for bilparkering til en P-plads pr. bolig. Der savnes en begrundelse for, hvorfor P-normen fastsættes til 1,0 P-plads pr. bolig, når der ved en række andre og helt tilsvarende bebyggelser (fx i Dortesvej-kvarteret på den anden side af Lottesvej) med samme typologi kræves 1,5 P-plads pr. bolig.

Konkret henvises til tilbagemelding (i mail) fra rådmandsmøde den 23. marts vedr. Karen Blixenkvarteret:

Rækkehuse: min. 1½ p-plads pr. bolig (svarende til den almindelige parkeringsnorm i zone II for tæt-lav bebyggelse med fællesparkering). Parkering til rækkehusene forventes at blive placeret på terræn.

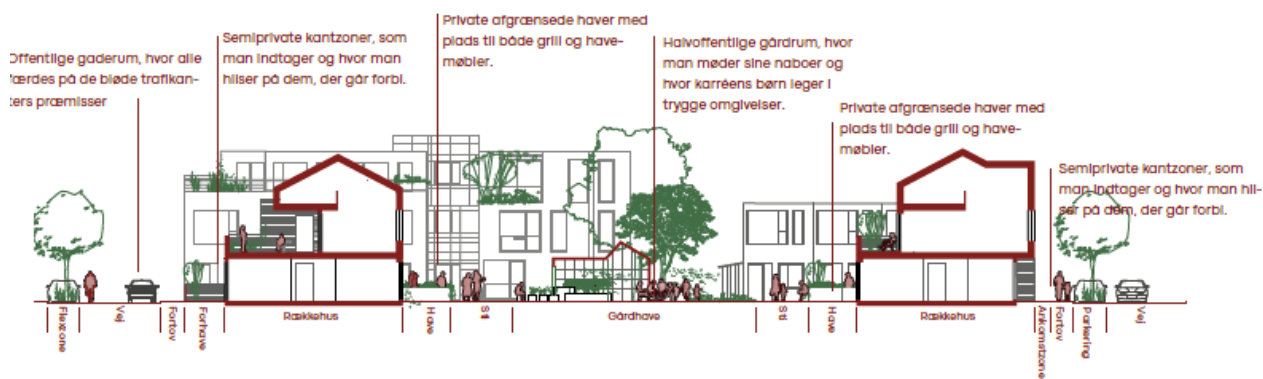
Affaldshåndtering

Lokalplan 1140 tillader håndtering af affald uden for lokalplanområdet. Der savnes en begrundelse for, hvorfor der tillades håndtering af affald i den private fællesvej Lottesvej, når det ved en række andre og helt tilsvarende bebyggelser med samme typologi kræves, at affald håndteres inden for lokalplanområdet.

Boligtypologier

Lokalplan 1140 bestemmer, at minimum halvdelen af rækkehusbebyggelsen opføres som boliger i tre etager uden vandrette skel med en højde op til 13 m. Der savnes en begrundelse for, hvorfor lokalplanen tillader etablering af rækkehuse i tre etager, når det i forbindelse med den netop udarbejdede "kvartersplan" er blevet forhindret at etablere treetagers rækkehuse.

Nedenstående er fra den endelige kommunale kvartersplan for Dortesvej-kvarteret. På snit er illustreret 2½ etage rækkehuse, men i teksten står der at udgangspunktet er 2 etager.



SIDE 24

Retningslinjerne er:

> **Etageantal**

At alle rækkehuse som udgangspunkt skal opføres i 2 etager plus udnyttelig tagetage. Der lægges op til, at rækkehuse kan opføres med høj trembel e.lign. for at sikre fleksibilitet ift. senere udbygning med hems e.lign., så der bliver mulighed for at udvide, når familien vokser. I kvartersplanen vises rækkehusbebyggelse i 2 etager samt en udnyttelig tagetage. I beregningerne forudsættes dog, at tagetagen fra starten ikke er udnyttet.

Bykvalitet

Selvom foranstående lempelser burde give mere "luft" i bebyggelsesplanen, er der tale om en særdeles kompakt plan med tæt og højt rækkehusbyggeri og perifert beliggende fælles parkering uden tilknytning til den enkelte bolig, som efter vores vurdering ikke lever op til de kvalitetskrav, som boligforeningen og kommunen hidtil har været fælles om at opretholde i Gellerup.

Sammenfatning

Vi finder det påfaldende, at lokalplan 1140 lægger op til foranstående lempelser i forhold til andre lokalplaner i en sag, hvor Aarhus Kommune selv er grundsælger. Lempelserne giver mulighed for at etablere flere etagekvadratmeter og dermed sælge ejendommen med et større grundsalgsprovenu.

At Aarhus Kommune selv er grundsælger bør være en skærpende omstændighed, som betyder, at afvigelser fra den sædvanlige praksis bør ledsages af særligt omhyggelige og saglige begrundelser, således at der ikke opstår tvivl om ligebehandlingsprincippet.

Brabrand Boligforening
Keld Laursen
Adm. direktør