

# Lokalplan for Jørgen Clevins Gade

## Hørings svar fra Lisbjerg byudviklingsudvalg

I Lisbjerg byudviklingsudvalg har vi gennemgået den foreslåede lokalplan. Helt overordnet lyder det som et rigtig fint og godt gennemarbejdet projekt. I det følgende vil vi gennemgå nogle konkrete, konstruktive forslag og enkelte bekymringer.

### **Bebyggelsens kvalitet**

Det ser ud til at være et fint projekt med potentiale for et rigtig fint fælles gårdrum. Særlig ros til fx fine tagkonstruktioner med forskellige hældning som alternativ til kedelige flade tage som i meget andet nybyggeri. Og rigtig fint, at det er skrevet ind i lokalplanforslaget, at der skal være disse sadeltage, så det sikres, at det også ender sådan i opførelsen.

Generelt savner vi dog, at projektet og lokalplanforslaget forholder sig noget mere til udviklingsplanen for Lisbjergs elementer om fx bæredygtighed, hvad angår fx byggematerialer. I andre projekter i Lisbjerg er der lagt stor vægt på fx inddragelse af træ i byggeriet enten som bærende konstruktion og/eller som anvendt materiale i udvendig klimaskærm, eller der er lagt vægt på inddragelse af genbrugte materialer eller senere genanvendelse af de benyttede byggematerialer. Af alle de planlagte projekter i Lisbjerg fremstår dette som det projekt, der har mindst fokus på bæredygtighed, som udviklingsplanen for Lisbjerg ellers i høj grad lægger op til. Det ærgrer vi os over, og det vil vi opfordre bygherren til at blive mere tydelig omkring, gerne af et omfang hvor nogle konkrete enkeltelementer kan inddrages i lokalplanen, så vi kan sikre os, at vi også får syn for sagen efterfølgende.

### **Tæt bebyggelse**

Grunden ligger meget tæt på letbanestop, så det giver mening, at der gives mulighed for at bygge ganske tæt. Vi vil dog stille spørgsmålstejn ved tætheden mellem de i tegningerne (lokalplanforslag s. 6) foreslåede bygninger Klynge N og Klynge C/D/E, hvor der efter tegningen lader til at være ganske få meters luft i mellem de to parallelle boligklynger. Det er nemt at forestille sig, at kvaliteten af boligerne sænkes markant, når halvdelen af ens bolig vender direkte op mod en anden bygning. Ligesom Lisbjerg-beboerne i særligt Al2Boligs træhuse, men til dels også i Ringgaardens Bakkehusene oplever at bo lidt for tæt på genboer i tilgrænsende bygninger. Særligt klynge D må også miste en meget stor andel dagslys grundet nærheden til klynge N umiddelbart syd for disse til ærgerlig gene for kommende beboere.

### **Boligernes størrelse**

Ifølge planen fordeles de 80 boliger på familieboliger på 100 m<sup>2</sup> samt boliger på 50m<sup>2</sup> og 75 m<sup>2</sup>. Vi vil opfordre til at fordele de samlede boligkvadratmeter på et mindre antal boliger, således at der etableres flere større boliger.

I §§ 1, 3 og 8 angives, at min. 40 pct. af boligerne skal være familieegnede, som udspecificeres til at have min. 3 værelser eller være på min. 100 m<sup>2</sup>, ligesom det i lokalplanens tekst udlægges, at der skal være tale om generationsboliger. Her vil jeg indvende, at der netop ikke kan være tale om generationsboliger, så længe der opføres – endnu – et byggeri uden plads til familier med 2-3 teenagebørn, der helt sikkert gerne vil have mere end 100 kvm bolig. Vi vil derfor kraftigt opfordre til, at der angives et højere antal - fx minimum 50 pct. af boligerne. Desuden vil vi opfordre til, at det ændres til minimum 3 værelser OG minimum 100 m<sup>2</sup> boliger for at undgå, at kravet om familieboliger imødekommes med en masse relativt

små 3-værelses lejligheder. Og vi vil meget gerne opfordre til, at der også stilles krav om en antal boliger på 120+ kvm, hvis det er tilladt at stille et sådant krav.

En anden mulighed er at kigge på, om det er muligt at lave en lokalplan udelukkende for boliger på 100 kvm og derover, fremfor at det atter bliver blandet boligstørrelse indenfor den enkelte bebyggelse. Og således i lokalplanen skrive ikke bare, at "en del af boligerne bliver familieegnede", men at "alle boligerne bliver familieegnede".

### **Ejerforhold**

Det er rigtig positivt, at lokalplanforslaget forholder sig konkret til muligheden for udstykning af rækkehusene i projektet.

Vi er i byudviklingsudvalget i Lisbjerg meget optaget af at sikre flere ejerboliger og kan kun opfordre grundejeren til allerede nu at indtænke salg af enkeltboliger i projektet.

### **Mobilitet - parkering**

Vi kan tælle 36 indtegnede p-pladser (lokalplansforslag s. 7) til de foreslåede 80 boliger. Det er sikkert indenfor skiven af, hvad kommunen tillader i den reducerede letbanenormen for antal p-pladser, når vi er så tæt på letbanen. Men vi stiller os kraftigt uforstående overfor, at dette skulle være nok p-pladser. Til sammenligning har Ringgaardens Bakkehusene, der ligger tilsvarende letbanenært, 68 p-pladser til bare 47 boliger, og her er p-pladsen godt fyldt op aften og weekend. Jovist, gennemsnitsboligen er større i Bakkehusene, men det virker helt tosset på forhånd at planlægge efter at bygge et centralt Lisbjerg overfyldt med biler på gaderne, fordi der ikke er opført nok p-pladser internt på boligområderne. Det kunne være fint med afklaring i lokalplanen omkring, hvad der eventuelt opføres af gadeparkering omkransende lokalplanområdet.

Her tænker vi også på skolens p-plads, som grænser op til lokalplanområdet. Her er allerede fyldt helt op ved aftener med forældremøder, arrangementer eller lignende, så det duer ikke, hvis biler tilhørende beboere på Jørgen Clevins Gade begynder at fylde skolens p-plads op, fordi de ikke kan parkere bilen på egen grund. Vi forudser et unødigt trafik- og parkeringskaos omkring Jørgen Clevins Gade i skolens og institutionernes afleveringsmorgenstund, som det er helt tosset, hvis vi ikke allerede nu planlægger mod at undgå.

Det er eksempelvis helt oplagt, at der for rækkehusene etableres 1 p-plads pr. bolig i kantzonen lige indenfor skellet for hver bolig ud mod vejen, når nu det allerede er planlagt, at alle boligerne skal have indgang fra vejsiden. Således at de største boliger med forventet størst behov for egen bil også har egen p-plads som supplement til de fælles p-pladser.

Desuden kan man jo overveje, hvis det ellers er tilladt, at indskrive i lokalplanen, at et antal p-pladser skal etableres med ladestander til elbiler.

### **Legeplads**

Stor ros for at indtegne en planlagt legeplads (lokalplansforslag s. 7). Det har været en vigtig erfaring fra AI2bolig og Ringgaarden, at en vellykket legeplads som på Ringgaarden kan blive et fantastisk nærløst samlingspunkt, mens mangel på samme - som ved AI2bolig, hvor der ingen legeplads har - kan opleves som en meget stor mangel på et samlingspunkt på tværs af beboerne. Om muligt kunne det være fint at indskrive i lokalplansforslaget, at denne legeplads rent faktisk også skal opføres, så vi kan sikre os, at det sker, og at denne ikke spares væk til sidst i opførelsen af projektet.

## **Ibrugtagning**

Det er rigtig fint, at der i lokalplanens § 13 er indskrevet nogle krav til færdiggørelse, inden der kan gives ibrugtagningstilladelse. Vedrørende muligheden for at få dispensation fra disse bestemmelser som angivet i fodnote 13, så vil vi opfordre til, at det indskrives, at dispensation kun kan gives ved en realistisk kort tidsfrist til indfrielse af bestemmelserne. Aktuelt ser vi ved byggeriet Made in Aarhus på Vistihøjen/Povl Kjøllers Allé i Lisbjerg, at der er flyttet beboere ind, inden belægning, færdige trappeopgange og belysning er på plads, og inden der er taget spadestik til noget som helst fællesområde. Det vil være rimeligt for kommende beboere, at ibrugtagning kun gives, hvis disse forhold kan forventes at være i orden inden for ganske få uger efter indflytning, så det kan man jo lige så godt gøre klart allerede i lokalplanen. Det dur ikke med endnu en kattelem til stor gene for tidlige indflyttere, der kan se frem til i månedsvis at bebo en byggeplads.