

HØRINGSSVAR til temaplanen "Et grønnere Aarhus med mere blå"

01.12.2021

I TERRITORIUM har vi med stor interesse læst forslaget til temaplanen «Et grønnere Aarhus med mere blå». Temaplanen omhandler en lang række emner, som direkte påvirker udarbejdelsen af byudviklingsprojekter, og dermed det arbejde vi som konsulenter udfører for såvel bygherrer som for Aarhus Kommune.

Indledningsvist vil vi anerkende den ambition som ligger til grund for temaplanen. Byens kvalitet hænger tæt sammen med kvaliteten af vores grønne områder og opholdsarealer, og sammenhængene mellem disse er med til at få byen til at hænge bedre sammen, til gavn og glæde for alle byens borgere.

Temaplanen indeholder en lang række emner og indsatser. I dette høringssvar vil vi fokusere på den del af temaplanen som regulerer opholdsarealer og parkering, nemlig det afsnit der hedder "Fælles om pladsen". Det er nemlig her temaplanen for alvor får betydning for vores arbejde, og for konkrete byudviklingsprojekter i de kommende år.

Byudviklingen reguleres gennem retningslinjer, ikke gennem rammer
Men først en lille kommentar om retningslinjer, og om den måde byudviklingen i Aarhus (og ikke kun Aarhus, men faktisk de fleste af landets kommuner) reguleres på.

Sagen er den, at det princip som planloven egentlig er baseret på, nemlig at muligheder for byggeri og byudvikling styres gennem kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, eventuelt med brug af tilhørende rækkefølgebestemmelser, ikke længere fungerer i en kommune som Aarhus. Det er der mange årsager til, som vi ikke skal gå i dybden med her.

I stedet reguleres byudviklingen i praksis gennem kommuneplanens retningslinjer. Og kommuneplanlægningen i Aarhus er da også udtryk for en ret vidtgående brug af retningslinjer til at regulere en lang række forhold, som går langt udover de krav der i Planloven er defineret i forhold til kommuneplanens retningslinjer.

Og faktisk er det sådan, at netop retningslinjerne i "Fælles om Pladsen" i praksis er det stærkeste værktøj til at regulere tætheden af byudviklingen i Aarhus. Ved at stille krav til omfanget af opholdsarealer og parkering relativt til hvor meget der bygges, opstår der begrænsninger for hvor meget der kan

bygges før kravene ikke længere kan opfyldes. Byudviklingen og tætheden i bliver til et komplekst regnestykke, hvor ejendomspriser, lokalplanområdets størrelse (forhold der tilsammen regulerer rentabiliteten af p-kældre) samt varierende krav til omfanget af parkering og ophold sætter rammerne for hvor meget og hvor højt der bygges, snarere end konkrete, byarkitektoniske eller planlægningsmæssige overvejelser.

Vi vil gerne stille spørgsmålstejn ved om dette virkelig er den bedste måde at regulere byudviklingen på. Der er i hvert fald ingen tvivl om at processen er tung for både bygherrer og forvaltning – og stort set umulig at gennemskue for den borger der ønsker at danne sig et overblik over hvad der kan ske i hans lokalområde, og måske bruger den digitale kommuneplans "Hvad gælder her"- funktion.

Retningslinjer om opholdsarealer i afsnittet "Fælles om pladsen"
Og så til de konkrete retningslinjer.

Temaplanen foreslår en skærpet og mere detaljeret regulering af opholdsarealer end hvad der gælder i kommuneplanen i dag. De væsentligste nye elementer er

- Inddelingen af kommunen i "opholdsarealzoner"
- Præcist definerede krav om at en andel af opholdsarealet i nogle tilfælde skal etableres på terræn
- Krav om at en (ganske stor) andel af opholdsarealer på privat ejendom skal etableres som offentligt tilgængelige opholdsarealer
- Begrænsning af hvor meget opholdsareal etableret på private altaner der kan medregnes i opgørelsen af opholdsarealer.

Desuden justeres nogle af de kendte reguleringer, væsentligst at muligheden for at fraregne arealet af støjbelastede kantzoner begrænses, og forsvinder helt i "opholdsarealzone 3".

De enkelte nye retningslinjer kan hver især virke fornuftige, men tilsammen giver de nogle uhensigtsmæssige konsekvenser, blandt andet virker det utilsigtet at incitamentet til at give noget tilbage til byen i form af kantzoner forsvinder i zone 3 – og særligt hvis den konkrete udpegning af "opholdsarealzonerne" (sat i citationstejn, da det er vores eget navn til dem, idet zonerne ikke har fået et egentligt navn i temaplanen) skal stå til troende.

I det følgende kommenteres en række af de konkrete retningslinjer, og vi kommer med forslag til alternative formuleringer.

FOP 1 om nye byparker: Jf retningslinjen skal byparker etableres med en "Grøn Norm" på 0,6. Vi studser over, at kravet til andelen af grønt (som jo er

det begrebet "Grøn norm" dækker over) er det samme for nye byparker som der er for ny bebyggelse i øvrigt (jf FOP 13 skal ny bebyggelse ligeledes overholde en Grøn Norm på 0,6).

FOP 3 om "opholdsarealzone": Retningslinjen henviser til et kort, hvor hele kommunen er inddelt i 3 zoner. Kortet er baseret på udpegningen af fortætningsakser og -punkter i Kommuneplan 2017. Men hvor fortætningsakser og -punkter i sin tid var tydeligt formuleret som principielle udpegninger, der skulle konkretiseres gennem helhedsplanlægning, så er afgrænsningerne nu omsat til et konkret administrationsgrundlag. Dette giver anledning til en lang række uhensigtsmæssigheder. Dels er det jo rent faktisk lykkedes at udarbejde helhedsplanlægning for nogen af områderne, hvilket har udmøntet sig i konkrete afgrænsninger af fortætningsområder. Det ville være hensigtsmæssigt, at det var disse konkretiserede afgrænsninger der blev anvendt i zonerings af Opholdsarealzone. Dels må det være sådan, at det er den samme konkrete afvejning der gælder for opholdsarealzoneingen som den der gælder for den konkrete afgrænsning af fortætningsområder – nemlig en vurdering af den aktuelle kontekst.

På den baggrund foreslår vi følgende justeringer af retningslinje FOP 3:

- Kortet justeres, så de allerede konkretiserede afgrænsninger i vedtagne helhedsplaner medtages
- Teksten i retningslinjen suppleres med en sætning ala følgende: "Zonerne på kortet er principielle. I forbindelse med den konkrete planlægning skal der foretages en vurdering af den præcise afgrænsning, under hensyntagen til den bymæssige kontekst, og i overensstemmelse med afgrænsning af områder til byfortætning"

FOP 6 om sammensætningen af opholdsarealer: Retningslinjen er kompleks, og kunne med fordel opdeles i flere. Anden bullit omtaler kantzoner som opholdsarealer. Dette bør naturligvis rettes, da kantzoner per definition er støjbelastede.

Retningslinjen indeholder *blandt andet* følgende bestemmelser:

Etageboligbebyggelse skal opfylde at:

- *Opholdsarealer på terræn udgør minimum 30 % af områdets areal.*
- *Minimum 25 % af det samlede opholdsareal er fælles opholdsarealer.*
- *Minimum 25 % af det samlede opholdsareal er opholdsarealer med offentlig adgang.*
- *Maximum 10 % privat opholdsareal på private altaner og private tagterrasser kan regnes med i det samlede opholdsareal.*

Ad først punkt: Det er fint at der er foretaget en klar definition af hvordan begrebet "Områdets areal" skal forstås. Det bør tydeliggøres, at denne andel om reduceres i det omfang der etableres kantzoner, lommeparker mv i

støjbelastede områder, jf FOP 20. FOP 20 giver mulighed for at reducere kravet til opholdsareal, men hvis ikke dette slår igennem på de konkrete opholdsarealkrav på terræn giver det ikke mening at etablere kantzoner.

Ad tredje punkt: Her gælder en tilsvarende betragtning. FOK 20 giver blandt andet mulighed for at reducere opholdsarealkravet hvis der etableres "lommeparker" i støjbleastede områder. Lommeparkerne er jo netop den type offentligt tilgængelige mødesteder, som man med temaplanen ønsker at understøtte. Men hvis der fortsat er det samme krav til offentligt tilgængeligt opholdsareal, så er der næppe nogen der kan overtales til at etablere en park oveni. I øvrigt hvil vi gerne bemærke følgende:

- Det virker voldsomt at pålægge private grundejere et omfattende ansvar for at etablere og drive offentlige byrum.
- Vi opfordrer til at kravet differentieres, idet det vel især er i den tætte by der er behov for denne type arealer. I nogle byområder vil denne type arealer direkte kunne være utryghedsskabende.

Ad fjerde punkt: Formuleringen giver anledning til en del misforståelser. Vi foreslår derfor i stedet følgende formulering:

- *Maks 10% af det samlede opholdsareal kan tilvejebringes i form af privat ophold på altaner. Der må gerne etableres altaner ud over dette, men arealet kan ikke regnes med i opfyldelsen af kravet til det samlede opholdsareal.*

FOP 9 om at opholdsarealer kan tvinge parkering i kælder: Det er en løjerlig retningslinje. Hvis ikke både opholdsarealkrav og parkeringskrav kan løses på terræn må det jo være bygherres beslutning om han ønsker at reducere bebyggelsen, eller etablere parkering i kælder. Retningslinjen har derfor alene til formål at understrege at opholdsarealer er væsentlige, og sætningen hører derfor rettelig hjemme i redegørelsen i stedet.

FOP 15 om at parkering i den tætte by skal etableres i kælder eller konstruktion: Her gælder samme betragtninger som for FOP 9. Hvis opholdsarealkravet kan imødekommes, og der derudover er plads til at løse parkeringskrav på terræn, så burde det vel være en mulighed? Vi anbefaler derfor at retningslinjen udgår. Hvis den imidlertid fastholdes gælder følgende bemærkninger:

- Det er uklart hvor retningslinjen gælder, og der bør enten udpeges konkrete områder eller konkrete kriterier, eller en kombination af disse.
- Anden del af retningslinjen om at en mindre del af parkeringen kan løses i gaderummene hilser vi velkommen. Det er lidt af et nybrud – i hvert fald hvis der også tænkes på offentlige gader (og det må man jo gå ud fra, når intet andet er anført). Vi savner da også noget mere

konkret omkring hvordan og under hvilke betingelser denne løsning kan etableres.

FOP 20 om kantzoner mm: Retningslinjen giver mulighed for at reducere kravet til opholdsareal, hvis støjbelastede arealer indrettes til kantzone med høj rekreativ værdi, lommepark mv. Dette gælder dog kun i "opholdsarealzone" 1 og 2. Det betyder, at der for projekter i zone 3, men som fortsat ligger i bymæssig bebyggelse, ikke vil være incitament til at indrette disse arealer. Vi foreslår derfor at FOP 20 ædres, så muligheden gælder i alle områder.

Med venlig hilsen

Brian Strandbygaard, Merete Odgaard & Lars Lund, TERRITORIUM