

## Hørings svar – Forslag til tillæg nr. 105 til Kommuneplan 17, Et grønnere Aarhus med mere blåt

I forslag til tillæg nr. 105 til Kommuneplan 17 er der beskrevet forslag til nye retningslinjer for krav om opholdsarealer ved ny bebyggelse. Særligt i forhold til bebyggelsestyperne etageboligbyggeri og erhverv er de foreslåede krav kraftigt skærpede i forhold til den nugældende kommuneplan. For erhverv i miljøklasse 1 og 2 er kravet til opholdsareal fordoblet, mens kravene for etageboligbebyggelse er præciseret i forhold til beliggenheden og typen af opholdsareal.

Inden for de seneste år har der været et markant større fokus på kvaliteten af opholdsarealerne ved planlægning af ny bebyggelse, hvilket er positivt, da netop disse arealer er essentielle for både en ny bebyggelse og for byen som helhed.

Men de nye foreslåede krav vækker stor bekymring i forhold til, om det overhovedet vil være muligt at gennemføre ny planlægning i Aarhus – særligt det foreslåede krav vedr. etageboligbebyggelse om, at maks. 10% af opholdsarealkravet må udgøres af private opholdsarealer.

Med dette krav følger dermed, at min. 90% af det krævede opholdsareal skal udgøres af fælles og/eller offentligt tilgængelige opholdsarealer – dette er i den nugældende kommuneplanretningslinje 41 fastlagt til min. 15%. De fælles opholdsarealer vil typisk være arealer på terræn samt på fælles tagterrasser på bebyggelsens tagflader, og der er dermed en naturlig arealmæssig begrænsning på hvor meget opholdsareal et område maksimalt vil kunne tilvejebringe, nemlig de ubebyggede arealer samt det areal der udgør bebyggelsens tagflader – hvilket dermed maksimalt vil være et areal der svarer til selve grundens areal.

En del af bebyggelsens tagflade vil dog også skulle anvendes til teknik, solceller, trappetårne mv. så opholdsarealerne på tagfladen vil formentlig alene kunne udgøre 50-60% af en tagflades areal. Samtidig vil der på grunden evt. også skulle etableres brandveje, regnvandshåndtering, cykelparkering og lign., ligesom der kan være arealer som er støjpåvirkede og som dermed ikke kan medregnes i opholdsarealerne. Ved etablering af bebyggelse med taghældning kan tagfladerne tilmed ikke anvendes til ophold, og i den situation vil kravet til det fælles opholdsareal formentlig alene skulle opfyldes på terræn.

En hurtig opmåling og udregning på allerede eksisterende og planlagte områder i Aarhus viser, at de foreslåede krav ikke ser ud til at kunne opfyldes her heller – eksempelvis det nye Æbeløgade-kvarter med en bebyggelsesprocent på ca. 179 – et område som Aarhus Kommune i 2021 præmierede med Stadsarkitektens særpris som *"et særligt stærkt eksempel på god bybygning"*, Udviklingsplanen for Amtssygehuset med en bebyggelsesprocent på ca. 148 samt eksisterende, velfungerende karréer på Frederiksbjerg. Alle disse eksempler er bebyggelser på maks. 6 etager og med bebyggelsesprocenter på under 200, så hvis kravene ikke kan opfyldes her, så vil det blive yderst vanskeligt for områder med højere bebyggelsesprocenter. I alle eksemplerne er det særligt kravet om at maks. 10% privat opholdsareal må medregnes i opholdsarealerne som spænder ben.

I 2019 fik AARhuset på Aarhus Ø Aarhus Kommunes arkitekturpris hvor præmissen bl.a. var besvarelse af spørgsmålet *"Hvordan skaber vi byliv i og omkring Bassin 7, der er attraktivt for børnefamilier samt gode byrum og bylandskaber"*. Her er der opført både boliger, erhverv og teater med tilhørende gård- og gaderum samt brede, private kantzoner der skaber unikke bolig- og erhvervssituationer i stueetagen og

dermed et interessant byrum at bevæge sig i omkring bebyggelsen. Dette projekt ville ikke kunne opføres med de foreslåede nye krav til fælles opholdsarealer – både de private kantzoner og bebyggelsens karakteristiske terrasserede struktur vil ikke være realistiske i forhold til opholdsarealkravene, da alle terrasser i stedet skulle være fælles og kantzonerne så smalle som muligt for at få regnestykket til at gå op.

Et andet eksempel er Pakhusene på Aarhus Ø som i 2021 blev præmieret med Arkitekturprisen med beskrivelsen "*...giver oplevelsen af en bykultur, der nu er ung, men har potentiale til at vokse til og ikke blot etablere bygning, men by*". Her vil de nye opholdsarealkrav heller ikke kunne opfyldes, medmindre hele Ø-linjen mellem Isbjerget og Pakhusene regnes med som opholdsarealer der alene hører til Pakhusene. Regnskabet i den beregningsmodel vil desuden kun potentielt gå op, fordi der alene er en begrænset mængde boliger i projektet – det kan altså med de nye krav blive attraktivt eller nødvendigt at skære antallet af boliger ned til et minimum i et projekt for at kunne få opholdsregnskabet til at stemme!

En anden konsekvens af 10%-kravet vil være, at der er en reel risiko for, at der ikke længere vil være grundlag eller mulighed for at etablere bebyggelse med taghældninger, da det vil være nødvendigt at benytte tagfladerne til fælles opholdsareal for at kunne opfylde kravet. Samtidig er der en risiko for at private kantzoner vil blive minimeret mest muligt for i stedet at kunne anvende arealerne til fælles ophold med henblik på at kunne opfylde kravet. Begrænsningen af hvor meget privat opholdsareal der kan medregnes i det samlede opholdsarealkrav kan desuden for nogle bygherrer fjerne incitamentet for at etablere altaner på bebyggelsen når kun en meget begrænset mængde af disse kan medregnes i opholdsarealkravet. Dette vil både kunne medføre mindre attraktive boliger, men samtidig vil betyde mindre varierede facader i bybilledet.

Det er problem at et element, som er et essentielt krav for langt de fleste familier der leder efter bolig i Aarhus – nemlig den private altan eller have – risikerer at blive fjernet eller reduceret kraftigt i kommende boligprojekter. Det vil mindske antallet af attraktive boliger i byen, og dermed potentielt kunne få børnefamilierne til at se sig om efter en bolig et andet sted.

En yderligere bekymring ligger i relation til etablering af nye almene boliger, da kravet naturligvis også vil komme til at gælde her. Her sætter rammebeløbet en meget fast begrænsning på mulighederne for det samlede byggeri, og her vil konsekvensen meget vel kunne være, at altaner må skæres helt fra for at kunne få alle ender til at nå sammen. Dette vil ikke bidrage til at skabe mere attraktive boliger og byområder.

Vi har vanskeligt ved at se hvordan de foreslåede krav omkring opholdsarealer vil bidrage til at skabe en bedre by. Der er vedtaget mange fine tiltag omkring kvaliteten af opholdsarealer i Aarhus Kommune i de senere år, som i sig selv har potentialet til at skabe attraktive uderum omkring bebyggelserne, og det er vores klare opfattelse at disse nye, skærpede krav vil være så vidtgående, at det reelt kan fjerne muligheden for at skabe attraktive boliger, bebyggelser og byområder. Vi mener at de gode opholdsarealer kan sikres og etableres ud fra de regler som allerede er opsat i dag og i kraft af den gode og konstruktive dialog som allerede nu foregår med kommunens fagfolk.

Reglerne forekommer umiddelbart akademisk tænkt og uden kobling til den praktiske virkelighed vi arbejder i. Med disse regler vil et projekt ikke starte med at finde den mest optimale arkitektoniske løsning med fokus på størst mulig kvalitet - arbejdet vil i stedet tage udgangspunkt i at finde løsninger, der passer ind i regnearket. Ikke to projekter er ens, så at opstille sådanne regler, vil være en hindring for at vi bygger det der efterspørges, både af borgerne og af byen. Vi kan eksempelvis stå i en situation, hvor vi

gerne vil etablere 200 m<sup>2</sup> fælles tagterrasse samt private tagterrasser til de øverste lejligheder. Her kan vi med de nye regler blive forpligtet til at nedlægge de private tagterrasser for at gøre det hele til fælles tagterrasse uden at en eneste beboer vil opleve andet end en degradering af bokvaliteten. Vi kan også stå i situationer hvor vi ud fra en bæredygtig tænkning gerne vil etablere flere solceller end vi er forpligtet til i henhold til bygningsreglementet, og i sådanne situationer kan vi blive tvunget til at reducere solceller eller vinduesareal der giver bokvalitet for at opfylde regnearkets bestemmelser, så heller ikke af denne grund forstår vi behovet for de nye regler.

Endeligt vil vi gøre opmærksom på, at Aarhus Kommunes egen boligpolitiske analyse peger på, at der bør etableres flere ejerboliger over de kommende år, og som en af de få store aktører på byggeri af nye ejerboliger er vi også i den forbindelse nødt til at advare mod at gennemføre disse bestemmelser. En række af landets momsregler gør det mere fordelagtigt at bygge udlejningsbyggeri, hvorfor et ejerlejlighedsbyggeri er nødt til at gøre sig gældende med andre kvaliteter, hvis sagen skal være økonomisk rentabel. En nedprioritering af de private opholdsarealer for at skabe tilstrækkeligt fællesareal for at opfylde regnearket, vil være et meget væsentligt indgreb i at skabe en vare som markedet efterspørger. Aktuelt sidder vi selv med flere ejerboligprojekter som ikke vil være mulige at etablere hvis vi bliver tvunget til at konvertere private opholdsarealer til fælles opholdsarealer for at opfylde reglerne.

Vi oplever som nævnt en rigtig god dialog med planafdelingen om at skabe gode projekter til gavn for både dem der skal bo og arbejde i bygningerne og besøge områderne. Vi savner imidlertid fuldstændigt at forstå hvorfor det er kommunens ønske at vedtage regler der gør, at vi ikke udvikler de bedst mulige projekter, men forsøger at presse byggerier ned i alt for rigide rammer – vi er nødt til at se det i en helhed. Vi arbejder rigtig meget med at skabe attraktive fællesskaber i vores projekter, både i og uden for bygningerne, og vi ved, at sammen med planafdelingen kan vi sagtens lave gode projekter uden disse regler.

På den baggrund vil vi opfordre til, at Aarhus Kommune ikke gennemfører de foreslåede retningslinjer for opholdsarealer i forlag til tillæg nr. 105 til Kommuneplanen, men fastholder de retningslinjer som er gældende i dag.