

Aarhus Kommune Teknik og Miljø
Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Aarslev, den 3. september 2019

Bemærkninger til forslag til Lokalplan nr. 1089

1. Indledende bemærkninger

Salling Group har modtaget forslag til Lokalplan nr. 1089 "Bolig og erhvervsbebyggelse ved Ferdinand Sallings Stræde og Fiskergade samt Kommuneplantillæg nr. 32 til Kommuneplan 2017, og vi skal hermed som umiddelbar nabo i form af Salling Stormagasinet og Salling ROOFTOP til det planlagte byggeri afgive vores bemærkninger.

Salling Stormagasinet blev etableret i 1948 og er en velkendt størrelse i det aarhusianske byliv. Salling ROOFTOP er en noget nyere størrelse, hvorfor vi indledningsvis vil knytte nogle bemærkninger hertil.

Salling ROOFTOP blev indviet den 25. august 2017 i forbindelse med åbningen af Aarhus Festuge og som en del af Europæisk Kulturhovedstad 2017 og har hurtigt markeret sig som en af Aarhus' største turistattraktioner. Det tog således mindre end et år, før besøgstallet havde passeret én million gæster. På nuværende tidspunkt har ca. 2.5 millioner mennesker besøgt ROOFTOP. ROOFTOP har således i sine første to leveår haft ca. 1.250.000 besøgende pr. år. Besøgstillene gør ROOFTOP til en af de mest besøgte attraktioner i Aarhus over de senere år. Det kan til sammenligning fremhæves, at AROS ifølge de officielle besøgstal havde 980.909 besøgende i 2017 og 722.109 besøgende i 2018.

ROOFTOP blev også præmieret af Aarhus Kommune i 2018. Af præmieringshæftet kan man bl.a. læse følgende beskrivelser af byrummet:

"Med 1,5 mio. besøgende i løbet af det første år er Sallings nye etage-tilføjelse og glasbro allerede blevet et nyt pejlemærke på Strøget, en ny 'must-see' destination, midt i hjertet af Aarhus.

Med Salling Rooftop har Aarhus fået en hel række nye byrum - en destination af internationalt format.

Aarhus er blevet mere tredimensionel, med Salling Rooftop's enestående 360 graders kig over byens varierede skyline. Tagfladen er skabt som et 'byggelandskab' på adskillige niveauer, med stor variation i skala og indretning. Besøgende har hermed fået en ny enestående mulighed for at komme op på byens tag og få overblik og perspektiv.

(...)

Vinterhaven, med sin karakteristiske form og glastage, kan ses på lang afstand flere forskellige steder i byen, hvilket er med til at skabe en særlig identitet for husets karakteristiske arkitektur. Gennemgående er der en fin skala og intimitet med træbeklædning og forskellige grønne tiltag.

Projektet præsenteres for hele grebet, hvor der opnås mange forskelligartede, forskudte terrasser og uderum, hvorfra den fantastiske udsigt til by og bugt kan nydes. Disse nye byrum, hvor alle er velkomne, virker uprætentiøse og imødekommende, og med mange intime kroge - på trods af det samlede volumen."

I lyset af den succes ROOFTOP har opnået, har Salling Group selvfølgelig en interesse i at sikre, at eventuelt nybyggeri ikke unødigt skæmmes eller i øvrigt begrænser byrummets anvendelse og muligheden for udvikling/udvidelse heraf.

ROOFTOP's succes har da også allerede medført en udvidelse i forhold til det oprindelige udførte projekt. Dette er sket ved etableringen af et nyt væksthuse, der bl.a. skal huse indendørs arrangementer og events med op til 80 personer.

ROOFTOP er et stærkt brand for Salling Group såvel som for Aarhus, hvilket også understreges af, at ROOFTOP er fremhævet af såvel VisitAarhus som VisitDenmark. I sammenhængen skal det bemærkes, at der også har været massiv national og international pressedækning af ROOFTOP, hvilket er med til at profilere Aarhus som by og rejsedestination.

Direktør/CEO Pia Lange Christensen for VisitAarhus har i dette lys også udtalt følgende om ROOFTOP og om vigtigheden af at sikre, at projektet ikke unødigt skæmmes eller begrænses i sin udvikling:

"Salling Rooftop har på kort tid udviklet sig til en vigtig og markant turistattraktion i Aarhus-området. Besøgstillene har overrasket positivt, og vi mærker i VisitAarhus en stor interesse for Salling Rooftop blandt både internationale og danske turister. Derfor finder vi det vigtigt, at der værnes om Salling Rooftop og udsigten til alle sider. Salling

Rooftop rummer et potentiale for endnu flere besøgende og events, og derfor bør udvidelsesmulighederne ikke begrænses."

2. Fremtidige udvidelser af ROOFTOP

Indledningsvis vil vi henvise til planlovens formålsbestemmelse som nyaffattet ved i lov 668/2017 om modernisering af planloven, bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet. Det fremgår herefter direkte af planlovens § 1, stk. 2, nr. 3, at planloven særligt tilsigter *"at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst"*.

Tilføjelsen af dette nye hensyn under planloven er i bemærkningerne til de særlige bestemmelser i lovforslaget ledsaget af følgende formulering:

"Ændringen skal være med til at sikre, at hensyn til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling indgår i forbindelse med kommunernes planlægning og administration af loven i øvrigt. Dette betyder bl.a., at planlægningen skal sikre egnede arealer til nyetablering, og/eller at videreudvikling af eksisterende virksomheder skal tilgodeses."

Der blev samtidig med ændring af formålsbestemmelse indført regler særligt med henblik på at beskytte produktionsvirksomheder. Målet med disse regler var overordnet at sikre, at kommunalbestyrelserne i videst muligt omfang tager højde for potentielle miljøkonflikter allerede på planlægningsstadiet, så potentielle konflikter kan afværges gennem den nye planlægning, hvormed det sikres, at eksisterende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt.

Salling Stormagasin og ROOFTOP er ikke produktionsvirksomheder, hvorfor de særlige regler herom, der er indført i planlovens § 15 b, ikke finder direkte anvendelse.

Dette ændrer dog ikke på, at Aarhus Kommune som følge af planlovens nyaffattede formålsbestemmelse generelt skal inddrage hensynet *"at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst"* i sine afgørelser efter planloven, herunder i forbindelse med lokalplanlægning generelt.

Vi mener således, at det følger af planlovens formålsbestemmelse, ligesom det i øvrigt må anses at være udtryk for god planlægning, at Aarhus Kommune skal inddrage de planer/visioner, der er for en yderligere udvidelse af ROOFTOP på tagfladen ud mod det område, der nu søges tilvejebragt ny planlægning for.

Det skal således bemærkes, at allerede i forbindelse med opnåelsen af tilladelserne til det oprindelige ROOFTOP-projekt var det forudsat, at et større areal på den anden side af glasrampen ud mod det nu forslåede byggeri skulle udnyttes til zenhaver/urban farming. Denne udnyttelse af arealet indgik således også i det materiale, der oprindeligt var i nabohøring.

Det må i den sammenhæng bemærkes, at ROOFTOP qua sit besøgstal bidrager væsentligt til at fastholde bylivet i Aarhus midtby i en tid, hvor butiksdød ikke er et fremmedord. ROOFTOP bidrager med noget unikt til den aarhusianske bykerne midt på Strøget, hvorfor det også af den grund bør sikres, at projektets særlige kendetegn og egenskaber bevares, samt at det naturligvis undgås at begrænse udviklingsmulighederne unødigt.

Som også anført af VisitAarhus rummer ROOFTOP et potentiale for endnu flere besøgende og events, hvorfor udvidelsesmulighederne ikke bør begrænses.

3. Den eksisterende anvendelse

Det følger af planlovens § 15 a, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 22 og 25, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Et støjbelastet areal er et område, hvor støjbelastningen er højere end de relevante vejledende grænseværdier for beboelse, som Miljøstyrelsen har fastsat. Typisk opstår der støjproblemer i forhold til trafik (vejstøj) og fra virksomheder.

Det vedtagne lokalplanforslag indeholder mulighed for etablering af støjfølsom anvendelse i form af boliger med dertil hørende tagterrasser, altaner og opholdsrum. Af lokalplanens illustrationer fremgår det bl.a., at der er mulighed for at etablere tagterrasser helt op mod tagfladen til Salling Stormagasinet.

Lokalplanforslagets § 12 indeholder bestemmelser om støj, herunder om vejtrafikstøj. Det følger således af § 12.2, at det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål, ikke overstiger L_{den} 58 db.

Vedrørende virksomhedsstøj fremgår det af lokalplanforslagets § 12.8, at ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal det sikres, at de ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet i en grad, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Lokalplanforslaget indeholder dog ikke i overensstemmelse med planlovens § 15 a nogen betingelser for ibrugtagning, jf. forslaget § 13, der vedrører afskærmingsforanstaltninger mod støj.

Bestemmelserne i lokalplanforslagets § 12 vedrørende støj ses således ikke i overensstemmelse med planlovens § 15a at være fulgt op af ibrugtningsbestemmelser, der indebærer en handlepligt til reelt at sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det må forventes, at tagterrasser og altaner kan blive påvirket af trafikstøj fra det nærliggende p-hus så vel som fra de tekniske installationer på Sallings Stormagasinet samt aktiviteten på ROOFTOP.

Der skal således opfordres til, at der foretages en nærmere undersøgelse af, hvorvidt de planlagte boliger, herunder de planlagte tagterrasser, altaner m.v., vil være at betragte som støjplagede arealer som følge af de eksisterende forhold, herunder det nærliggende parkeringshus og de tekniske installationer på Salling Stormagasin samt arrangementer og den generelle aktivitet på ROOFTOP.

Vi tillader os i sammenhængen at stille spørgsmålstejn ved, hvorvidt tagterrasser umiddelbart op til ROOFTOP er udtryk for god planlægning. Såvel støj- som betydelige indbliksgener, herunder fra det hævede opholdsareal, hvorfra glasbroen går ud over Strøget, vil næppe kunne undgås. Det må i sammenhængen bemærkes, at ROOFTOP på visse dage, hvor der har været større arrangementer, har haft op mod 8000 besøgende på en enkelt dag.

4. Visuel påvirkning af ROOFTOP

Som fremhævet af både VisitAarhus og af Aarhus Kommune i forbindelse med præmieringen af ROOFTOP er noget af det unikke ved ROOFTOP-oplevelsen, og utvivlsomt et væsentligt element i ROOFTOP's succes, den forholdsvis uspolerede 360 graders panorama udsigt over byens tage.

Netop henset til den væsentlige betydning, som det visuelle element spiller for den samlede ROOFTOP-følelse og -oplevelse, har Salling Group valgt at få udarbejdet vedlagte visualiseringer af det planlagte byggeri fra 5 udvalgte fotostandpunkter fra ROOFTOP og fra tagfladen ud mod det planlagte byggeri.

Det er som følge heraf vores klare opfattelse, at selve ROOFTOP-følelsen vil blive stærkt forringet som følge af det planlagte byggeri, hvilket vil påvirke den samlede ROOFTOP-oplevelse negativt.

Det foreslåede byggeri vil således medføre en væsentlig ændring af udsigten fra ROOFTOP og en begrænsning i forhold til det overblik og perspektiv, der opnås ud over byens tage, som netop er fremhævet i forbindelse med præmiering af ROOFTOP, hvilket vil være ødelæggende for helhedsoplevelsen.

Påvirkningen af udsigten skyldes særligt de trappetårne og elevatorer samt overdækninger og drivhuse, som lokalplanforslaget vil muliggøre.

Trappetårne og elevatorer på tage vil, hvis lokalplan vedtages, kunne opføres med en højde på op til 4 meter.

Inden for lokalplansforslagets delområde 1 er det ud over det maksimale etageantal muligt at etablere en etage på tage med tagterrasser, drivhuse og overdækninger. Sådanne drivhuse og overdækninger må opføres i op til 3 meter over topkote.

Som det ses af de vedlagte visualiseringer, vil det planlagte byggeri medføre en markant anden udsigt, end tilfældet er i dag fra det eksisterende ROOFTOP, idet særligt trappetårnene og

elevatorene samt overdækningerne og drivhusene vil udgøre en obstruktion i forhold til det kig, der ellers er ud over byens tage.

Hertil kommer, at byggeriet i endnu højere grad vil begrænse udsigten ud over byens tage fra den del af tagfladen, der ligger nærmest det planlagte byggeri, og som samtidig er det areal, hvorpå fremtidige udvidelser af ROOFTOP vil skulle finde sted.

Som anført af direktør/CEO Pia Lange Christensen for VisitAarhus er det: "... vigtigt at der værnes om Salling Rooftop og udsigten til alle sider. Salling Rooftop rummer et potentiale for endnu flere besøgende og events, og derfor bør udvidelsesmulighederne ikke begrænses."

5. Detailhandel og trafikale udfordringer

Lokalplanforslaget indeholder muligheden for etablering af butiksformål med et bruttoetageareal på 6000 m². Lokalplanforslaget specificerer, at den enkelte dagligvarebutik må have et bruttoetageareal på højest 3.500 m², mens den enkelte udsalgsvarebutik må have et bruttoetageareal på højest 2000 m².

I henhold til lokalplanforslagets § 3.4 skal stueetagen i planforslagets delområde 1 mod Søndergade og Ferdinand Sallings Stræde anvendes til butiksformål og/eller publikumsorienterede serviceerhverv/offentlige formål.

Det følger af planlovens § 51, at planlægning for detailhandel skal:

"fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.

sikre, at arealer til butiksformål inddrages, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, så transportafstandene i forbindelse med indkøb minimeres.

skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur"

Det må i relation hertil bemærkes, at der i forvejen på og ved strøget i Aarhus består en ledig kapacitet på ca. 8000 m² for udvalgsvarer, svarende til 25 tomme butikslejemål, og det er ikke umiddelbart forventningen, at dette er en udvikling, der vil ændre sig i de kommende år, hvorfor planlægning for yderligere udvalgsvarerforretninger ikke forekommer at være udtryk for god planlægning eller i øvrigt at være i overensstemmelse med planlovens § 51.

I relation til at sikre, at der er god tilgængelighed for alle trafikarter, må det bemærkes, at Ferdinand Sallings Stræde vejbetjenes af Østergade, der i forvejen er belastet bl.a. som følge af trafikken til og fra det nærliggende parkeringshus.

Belastningen af Østergade som følge af trafikken til og fra p-huset varierer hen over året. Parkeringshuset har dog generelt en meget høj belægningsgrad og har således på de fleste dage mellem kl. 8-16 året rundt en belægningsgrad, der nærmere sig de 100 %.

Det kan dog særligt fremhæves, at julehandlen og de øvrige store handelsdage bidrager med en væsentlig øget trafikale belastning i forhold til gennemsnittet hen over året.

I november måned 2018 var der således gennemsnitligt 1.800 ind-/udkørsler til/fra p-huset i døgnet mandag til lørdag. Til sammenligning er der i snit ca. 1.500 ind-/udkørsler i døgnet i april måned. Hvis der i stedet for gennemsnittet ses på nogle af de mere trafikalt belastede dage i november 2018, må det bemærkes, at der eksempelvis på Black Friday den 23. november 2018 var ca. 2.750 ind-/udkørsler på en dag.

I spidsbelastningsperioder fører den trafikale belastning som følge af Østergades dimensionering ikke sjældent til kødannelser på Østergade.

I dette lys forekommer planlægningen for detailhandel i Ferdinand Sallings Stræde langt fra optimal eller i øvrigt at være i overensstemmelse med planlovens regler for planlægning for detailhandel. Under henvisning til den trafikale belastning i området kan det desuden overvejes, hvorvidt planlægning for boliger med de dertil knyttede krav om parkeringspladser, der bl.a. ses at skulle opfyldes ved etablering af en parkeringskælder med adgang fra Ferdinand Sallings Stræde, er udtryk for god planlægning.

Det må i sammenhængen bemærkes, at de forslåede boliger og detailhandel vil bidrage med øget trafik ikke alene i forhold til beboere og kunder, men tillige tung trafik i relation til bl.a. varelevering og renovation.

Aarhus Cityforening ses under henvisning til de samme grunde ikke at kunne bakke op om den foreslåede planlægning.

Såvel Salling Group som Aarhus Kommune har naturligvis en interesse i at sikre, at adgangen til ROOFTOP ikke vanskeliggøres yderligere, end hvad den allerede eksisterende trafikalebelastning medfører, idet mange besøgende til ROOFTOP og Strøget i øvrigt ankommer i bil.

Følgende citat fra direktør/CEO Claus Bech for Aarhus Cityforening opsummerer på meget rammende vis, hvorfor det vedtagne planforslag det pågældende sted ikke er udtryk for god detailhandelsplanlægning:

"Aarhus Cityforening kan ikke bakke op om denne plan.

I øjeblikket står historisk mange lejemål tomme i midtbyen som følge af det pressede marked detailhandelen opererer i.

En yderligere fortætning af butikker centralt i midtbyen kan ikke anbefales.

Samtidig øger det et - i forvejen hårdt pres på infrastrukturen i midtbyen - og adgangsforholdene til de centrale p-pladser".

Ovenstående bedes taget i betragtning ved behandlingen af forslaget til lokalplanen.

Nærværende brev samt vedlagte visualiseringer er indgivet via
<https://deltag.aarhus.dk/hoering>.

Med venlig hilsen



Jakob Røddik

Juridisk Direktør

Group Legal & Property Development