

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 26-10-2022

**Mødedato** Onsdag d. 26. oktober 2022 kl. 15:45

**Mødested** Udvalgsværelse 390

## **Indholdsfortegnelse**

Referat fra sidste udvalgsmøde.....	3
Lokalplan 1173, Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup - Endelig.....	4
Lokalplan 1171, Godsbanen - Endelig.....	6
Svar på forslag fra SF om at man må tage større ansvar, når man vil bygge i Aarhus.....	7
Eventuelt.....	9

# **Punkt 1: Referat fra sidste udvalgsmøde**

EMN-2022-510562

## **Beslutninger:**

Ingen bemærkninger.

## **Bilag**

Referat fra Teknisk Udvalg 10.10.2022

## **Punkt 2: Lokalplan 1173, Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup - Endelig**

EMN-2022-507194

### **Beslutninger:**

Liv Gro Jensen, Mattias Agger og Jakob Søgaard Clausen kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling. Jesper Kjeldsen og Steffen Wich kunne tiltræde indstillingen med bemærkning om, at man ønsker fortsat fokus på genhusning og fleksibel udlejning. Solveig Munk kunne ikke tiltræde indstillingen.

### **Resume**

Lokalplanområdet, der er ca. 6,5 ha stort, er ejet af Brabrand Boligforening og beliggende i byzone. Inden for lokalplanens område findes i dag seks boligblokke i 4½ etager, som tilsammen indeholder 360 almene lejligheder. I alt omfatter lokalplanen ca. 30.000 m<sup>2</sup> bolig-areal, som lokalplanen giver mulighed for at nedrive. Baggrunden for at iværksætte en nedrivningslokalplan er et ønske fra Brabrand Boligforening om at komme i gang med nedrivning af de pågældende boligblokke.

Byrådet vedtog i 2021 Helhedsplan afd. 4 fase 1, hvori de boligblokke, som denne lokalplan omfatter, udpeges til nedrivning.

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Efterfølgende udarbejdes der byggeretsgivende lokalplaner for de omfattede arealer, som skal give mulighed for ny byudvikling. Ny bebyggelse skal bl.a. bidrage til et mere varieret boligudbud og dermed en mere blandet beboersammensætning generelt i området, samt en ny folkeskole og fritidscenter ved byparken i Gellerup.

Lokalplansforslaget har, sammen med et forslag til miljørapport, været offentligt fremlagt i perioden 26. april 2022 – 21. juni 2022. Der er indkommet i alt 30 høringssvar inden for høringsperioden.

Teknik og Miljø foreslår, trods mange dilemmafyldte problemstillinger, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i hverken lokalplansforslag eller forslag til miljørapport..

### **Beslutningspunkter**

Det indstilles, at

- 1) forslag til Lokalplan nr. 1173 vedtages endeligt (med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.4).
- 2) forslag til miljørapport samt tilhørende sammenfattende redegørelse vedtages endeligt (som den fremgår af indstillingens afsnit 7.2).
- 3) indsigelser besvares, som det fremgår af indstillingens afsnit 5.3.

### **Borgmesterens afdelings påtegning**

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

### **Sagsforløb:**

Udvalg: Magistraten

Dato: 05-09-2022

Punktnummer:

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 5. september 2022 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 23. august 2022. Thure Hastrup kan ikke tiltræde indstillingen

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 14-09-2022

Punktnummer:

Sagens behandling blev udsat i byrådets møde den 14. september 2022.

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 28-09-2022

Punktnummer: 3

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 28. september 2022.

### **Bilag**

Indstilling

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 1173

Bilag 2: Samlede høringssvar

Bilag 3: Opsamling og besvarelse af indkomne høringssvar

Bilag 4: Hvad giver lokalplanen tilbage til byen

Bilag 5: Tidlige Borgerinddragelsesaktiviteter

Bilag 6: Justeringer som følge af borgerinddragelsesaktiviteter

Bilag 7: Forslag til Miljørapport

Bilag 8: Sammenfattende redegørelse miljøvurdering

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 13.10.2022

Meningstilkendegivelse Hans Jørgen Vad, Almen Modstand-Århus (påført 26.10.2022)

Foretræde Gellerupparkens afdelingsbestyrelse

Foretræde Gellerup fællesråd

## **Punkt 3: Lokalplan 1171, Godsbanen - Endelig**

EMN-2022-506741

### **Beslutninger:**

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen med bemærkning om, at der i den videre proces skal være fokus på begrønning af tage.

Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 1171, offentlige formål og erhverv ved Godsbanen.

### **Resume**

Lokalplanen gør det muligt at opføre en skolebygning på op til 6.000 m<sup>2</sup> til Forberedende Grunduddannelse (FGU Aarhus) tidligere Produktionsskolen.

Lokalplanen omfatter et areal på Godsbanen på 3.607 m<sup>2</sup> og er beliggende i byzone. Lokalplanområdet er omkranset af de nye gader dog ikke mod øst, hvor naboen er Den Grønne Kile. Bygningen er placeret i skel mod gaderne og mod øst trapper bygningen ned imod Den Grønne Kile og her er udearealerne, med plads til udendørs værksteder, udeophold og overgang til Den Grønne Kile.

Forslag til lokalplan har været i offentlig høring fra den 3. februar til den 31. marts 2022. Der er modtaget i alt fire høringssvar. Høringssvarene omhandler fortrinsvis trafik- og støjforhold.

Teknik og Miljø foreslår, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen. På baggrund af drøftelser med bygherre foreslår Teknik og Miljø en mindre ændring af forhold om tagterrasse.

### **Beslutningspunkter**

Det indstilles, at

- 1) forslag til Lokalplan nr. 1171 vedtages endeligt (med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5).
- 2) indsigelser besvares, som det fremgår af indstillingens afsnit 5.

### **Borgmesterens afdelings påtegning**

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

### **Sagsforløb:**

Udvalg: Magistraten

Dato: 12-09-2022

Punktnummer:

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 12. september 2022 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 16. august 2022.

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 28-09-2022

Punktnummer: 17

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 28. september 2022.

### **Bilag**

Indstilling

Bilag 1: Forslag til lokalplan nr. 1171

Bilag 2: Høringssvar fra den offentlige høring

Bilag 3: Hvad giver lokalplanen tilbage til byen

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 13.10.2022

# Punkt 4: Svar på forslag fra SF om at man må tage større ansvar, når man vil bygge i Aarhus

EMN-2021-099965

## Beslutninger:

Jesper Kjeldsen, Steffen Wich, Gert Bjerregaard og Mattias Agger kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Liv Gro Jensen, Solveig Munk og Jakob Søgaard Clausen henholder sig til SFs oprindelige forslag.

## BESLUTNINGSFORSLAG FRA SF

Det at få lov til at udvikle og bygge - altså at være developer - i Aarhus, bør langt fra være en selvfølge. Developere tjener stort på at bygge i Aarhus, og det bør forpligte langt mere end nu, at man får det privilegium. Vi har selvfølgelig som kommune mulighed for at lave frivillige udbygningsaftaler, hvor en udvikler kan bidrage til et lokalsamfund fx med en vej eller andet. Men vi mener, at vi som byråd skal stille endnu større krav - både økonomisk og konkret - til hvordan developere skal bidrage til, at Aarhus kan løse de udfordringer, kommunen står overfor. Det drejer sig fx omkring CO2 neutralitet. Lige nu er det frivilligt, om man vil skabe noget reelt ambitiøst inden for klimavenligt byggeri. Der er heller ikke mange eksempler på, at naturen er tænkt omfattende ind i og på selve byggerierne. Dermed bidrager developere heller ikke i særlig høj grad til at løse biodiversitetskrisen.

Og samtidigt er de ikke så tit med til at arbejde for en balanceret by. Almene, billige boliger er noget, vi som SF-politikere skal arbejde hårdt for at sikre i nærmest hvert projekt. Og hvorfor? Aarhus byråd ønsker helt eksplicit en mangfoldig kommune med plads til alle. Og tit er det også mere volumen og fortjeneste på byggeri, end det er nysgerrigt samspil med de enkelte lokalsamfund og kvarterer om udviklingen af det nye, der dominerer. Til stor frustration for lokalråd og andre aarhusianere.

Og lige netop fortjenesterne burde vi som byråd kunne stille krav om en større beskatning af, så rigdommene ikke kun kommer de enkelte firmaer til gavn, men også vores samlede kommune, som developere i den grad også har gavn af, er velfungerende.

SF Aarhus foreslår derfor en stærkere forpligtelse af developere bestående af:

1. Styrkede muligheder indenfor lovgivningen. Det foreslås at Aarhus Kommune retter henvendelse til Folketingets partier om at:
  - a. skabe mulighed for at beskatte developernes fortjeneste, hvor provenuet kan anvendes i den samlede udvikling af Aarhus Kommune.
  - b. få muligheden for at kræve, at developere medfinansierer klimatiltag, naturtiltag og infrastruktur uden for lokalplansområdet
2. Developere gives i samarbejdet med kommunen allerede fra starten af et lokalplanarbejde en forpligtelse til at forholde sig til, hvordan man kan bidrage til at indfri ambitionerne i forhold til CO2 neutralitet, klimatilpasning, biodiversitet og mangfoldighed i byudviklingen. Der skal i hver lokalplan leveres på, hvordan denne forpligtelse efterleves fra developere
3. Der indføres fuld offentlighed helt fra start om alle projektforslag til højhusbyggeri, som sendes til kommunen.
4. Der indføres tidligere og grundigere involvering af lokalsamfund ved nye større projekter
5. Stadsarkitektens kontor styrkes med flere medarbejdere, så mod- og medspillet til developerne bliver stærkere.

Vi er sammen om at udvikle Aarhus. Som byråd, som developere, som aarhusianere. Det er en ære og skal komme det samlede Aarhus til gavn. Ikke kun de enkelte bygherrer.

Forslag stillet af SF byrådsgruppe: Thomas Medom, Jan Ravn Christensen, Mette Bjerre og Liv Gro Jensen (ordfører).

INDSTILLING FRA MAGISTRATSAFDELINGEN FOR TEKNIK OG MILJØ

SVAR PÅ FORSLAG FRA SF OM AT MAN MÅ TAGE STØRRE ANSVAR, NÅR MAN VIL BYGGE I AARHUS

## Resume

SF foreslår at stille større krav til private udviklere, når der bygges i Aarhus.

Der foreslås, at der rettes henvendelse til Folketinget om muligheder for beskatning af udviklere og at kræve medfinansiering af klimatiltag mv. uden for lokalplansområdet. Derudover foreslås i højere grad at forpligte udviklere ift. at bidrage til indfrielse af ambitioner om CO2-neutralitet, klimatilpasning og mangfoldighed, at der laves tidligere og grundigere borgerinddragelse, og at stadsarkitektens kontor styrkes.

Med vedtagelse af ny Politik for Bykvalitet og Arkitektur revideres højhuspolitikken, samt 360-graders værktøjet, så det sikres, at udviklere i højere grad forholder sig til klimatilpasning, biodiversitet mv. Politikkerne og temaplanerne for det blå og det grønne sætter retning for mere og bedre natur, grønne forbindelser og samspillet med det blå i byudviklingen. Teknik og Miljø vil ultimo 2022 præsentere plan for udvikling af borgerinddragelse på organisationens områder.

Ressourcerne på stadsarkitektens og Teknik og Miljø arbejdsområder er begrænsede, og ambitionerne for udvikling vil være betinget heraf.

## Beslutningspunkter

Det indstilles:

At 1) der ikke igangsættes konkrete initiativer på baggrund af indstillingen.

## **Borgmesterens afdelings påtegning**

Fremsendes til Magistraten.

Det bemærkes, at indstillingen ikke er fremsendt rettidigt til Borgmesterens Afdeling i forhold til at kunne nå byrådsbehandling indenfor den fastsatte frist på 3 måneder efter byrådsbehandlingen af beslutningsforslaget. Forslaget skulle rettidigt have været behandlet i byrådet d. 23. marts 2022.

Borgmesterens Afdeling har derudover ingen bemærkninger.

## **Sagsforløb:**

Udvalg: Magistraten

Dato: 19-09-2022

Punktnummer:

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 19. september 2022 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 1. september 2022.

Rådmand Thomas Medom og Thure Hastrup henholder sig til SF's oprindelige forslag.

Der var en generel drøftelse af overholdelse af svarfrister.

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 28-09-2022

Punktnummer: 5

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 28. september 2022.

## **Bilag**

Indstilling

Bilag 1: Beslutningsforslag

Sagsforløb - Svar på forslag fra SF om at tage større ansvar, når man vil bygge i Aarhus

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 13.10.2022

Bilag 1 til notat: Oversigt over muligheder og begrænsninger m.h.t. klimakrav i lokalplaner

## **Punkt 5: Eventuelt**

### **Beslutninger:**

Forvaltningen gav en status på Babylonhuset.

Forvaltningen redegjorde for kommunens handlemuligheder i forhold til bekæmpelse af vejstøj. Der fremsende Q&A til udvalget og punktet sættes på til drøftelse på et senere udvalgs møde.

Forvaltningen orienterede om ny lokalplan for Bjørnholms Allé i Viby.

FORMTEXT .