

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 28-11-2016

**Mødedato** Mandag d. 28. november 2016 kl. 17:30

**Mødested** Udvalgslokale 398

## Indholdsfortegnelse

Lokalplan 1036, Sønderhøj i Viby, fortætning - Endelig.....	3
Lokalplan 1018, Højhusbebyggelse på Randersvej 139, La Tour - Endelig.....	5
Evaluering af samling af visse bygningsfunktioner.....	7
Temadrøftelse: Høje huse i et område i midtbyen.....	9
Lukket: Ungdomsboliger, Dalgas Avenue 6.....	10
Eventuelt.....	11

# Punkt 1: Lokalplan 1036, Sønderhøj i Viby, fortætning - Endelig

15/038174

## Beslutning

Sagen udsat.

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 1036, Sønderhøj i Viby, fortætning af erhvervsområde, samt Tillæg nr. 81 til Kommuneplan 2013.

## Resumé

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan nr. 1036, Sønderhøj i Viby, fortætning af erhvervsområde. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, og der er derfor samtidig udarbejdet Tillæg nr. 81.

Lokalplan nr. 1036 omfatter erhvervsområdet ved Sønderhøj i Viby, som oprindeligt blev anlagt af FDB. Området anvendes i dag til kontor- og undervisningsformål.

Lokalplanområdet, der er ca. 8,8 ha stort, er ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i byzone. Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra den private ejer, for at give mulighed for at fortætte det eksisterende erhvervsområde med ny bebyggelse. Ønsket om fortætning af Sønderhøj ligger fint i tråd med Aarhus Kommunes ønske om stationsnær byfortætning.

Lokalplanen giver inden for byggefelterne mulighed for ny bebyggelse til erhverv i 2-5 etager med bygningshøjder varierende fra ca. 6-25 m. Det samlede maksimale bruttoetageareal inden for byggefelterne (fraregnet byggefelter for parkering) er på 19.900 m<sup>2</sup>.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 30. juni til 1. september 2016. I høringsperioden indkom fire høringssvar.

På baggrund af høringssvarene til lokalplanforslaget er der foreslået rettelser til lokalplanens bestemmelser vedrørende facader mod Søndervangs Allé på parkeringshuset inden for byggefelt P1 samt en præcisering af muligheden for at etablere mindre tekniske anlæg på tage generelt i lokalplanområdet.

## Indstilling

At 1) Lokalplan nr. 1036 - Sønderhøj i Viby, fortætning af erhvervsområde vedtages endeligt, med de rettelser der fremgår af afsnit 5.4 samt bilag 3.

At 2) Tillæg nr. 81 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt.

At 3) Indkomne høringssvar besvares som beskrevet i indstillingens punkt. 5.3.

## Sagens forløb

08-11-2016 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

14-11-2016 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 14. november 2016 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø indstilling af 2. november 2016.

23-11-2016 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 23. november 2016.

28-11-2016 Teknisk Udvalg

Sagen udsat.

## Bilag

Indstilling

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 1036 samt kommuneplantillæg nr. 81

Bilag 2: Høringssvar - Lokalplan 1036 Sønderhøj i Viby

Bilag 3: Forslag til besvarelse af indkomne høringssvar

Byrådsdebat

Notat MTM 24.11.2016

## **Punkt 2: Lokalplan 1018, Højhusbebyggelse på Randersvej 139, La Tour - Endelig**

14/037008

### **Beslutning**

Ango Winther, Steen B. Andersen, Tatiana Sørensen, Gert Bjerregaard og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling. Peter Bonfils og Jan Ravn Christensen tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 1018, højhusbebyggelse på Randersvej 139 og tillæg nr. 50 til kommuneplan 2013.

### **Resumé**

Lokalplanen omfatter et privatejet byzoneareal på ca. 6.450 m<sup>2</sup> beliggende på Randersvej 139 i Aarhus N. Området afgrænses mod nord af en servicestation og erhvervsformål, mod øst af Randersvej, mod syd af Vandtårnet og en uddannelsesinstitution og mod vest af Gøteborg Allé.

Formålet med lokalplanen er at nedrive det eksisterende Hotel La Tour og muliggøre højhusbebyggelse i 5-31 etager til boligformål med tilhørende parkeringskælder. Højhusbebyggelsen udformes med ca. 300 boliger og fællesfaciliteter i stueetagen. Boligerne opføres i varierende størrelser dog med hovedvægt på mindre boliger til studerende.

Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet fastlægges til 360, hvilket muliggør et samlet etageareal på ca. 23.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og der er derfor udarbejdet Tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2013. Derudover er projektet et højhusprojekt, hvorfor der er udarbejdet en miljøvurdering og højhuskonsekvensanalyse i forbindelse med lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Forslaget til lokalplan har været i offentlig høring, og der er indkommet 8 høringssvar. 2 høringssvar er overvejende for højhusbebyggelsen, mens 6 høringssvar er overvejende imod højhusbebyggelsen.

Emnerne i høringssvarene omhandler:

1. Indflydelsen på det fredede vandtårn
2. Gener som følge af byggeriets højde – skygger, indblik, refleksioner.
3. Byggeriets udseende
4. Trafikale forhold
5. Miljøforhold
6. Byggestøj
7. Offentlig adgang til byggeriets øverste etage

Bemærkningerne har ikke ført til ændringer i lokalplanforslaget.

### **Indstilling**

At 1) forslag til lokalplan nr. 1018, højhusbebyggelse på Randersvej 139 og Tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2013 godkendes til endelig vedtagelse.

At 2) de indkomne bemærkninger til den offentlige høring af lokalplanforslaget besvares som beskrevet i afsnit 5.3.

At 3) den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering af Lokalplan nr. 1018 med Tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2013, som fremgår i sin helhed i afsnit 7.2, vedtages og indgår som en del af lokalplanens og kommuneplantillæggets redegørelse.

### **Sagens forløb**

08-11-2016 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

14-11-2016 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 14. november 2016 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø indstilling af 19. oktober 2016.

23-11-2016 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 23. november 2016.

## 28-11-2016 Teknisk Udvalg

Ango Winther, Steen B. Andersen, Tatiana Sørensen, Gert Bjerregaard og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling. Peter Bonfils og Jan Ravn Christensen tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

### **Bilag**

Indstilling

Bilag 1: Lokalplan 1018

Bilag 2: Miljøvurdering og højhuskonsekvensanalyse af lokalplan 1018

Bilag 3: Høringssvar

Bilag 4: Besvarelse af høringssvar

Udvalgserklæring

Byrådsdebat

Notat MTM 24.11.2016

Bilag 1 til notat: Bygherres bemærkninger

## Punkt 3: Evaluering af samling af visse bygningsfunktioner

15/038170

### Beslutning

Ango Winther, Steen B. Andersen, Peter Bonfils, Tatiana Sørensen og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling. Gert Bjerregaard og Jan Ravn Christensen tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Samlingen af visse opgaver på bygningsområdet er blevet evalueret. På baggrund heraf foreslås en række tiltag, der skal styrke indsatsen på bygningsområdet.

### Resumé

- Byrådet vedtog den 3. april 2013 indstilling om samling af visse opgaver på bygningsområdet i en fælles bygningsfunktion. Det indgik i beslutningen, at der i starten af 2015 skulle iværksættes en evaluering af den nye enheds organisering og opgavesammensætning.

Evalueringen er gennemført i perioden maj til september 2015.

Evalueringsrapporten fra Pluss (bilag 1) konkluderer overordnet, at der siden etableringen af Bygninger endnu ikke er opnået de ønskede resultater. Den konkluderer også, at de interessenter, der har været involveret i evalueringsprocessen, bakker op om en bygningsfunktion, der kan optimere og sikre ensartet standard og kvalitet i kommunens samlede bygningsmasse.

Herudover indeholder rapporten fire konkrete anbefalinger:

- At en eventuel samling af drift og anlæg i Bygninger vurderes efter en toårs periode. Frem til da anbefales det, at samarbejdet omkring anlægsprojekter styrkes gennem formalisering af Bygningers bygherrerådsgivningsfunktion, som indarbejdes i anlægsprojektbeskrivelser og -budgetter.
- At genoverveje placeringen af moderniseringsmidlerne med henblik på en samling i Bygninger.
- At der arbejdes videre med samarbejdsaftalerne – i forbindelse med udvikling af ens standardaftaler.
- At der etableres en ”Standardiserings-Task Force”, der udarbejder plan for standardisering og implementering af fælles systemer, værktøjer mm.

Evalueringen konkluderer samtidigt:

- At de overførte ressourcer til MTM Bygninger ikke modsvarer de forventninger magistratsafdelingerne har til MTM Bygningers opgavevaretagelse.
- MTM Bygninger har overtaget et meget ujævnt datagrundlag, hvilket sammen med tunge arbejdsprocesser, med beslutningsprocesser og med forhandlinger og/eller godkendelser hos øvrige magistratsafdelinger besværliggør standardisering væsentligt. Den nuværende bemanning vurderes ikke at være tilstrækkelig til, at kunne få dette på plads inden for en hensigtsmæssig tidshorisont.
- At der ikke har været afsat tilstrækkelige ressourcer til at gennemføre en effektiv etableringsproces.

Indstillingen har været i høring i magistratsafdelingerne, som beskrevet i bilag 3.

De indkomne udtalelser er vedlagt som bilag 4, og Teknik og Miljø's kommentarer til de indkomne udtalelser som bilag 5.

### Indstilling

At 1) Byrådet tager evalueringsrapporten til efterretning som grundlag for den fortsatte udvikling og organisering af bygningsområdet i Aarhus Kommune.

At 2) Der gennemføres en ny evaluering om ca. to år. Evalueringen skal undersøge, om de initiativer, Teknik og Miljø har iværksat i forbindelse med sin organisationsudvikling og i forlængelse af vedtagelsen af nærværende byrådsindstilling,

lever op til målene for dannelsen af en fælles bygningsfunktion, og om der er sammenhæng mellem opgaver og ressourcer. Udgiften til evalueringen om to år fordeles mellem magistratsafdelingerne efter gældende arealopgørelse.

At 3) Indsatsen med opgradering af datagrundlag i forhold til stamdata og vedligeholdelsesplaner samt standardisering af systemanvendelse og øget digitalisering mv. opprioriteres. Frekvensen for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner udvides til 4 år frem for nuværende 2 år, hvorved der kan opnås bedre sammenhæng mellem ressourcer og opgaver, mens arbejdet med standardisering og kvalitet kan pågå. Ansvar og økonomi for systemudvikling af de nævnte områder placeres entydigt i Bygninger.

At 4) Til styrkelse af indsatsen omhandlet under 3) ansættes en medarbejder tidsbegrænset i 2 år finansieret forholdsmæssigt af magistratsafdelingerne.

At 5) Teknik og Miljø og Børn og Unge indgår konkret aftale om håndtering af ubalancen mellem opgaver og ressourcer inden for vedligeholdelse- og genopretningsområdet.

At 6) Byrådet senere træffer beslutning om fremtidig organisering af bygningsområdet. Det sker blandt andet med afsæt i den omkostningsanalyse på ejendomsområdet som er besluttet i budgetforliget for 2017, samt den evaluering, der er nævnt under 2).

## **Sagens forløb**

### 20-10-2016 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

### 24-10-2016 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 24. oktober 2016 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af den 9. september 2016.

Der udarbejdes notat vedrørende moderniseringsmidlernes anvendelse og fordeling på magistratsafdelinger.

Rådmand Thomas Medom, Rådmand Bünyamin Simsek og Rådmand Jette Skive tog forbehold.

Borgmester Jacob Bundsgaard og Hans Halvorsen deltog ikke i sagens behandling.

### 09-11-2016 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 9. november 2016.

### 28-11-2016 Teknisk Udvalg

Ango Winther, Steen B. Andersen, Peter Bonfils, Tatiana Sørensen og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling. Gert Bjerregaard og Jan Ravn Christensen tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

## **Bilag**

Indstilling

Bilag 1: Evalueringsrapport fra Pluss

Bilag 2: Idékatalog

Bilag 3: Magistratshøring af byrådsindstilling

Bilag 4: Udtalelser fra Magistratsafdelingerne

Bilag 5: Teknik og Miljø's kommentarer til de indkomne udtalelser

Notat BA 02.11.2016

Udvalgserklæring

Byrådsdebat

Notat MTM 22.11.2016

## **Punkt 4: Temadrøftelse: Høje huse i et område i midtbyen**

### **Beslutning**

Udvalget drøftede sagen efter oplæg fra forvaltningen. Der blev aftalt en ny drøftelse i udvalget, når der foreligger en færdig plan.

### **Sagens forløb**

28-11-2016 Teknisk Udvalg

Udvalget drøftede sagen efter oplæg fra forvaltningen. Der blev aftalt en ny drøftelse i udvalget, når der foreligger en færdig plan.

### **Bilag**

Høje huse i midtbyen

## **Punkt 5: Lukket: Ungdomsboliger, Dalgas Avenue 6**

## **Punkt 6: Eventuelt**

### **Beslutning**

Forvaltningen udarbejder to notater til udvalgets medlemmer: ét om visse forhold i forbindelse med kommunens cykelstier og ét om den verserende sag om Byens Anvendelse.

### **Sagens forløb**

28-11-2016 Teknisk Udvalg

Forvaltningen udarbejder to notater til udvalgets medlemmer: ét om visse forhold i forbindelse med kommunens cykelstier og ét om den verserende sag om Byens Anvendelse.