

REFERAT Teknisk Udvalg d. 21-04-2021

Mødedato Onsdag d. 21. april 2021 kl. 19:00

Mødested Teams-møde - brug linket i kalenderinvitationen

Indholdsfortegnelse

Referat fra sidste udvalgmøde.....	3
Lokalplan 1116, Trælasten - Daugbjergvej 15-19 og 18-20 – Endelig.....	4
Svar på forslag fra SF om stop for boligspekulation og fastholdelse af billige lejeboliger.....	6
Østjysk Bolig.....	9
Valg af emner til dialogmøde.....	10
Vision for Aarhus Midtby.....	11
Eventuelt.....	12

Punkt 1: Referat fra sidste udvalgs møde

Beslutning

Referatet blev godkendt.

Sagens forløb

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Referatet blev godkendt.

Bilag

Referat fra møde den 12. april 2021

Punkt 2: Lokalplan 1116, Trælasten - Daugbjergvej 15-19 og 18-20 – Endelig.

18/066845

Beslutning

Sagen blev udsat.

Forvaltningen går i dialog med bygherre om mulighederne for at sikre flere opholdsarealer på jorden og/eller ved at udnytte tagetager på bygninger, herunder mulighederne for at gøre eventuelle opholdsarealer på tagetager offentligt tilgængelige.

Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 1116, Trælasten, Daugbjergvej 15-19 og 18-20 og Tillæg til kommuneplan nr. 65, der skal sikre et sammenhængende midtby-område med en omdannelse til blandet bolig og erhverv.

Resumé

Forslag til lokalplan 1116 ligger inden for Ringgaden og omfatter Silvans og Starks arealer ved Daugbjergvej 15-19 og 18-20.

Lokalplanområdet ligger i et byomdannelsesområde og indgår i ”Udviklingsplanen for det nye brokvarter”.

Anmodning om lokalplanlægning kommer fra privat bygherre. Forslaget indeholder blandet bolig og erhverv med udlæg til daginstitution og almene boliger.

I forhøringen, 23/5 – 23/6 2019, indkom 13 høringssvar med primær fokus på trafik, bygningshøjder og udsigt, grønne områder og biodiversitet. Temaerne er indgået i den efterfølgende udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Der er udarbejdet udkast til udbygningsaftale.

Indstilling

Det indstilles,

At 1) forslag til lokalplan nr. 1116 endeligt vedtages.

At 2) forslag til Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2017 endeligt vedtages.

At 3) forslag til udbygningsaftale endeligt vedtages.

At 4) Teknik og Miljøes forslag til besvarelse af høringssvar fra den offentlige fremlæggelse tiltrædes.

Sagens forløb

24-03-2021 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

06-04-2021 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 6. april 2021 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøes indstilling af 11. marts 2021.

Rådmand Jette Skive kunne ikke tiltræde, men henholdt sig til Dansk Folkepartis udtalelse i forbindelse med lokalplansforslaget.

Lone Norlander Smith tog forbehold.

Rådmand Kristian Würtz og Anders Winnerskjold kunne tiltræde, men udtrykte, at der nok er behov for i en udvalgsbehandling at drøfte, om det er de rigtige bygningshøjder ud mod Ringgaden og Silkeborgvej.

Borgmester Jacob Bundsgaard deltog ikke i sagens behandling.

14-04-2021 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 14. april 2021.

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat.

Forvaltningen går i dialog med bygherre om mulighederne for at sikre flere opholdsarealer på jorden og/eller ved at udnytte tagetager på bygninger, herunder mulighederne for at gøre eventuelle opholdsarealer på tagetager offentligt tilgængelige.

Bilag

Indstilling

Bilag 1: Lokalplanforslag 1116 Trælasten, Daugbjergvej 15-19 og 18-20, med tilhørende Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2017

Bilag 1A: Kortbilag til lokalplanforslag 1116, Trælasten

Bilag 2: Forslag til udbygningsaftale, inkl. bilag

Bilag 3: Miljøhistorisk redegørelse

Bilag 4: Regnvandshåndteringsplan

Bilag 5: Indledende undersøgelse af trafikstøj

Bilag 6: Udviklingsplan i uddrag, Trælasten

Bilag 7: 360 graders dialogværktøj

Bilag 8: Underskrevet aftale vedr. almene boliger

Bilag 9: Debatoplæg forhøring

Bilag 10: Indkomne høringsbidrag, forhøring

Bilag 11: Opsamling og svar på høringsbidrag / forhøring

Bilag 12: Screening for Miljøvurdering /SMV

Bilag 13: Notat, Strategisk Energiplanlægning

Bilag 14: Mindretalsudtalelse fra Dansk Folkeparti

Bilag 15: Indkomne høringsbidrag, offentlig fremlæggelse

Bilag 16: Teknik og Miljøs forslag til besvarelse af høringsbidrag

Meningstilkendegivelse Peter Thyssen

Byrådsdebat (påført 16.04.2021)

Notat MTM 16.04.2021 (påført 16.04.2021)

Bilag A til notat: Trælasten_biodiversitet og Biofaktor rapport_280820 (påført 16.04.2021)

Bilag B1 til notat: facaderække langs Silkeborgvej (påført 16.04.2021)

Bilag B2 til notat: Facaderække langs Silkeborgvej (påført 16.04.2021)

Bilag C til notat: Praksis for bevaring af gamle træer og dødt ved (påført 16.04.2021)

Bilag D til notat: Redegørelse_Fældning af popler langs Brabrandstien 091120 (påført 16.04.2021)

Foretræde PensionDanmark (påført 20.04.2021)

Supplerende views PensionDanmark (påført 21.04.2021)

Punkt 3: Svar på forslag fra SF om stop for boligspekulation og fastholdelse af billige lejeboliger

20/158768

Beslutning

Steen Bording Andersen, Almaz Mengesha, Gert Bjerregaard, Liv Gro Jensen, Jan Ravn Christensen og Ango Winther kunne tiltræde Magistraten for Teknik og Miljø's indstilling af 4. marts 2021 i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Viggo Jonassen kunne tiltræde det oprindelige beslutningsforslag fra SF.

Beslutningsforslag fra SF

Det har vidst sig, at Aarhus Kommunes praksis og politik i forhold til omdannelse af lejeboliger til ejerboliger udnyttes af boligspekulanter til at forandre ældre billige lejemål til dyre ejerlejligheder. På den baggrund er Aarhus Kommunes praksis og politik med til at øge uligheden og tvinge mindre bemidlede borgere ud af Midtbyen.

SF foreslår flg.

1. At Aarhus Kommune omgående stopper for sammenlægninger af lejligheder over en absolut grænse på 150 m².
2. At Teknik og Miljø udarbejder et administrationsgrundlag for sammenlægninger, der hindrer spekulation i omdannelse af billige lejemål til dyre ejerlejligheder, fx med udgangspunkt i de principper Københavns Kommune arbejder efter.
3. At Teknik og Miljø går i dialog med Danske Lejere, Aarhus Lejerforening og Aarhus Grundejerforening i forbindelse med udarbejdelse af et nyt administrationsgrundlag.
4. At der indføres en karenperiode på 10 år for genopdeling af sammenlagte lejelejligheder til ejerlejligheder.

Begrundelse:

I henhold til boliglovgivningen er det ulovligt at omdanne ældre udlejningslejligheder til ejerlejligheder. Samtidigt er der i boliglovgivningen fastsat regler forholdsvis lav huslejeregulering i ældre lejligheder. På den baggrund er boliglovgivningen med til at sikre, at der er i de større danske byer er mange privatejede lejelejligheder som mennesker med lav indkomst har råd til at bo i. Det har dog vidst sig at kreative boligspekulanter i Aarhus har fundet en vej til at omgå intentionen i lovgivningen. Når en udlejningsejendom reduceres til to lejemål, er det lovligt at omdanne ejendommen til ejerlejligheder og herefter kan man så tilbageføre de to ejerlejligheder tilbage til adskillige ejerlejligheder.

I Aarhus viser tal fra de seneste 6 år, at der 35 gange er sammenlagt en ejendom med tre eller flere lejligheder til en ejendom med to beboelseslejligheder. Ud af de 35 sammenlægninger er 27 af sammenlægningssagerne endt med, at man har genopdelt de sammenlagte lejligheder til 100 ejerlejligheder. Det vil sige, at der på 6 år er omdannet 100 prisvenlige lejelejligheder til 100 dyre ejerlejligheder og øget opsplitningen i Aarhus til gavn for få velhavere, der har tjent kassen på et hul i lovgivningen og Aarhus Kommunes retningslinjer.

Et af kravene for, at man efter lovgivningen kan sammenlægge lejelejligheder er at der sker en fysisk sammenlægning af boliger. Som man kunne se i "Kontant" på DR1 d. 2/12, er barren for hvornår der er tale om en fysisk sammenlægning utroligt lave. En fælles yderdør er nok, og det spiller åbenbart ikke nogen rolle, at der stadig er adskillige badeværelser og køkkener (som praktisk kan bruges når ejendommen genopdeles som ejerlejligheder).

SF vil foreslå at Aarhus Kommune inspireres af Københavns Kommunes retningslinjer i det videre arbejde, der baserer sig på flg. hovedprincipper: Der gives normalt tilladelse til sammenlægning af lejligheder, når følgende tre betingelser er opfyldt:

1. Det samlede areal af lejlighederne ikke overskrider 150 m²
2. Der er dokumentation for frivillig fraflytning
3. Den tilbageblivende lejer er indforstået med sammenlægning og ønsker at overtage det samlede lejemål

Derudover kan kommunen efter en konkret vurdering give tilladelse til sammenlægning af lejligheder på op til 180 m², når mindst én af nedenstående betingelser også er opfyldt:

Den ene lejlighed (eller begge) har utidssvarende toiletforhold/bademuligheder, hvilket i praksis oftest vil sige, at der ikke er etableret bad i lejligheden forstået som gulv afløb

Den mindste lejlighed er maksimalt 55 m²

Den ene lejlighed er uhensigtsmæssigt indrettet – fx i forhold til lysforhold eller støjbelastninger.

Pva. SF's byrådsgruppe
Jan Ravn Christensen, medlem af teknisk udvalg

Indstilling fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø

Svar på forslag fra SF om stop for boligspekulation og fastholdelse af billige lejeboliger

På byrådsmødet den 16. december 2020 fremsatte SF under overskriften ”Stop for boligspekulation – fasthold billige lejeboliger” forslag om ændringer af kommunens retningslinjer for sammenlægninger af lejligheder (bilag 1).

Resumé

Ejerlejlighedsloven indeholder et generelt forbud mod opdeling af beboelsejendomme påbegyndt opført før 1. juli 1966. På baggrund af en 10-dages forespørgsel fra SF har Teknik og Miljø anslået, at ca. 100 udlejningslejligheder i den ældre boligmasse i perioden 2014 – 2020 er konverteret til ejerlejligheder trods ejerlejlighedslovens opdelingsforbud. Aarhus Kommunes nuværende retningslinjer for lejlighedssammenlægninger blev vedtaget af Byrådet i 2014 (bilag 2). Med henvisning til en reduceret boligmangel kombineret med skærpede størrelsesmæssige krav til boliger blev retningslinjerne lempet med vedtagelsen. Retningslinjerne opererer ikke med en øvre grænse for sammenlagte lejligheds størrelse, når blot der ikke i sammenlægningen indgår en lejlighed på 65 m² eller mindre. Tilpasningen af retningslinjerne i 2014 afspejlede den realitet, der samtidig lå i boligsituationen og lovgivningen. I henhold til boligreguleringsloven kan kommunen kun nægte tilladelse til sammenlægning, hvis det er nødvendigt af hensyn til de boligsøgende. Hensynet til de boligsøgende har - i sagens natur - mindre vægt ved reduceret boligmangel. På byrådsmødet den 16. december 2020 fremsatte SF under overskriften ”Stop for boligspekulation – fasthold billige lejeboliger” forslag om ændringer af kommunens retningslinjer for sammenlægninger af lejligheder. Forslaget indebar bl.a. et forslag om en absolut grænse på 150 m² for sammenlagte lejligheder. Der er ikke siden 2014 sket ændringer i boligsituationen, der kan begrunde indførelse af absolut grænse på 150 m² for sammenlagte lejligheder. Et afslag på sammenlægning skal ifølge lovgivningen kunne begrundes i hensynet til de boligsøgende.

Det foreslås, at retningslinjerne præciseres således, at det fremadrettet er formuleret

- at Teknik og Miljø forlanger, at sammenlægningen er reel og der etableres en ny bolig med en hensigtsmæssig indretning.

Dette suppleres med, at Teknik og Miljø iværksætter styrkede procedurer for at forhindre, at ældre udlejningslejligheder – trods ejerlejlighedslovens opdelingsforbud - omdannes til ejerlejligheder.

Indstilling

Det indstilles:

At 1) Retningslinjerne præciseres og Teknik og Miljø iværksætter relevante procedurer for at imødegå omgåelse af ejerlejlighedslovens opdelingsforbud

At 2) De reviderede retningslinjer evalueres i 2023.

Sagens forløb

16-12-2020 Aarhus Byråd

Fremsendes til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med henblik på udarbejdelse af en indstilling, jf. byrådets vedtagelse i mødet den 16. december 2020 om magistratsbehandling af forslaget.

Sagen bedes tilbagesendt byrådet via Magistraten.

04-03-2021 Teknik og Miljø

Beslutningsforslag besvaret med indstilling fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø.

10-03-2021 Borgmesterens Afdeling påtegning

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

15-03-2021 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 15. marts 2021 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 4. marts 2021.

Rådmand Thomas Medom og Lone Norlander Smith tog forbehold.

24-03-2021 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 24. marts 2021.

07-04-2021 Teknisk Udvalg

Sagen blev udsat.

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Steen Bording Andersen, Almaz Mengesha, Gert Bjerregaard, Liv Gro Jensen, Jan Ravn Christensen og Ango Winther kunne tiltræde Magistraten for Teknik og Miljø indstilling af 4. marts 2021 i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Viggo Jonassen kunne tiltræde det oprindelige beslutningsforslag fra SF.

Bilag

Indstilling

Bilag 1: Beslutningsforslag fra SF Stop for boligspekulation og fastholdelse af billige lejeboliger

Bilag 2: Gældende retningslinjer for sammenlægning og nedlægning af boliger.

Bilag 3: Forslag til reviderede retningslinjer for sammenlægning og nedlægning af boliger

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 29.03.2021 (påført 31.03.2021)

Foretræde Danske Lejere (påført 07.04.2021)

Meningstilkendegivelse Stine Petersen (påført 19.04.2021)

Notat MTM 16.04.2021 (påført 20.04.2021)

Berigtigelse (påført 20.04.2021)

Punkt 4: Østjysk Bolig

Beslutning

Udvalget blev orienteret om sagen vedrørende Østjysk Bolig, hvor Aarhus Kommune har overdraget en advokatundersøgelse til Østjyllands Politi.

Byrådsmedlem Dorthe Borgkvist deltog i punktets behandling.

Sagens forløb

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Udvalget blev orienteret om sagen vedrørende Østjysk Bolig, hvor Aarhus Kommune har overdraget en advokatundersøgelse til Østjyllands Politi.

Byrådsmedlem Dorthe Borgkvist deltog i punktets behandling.

Bilag

Østjysk Bolig

Bilag 1: Advokatundersøgelse - Anonymiseret sammenfatning

Punkt 5: Valg af emner til dialogmøde

Beslutning

Udvalget drøftede mulige emner til dialogmødet den 26. april 2021 og udvalgte følgende:

- Forslag nr. 5 - Fællesgartneriet - motion og friluftsliv til en bredere målgruppe
- Forslag nr. 9 - Forlængelse af rekreative stisystemer ind i Aarhus Ådal og bidrag til løsning af oversvømmelser i Aarhus
- Forslag nr. 10 - Sammenhængende stisystemer, regnvandsbassiner og børneskove i Aarhus kommune

Sagens forløb

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Udvalget drøftede mulige emner til dialogmødet den 26. april 2021 og udvalgte følgende:

- Forslag nr. 5 - Fællesgartneriet - motion og friluftsliv til en bredere målgruppe
- Forslag nr. 9 - Forlængelse af rekreative stisystemer ind i Aarhus Ådal og bidrag til løsning af oversvømmelser i Aarhus
- Forslag nr. 10 - Sammenhængende stisystemer, regnvandsbassiner og børneskove i Aarhus kommune

Bilag

Valg af emne til dialogmøde

Bilag 1: De indsendte forslag

Punkt 6: Vision for Aarhus Midtby

Beslutning

Udvalget besluttede, at punktet behandles skriftligt.

Sagens forløb

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Udvalget besluttede, at punktet behandles skriftligt.

Bilag

Vision for Aarhus Midtby

Punkt 7: Eventuelt

Beslutning

Intet.

Sagens forløb

21-04-2021 Teknisk Udvalg

Intet.