

## Høringssvar, byggesag 201901025 (Trøjborgvej 80)

Dette høringssvar tager udgangspunkt i BR18, der i § 187-195 lister nogle af de forhold, der skal indgå i en helhedsvurdering af et byggeri. Herefter kommenteres byggeriet ud fra et hensyn til anvendelighed.

### Bebyggelsens omfang

Kommuneplantillæg 50 beregner byggemuligheden på grunden ved at indregne en restbyggemulighed i rammeområde 040109B0, som grunden flyttes til. Dette resulterer i en bebyggelsesprocent for grunden Trøjborgvej 80 på 150, hvor den for rammeområdet som helhed er på 105. På den måde bliver det muligt at bygge op til 800 kvm., hvilket sammen med tilladelsen til at bygge et "maksimalt etageantal på fire etager" giver en meget kompakt udnyttelse af grunden.

De 150 procent afviger betydeligt fra de 105 procent og dramatisk fra den procent på 30, der gælder for byggeri i det tilstødende boligområde, 040101B0. **Der er på ingen måde tale om, at byggeriets omfang svarer til det sædvanlige i kvarteret**, der må forstås som noget bredere end rammeområdet - der er knapt nok taget hensyn til bebyggelsesprocenten i grundens eget, nye rammeområde.

### Bebyggelsens anvendelse

De vedlagte solstudier viser, at der for mindst én nabo mod øst vil være tydelige skyggeeffekter fra sidst på eftermiddagen i sommerperioden, hvor man typisk bruger de vestvendte arealer mest. Samtidig skaber bygningens østvendte altaner og den åbne østlige side af altanerne mod syd "væsentlige indbliksgener" for nabogrunde mod øst. **Der er på ingen måde tale om, at byggeriet tager de nødvendige hensyn til nabogrundene.**

Den reelle løsning på skyggeproblemerne er at **reducere højden til tre etager** (da bygningen ikke kan flyttes langt mod vest). Indbliksproblemet kan kun afhjælpes ved at **fjerne altanerne mod øst og sætte en afdækningskærm på de sydlige altaners vestside.**

### Parkeringsarealer

Byggeriets nødvendige fire p-pladser etableres på gaden og ikke på grunden. Beslutningen om denne ekstraordinære placering (Fællesrådet er ikke bekendt med lignende tilfælde på Trøjborg) blev gennemført i perioden 11/11 til 25/11 2019, hvor den tidligere var blevet afvist af Teknik & Miljø. Der fremgår ingen særlige begrundelser for ændringen ud over, at bygherren ønskede det, og at det fysisk kunne lade sig gøre. På den måde kom bygherren nærmere på at kunne udnytte grundens fulde byggemulighed på 800 kvm., men samtidig lægges der (i det små, bevares) yderligere pres på den gadeparkering, der er et voksende problem på Trøjborg. **Hvorfor får bygherren denne særlige imødekommelse uden tilsyneladende at give køb på noget i selve byggeriet?**

### Det samlede hensyn til et naboområde med tæt/lav bebyggelse

Det fremgår allerede af ovenstående, at Trøjborg Fællesråd ikke finder, at der på nogen måde er taget "hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse". Det foreslåede byggeri rimer kun delvist med de eksisterende blokke i rammeområde 040109BO, og der er ingen sammenhæng overhovedet med karakteren af rammeområde 040101BO.

### Byggeriets anvendelighed

Der tænkes opført 16 lejligheder på de 799,6 kvm, hvilket giver en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på brutto 50 kvm., alt inklusive. Med andre ord etværelses lejligheder eller måske lejligheder med to små værelser. Det svarer ret nøje til en dominerende lejlighedstype på Trøjborg - vel at mærke som de blev opført i Trøjborgs ekspansionsperiode i tiden mellem 1. og 2. Verdenskrig. Det er ikke den type lejlighed, der er behov for på Trøjborg i 2020.

På samme måde er det meget skrabet, at de frie arealer på terræn kun udgør meget sammensatte 195 kvm. Antager vi, at der i hver lejlighed i gennemsnit bor 1,5 person, giver det godt 8 kvm. pr. person. Ikke imponerende. Og bliver der plads til buske og mindre træer af betydning på grunden (arkitekttegningens indtegnede vækster handler vel primært om æstetik)?

Trøjborg Fællesråd har flere gange over for Aarhus Kommune gjort opmærksom på Trøjborgs behov for familieegnedede lejligheder forstået som lejligheder på mindst 90 kvm. og med tre værelser. Kun på den måde kan der sikres en forskelligartet og dermed bæredygtig befolkningssammensætning i bydelen. Byggeriet her bidrager ikke hertil. Tilsvarende har Fællesrådet understreget nødvendigheden af at sikre mest muligt grønt i forbindelse med nybyggeri.

Sammenfattende vurderer Trøjborgs Fællesråd, at det foreslåede byggeri hverken tager hensyn til relevante forhold i BR18 eller til den befolkningssammensætning på Trøjborg, der kan gøre bydelen til et endnu mere levende og forskelligartet område.

Samtidig har Fællesrådet meget vanskeligt ved at se, at der i processen og i det endelige resultat er taget hensyn til synspunkter og begrundede indvendinger fra naboer i området. Omvendt er det ikke vanskeligt at finde emner, hvor der er taget hensyn til bygherren, men hvor der kunne være besluttet anderledes. Vi finder det yderst relevant med en fornyet drøftelse i Teknisk Udvalg.

Niels Christian Sidenius  
for Trøjborg Fællesråd

