

Høringssvar vedrørende lokalplansforslag 1145, Willemoesgade 15

Byrådet har for nylig vedtaget Aarhus Kompasset, der ønsker mere engagement og deltagelse i byens udvikling. Man fornemmer næsten, at der er tale om en kulturrevolution, selv om Aarhus Kommune i forvejen har meget positive formuleringer om borgerinddragelse. Spørgsmålet er, om en plansag som Willemoesgade 15 kunne være gennemført, hvis Aarhus Kompasset havde været aktiv i kommunens byplanprocesser? Hvis svaret herpå er nej, er det en ekstra grund til at gentænke det foreliggende planforslag.

Dette høringssvar skitserer først en anden udviklingsmodel for Willemoesgade 15, hvorefter følger en begrundelse for, hvorfor det fremlagte planforslag **ikke** lever tilstrækkeligt op til forventningerne om et mere åbent og integreret bidrag til udviklingen af Trøjborg. Til sidst følger en kort vurdering af den samlede proces for borgerne.

I

En alternativ udviklingsmodel og dens konsekvenser

For det første skal grundens nye bebyggelse **afspejle dens relationer til både den eksisterende bebyggelse på grunden og den omkringliggende bebyggelse**. Det sidste indebærer, at der ikke bygges en karré, der danner en mur mod de omkringliggende gader, mest tydeligt mod Aldersrovej. I stedet kan der bygges mere forskelligartet og med varierende placering i forhold til randområderne; det kunne være i form af rækkehuse eller byhuse, som de kendes i den nordøstlige ende af Tordenskjoldsgade og mere udbredt på Frederiksbjerg.

For det andet skal **bygningernes højde tydeligere end i lokalplansforslaget tage hensyn til modstående bebyggelse**. Det gælder primært en enkelt bygning mod Willemoesgade og mere omfattende ud mod Aldersrovej. Det kan endvidere overvejes, om bebyggelsen mod nord (mod Trøjborgcentret) behøver at være højere end fem etager for at give en "portvirkning" ved indkørsel til Otte Ruds Gade. Bygningerne ned langs Aldersrovej kan så naturligt have fire, tre, to etager, eller subsidiært fire, fire, tre etager.

Endelig det **grønne**. Vi anerkender projektforslagets overvejelser om begrønning, men det erstatter på ingen måde grundens nuværende grønne islæt. I betragtning af Aarhus Kommunes fokus på det grønne og dets betydning for både oplevelse, bæredygtighed og mental sundhed (underbygget af forskning), kan en mindre massiv bebyggelse åbne for mere og mere forskelligartet grønt.

Som en helt afgørende konsekvens af ovenstående vil Aarhus Kommune have skabt et markant bidrag til Trøjborg og hele byens bygningsmæssige udvikling og profil. Man vil samtidig have markeret, at man tager den grønne politik og beslutningerne om

borgerinddragelse for pålydende. Den anden konsekvens af ovenstående er, at der ikke kan bygges op til seks etager og med en bebyggelsesprocent på 205. Men da de nuværende ejere af grunden købte den i august 2018, var der stadig tale om rammeområde 04.01.110F med et maksimalt etageantal på tre og en bebyggelsesprocent på 140 - og det gælder vel, indtil Byrådet endeligt beslutter andet. Hvis Byrådets endelige beslutning indebærer en mindre eller tidsmæssig anderledes indtjening, end investorerne forventede, må det ses som en risiko i ejendomsmarkedet.

II

Trøjborg Fællesråd finder det ønskeligt, at der sker en udvikling af grunden til gavn for nuværende og kommende beboere på Trøjborg. Udviklingen skal ske i respekt for områdets karakter og dets placering på Trøjborg, og derfor finder vi det meget positivt, at de eksisterende bygninger bevares (dog med en uforståelig undtagelse). Disse bygninger har en væsentlig kultur- og erhvervshistorisk værdi for hele Aarhus.

Grunden som helhed er karakteriseret ved at ligge i overgangen mellem karrébebyggelse op til seks etager mod syd (Niels Juels Gade), mere varieret bebyggelse op til ofte fire etager mod øst (Willemoesgade) og et gedigent villakvarter op til to etager mod vest (Aldersrovej). På det seneste er der kommet byggeri i op til seks etager mod nord (Trøjborgcentret i Otte Ruds Gade), som dog langt fra er gennemført som karrébebyggelse. Grunden har samtidig i årtier haft Trøjborgs eneste større og sammenhængende grønne område, der var synligt for folk, der færdedes på gaderne omkring (vi ser bort fra Nordre Kirkegård). Trøjborg Fællesråd har i andre sammenhænge ret klart tilkendegivet, at vi ønsker at fremme større befolkningsmæssig diversitet, flere grønne områder og trafikregulering (trafikal fredeliggørelse). Hvordan placerer lokalplansforslaget sig i forhold hertil?

Diversitet og bebyggelse

Ud fra Aarhus Kommunes statistik fra 2020 ved vi, at 57 procent af beboerne på Trøjborg er mellem 18 og 29 år, hvorfor bydelen er "underforsynet" med både yngre og ældre beboere. Sammenhængende hermed er godt 70 procent af boligerne mindre end 75 kvm., og 52 procent af boligerne har to værelser, og de ligger stort set kun i etageejendomme. Derfor er det vanskeligt at holde på yngre familier med børn og ældre familier, der gerne vil have en mere umiddelbar adgang til noget grønt.

Inklusive det foreslåede antal boliger i lokalplansforslaget er der i de seneste fem-seks år opført eller planlagt opført omkring 940 boliger på Trøjborg, hvilket svarer til en boligvækst på omkring 20 procent siden 2016. En meget stor del af disse lejligheder svarer til dem, der i forvejen er rigtig mange af på Trøjborg. Lejlighedsstrukturen fastlåser befolknings sammensætningen.

Grønne områder

Beboere på Trøjborg har i det seneste år arbejdet med at forskønne Steen Billes Torv - det eneste åbne område på Trøjborg af en vis størrelse. Og Trøjborg Fællesråd arbejder sammen med Skt. Johannes Kirke og Kochs Skole på at realisere større grønne områder omkring de to institutioner, men tabet af den levende grønne væg mod Otte Ruds gade og Aldersrovej kan ikke uden videre erstattes andre steder i det foreliggende planforslag. Og betydningen af grønt er så stor, at det element bør behandles yderligere.

Trafikregulering

Beboerne i de mange nyopførte boliger kan ikke undgå at medvirke til et øget trafikpres på Trøjborg og i midtbyen som helhed. Fællesrådet har flere gange siden april 2020 påpeget, at det øgede antal biler, der skal ud på Willemoesgade og videre derfra vil medføre uønskede trafiksituationer for både fodgængere, cyklister og bilister. Det må forventes at ske både ved udmundingen i Otte Ruds Gade og derfra i Aldersrovej og Ndr. Ringgade og ved udmundingen i Niels Juels Gade og derfra i Aldersrovej. Vi er hver gang reelt blevet afvist med henvisning til, at lokalplansforslaget ikke i sig selv gjorde en forskel. Muligvis er det sådan, hvis man alene tæller enheder og ikke sætter enhederne ind i en trafikal og parkeringsmæssig sammenhæng med smalle gader med tæt parkering.

Hvis lokalplansforslaget ikke kan indeholde foranstaltninger mod sådanne effekter af det planlagte byggeri, vil Trøjborg Fællesråd **kraftigt opfordre Aarhus Kommune til hurtigt at behandle denne del af trafiksituationen på Trøjborg.**

III

På det formelle og tekniske plan har beboerne på Trøjborg og siden november 2018 Trøjborg Fællesråd ikke grund til at kritisere processen. Orientering og høring i august 2017 og igen i 2020 (på et andet grundlag end i 2017) har fungeret tilfredsstillende. Tilsvarende må siges om inddragelsen af Trøjborg Fællesråd og en følgegruppe fra april 2020 til februar 2021, der har været professionel og imødekommende. Men så er det positive også sagt.

Undervejs i forløbet har Trøjborg Fællesråd adskillige gange efterlyst en **helhedsplan for Trøjborg**, der kunne udgøre en basis for arbejdet med lokalplansforslaget. Hver gang har Aarhus Kommune afvist ønsket og reelt også nødvendigheden af en helhedsplan her og nu. I lang tid blev der henvist til ressourcemangel, og det kan vi dårligt betvivle. En anden løsning end den valgte havde været at udsætte arbejdet med lokalplanen. Senere blev forklaringen, at Helhedsplan for Randersvej gjorde det ud for et helhedsplansgrundlag for lokalplanen. Den forklaring blev første gang bragt frem i begyndelsen af 2021, hvor der reelt ikke forelå noget, der bare mindede om en skitse til en helhedsplan. Og hverken Christiansbjerg Fællesråd eller Trøjborg var på det tidspunkt

inddraget i arbejdet. Medio juni er en høring om en strategisk helhedsplan for Randersvej afsluttet, men det forelagte har været så ufærdigt og overordnet, at det ikke troværdigt kan fremstå som grundlag for en lokalplan på Trøjborg.

Tilsvarende er vi negativt overrasket over kommunens håndtering af inddragelsen som en indflydelseskanal. Borgernes høringssvar i både august 2017 og 2020 har næsten enslydende været kritiske over for blandt andet højder, bebyggelsestæthed og reduktionen af det grønne islæt. Men grundlæggende er disse indvendinger **ikke** imødekommet. Tværtom har der været imødekommelse af ejerinteresse, eksempelvis i form af ekstra bygningsdybde (12 meter i stedet for de typiske 10, endda med mulighed for 13 meter), bygningshøjder og afvisning af andre bygningsplaceringer med henvisning til konsekvenser for parkeringskælderens. Alternativt kunne der være forslag om færre boliger og dermed færre parkeringspladser.

Planforslagets slagside til fordel for grundens ejere kan strukturelt ses som et udslag af en skævhed i processen i form af en tidsmæssig "forskydning". Ejerne har siden eftersommeren 2018 og mere intensivt siden sommeren 2019 kunnet arbejde på et planforslag med en forventning om, at Byrådet ville se positivt på det. Trøjborg Fællesråd er derimod først inddraget i april 2020 og borgerne i bred forstand først i forbindelse med høringen i august 2020. **På den måde er inddragelsen blevet uden beslutningsmæssig konsekvens.**

Trøjborg Fællesråd