



Jakob Søgaard Clausen, UFP

3. marts 2023
Side 1 af 6

Svar på 10-dages forespørgsel fra Jakob Søgaard Clausen om lokalplan 1084

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Jakob Søgaard Clausen har den 14. februar 2023 sendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende spørgsmål til processen forud for vedtagelse af lokalplan 1084 "Etageboligbebyggelse ved Thorvaldsensgade og Vestergade, Aarhus Midtby" samt byggesagsbehandlingen af det ansøgte inden for lokalplanen.

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Der ønskes svar på spørgsmål til tidligere projekt(er):

Telefon: 89 40 20 00

- Har der været tidligere projekter for lokalplanområdet, og hvis ja er disse så forelagt hhv. rådmænd og stadsarkitekt før det endelige projekt blev fremlagt for byrådet og offentligheden?
- Hvordan adskiller det/de tidligere projekt(er) sig fra det, som blev godkendt?
- Med hvilke begrundelser er tidligere projekt(er) blevet afvist og af hvem?
- Hvordan har processen været fra afvisning af tidligere projekt(er) frem til fremlæggelse af det endelige projekt for byrådet?
- Er byråd og Teknisk Udvalg blevet orienteret om tidligere projekt(er)?

Direkte e-mail:
post@mtm.aarhus.dk

Sag: EMN-2023-002502
Sagsbehandler:
Mette Rudbeck
Martha Allermann Kruse

Der ønskes svar på spørgsmål til det aktuelle byggeri:

- Hvordan lever byggeriet op til bestemmelserne og forventningerne i lokalplanen?
- Hvilke retninger er sat for det projekt, som nu er under opførelse, og efter ønske fra hvem?
- Er støjkravene opfyldt i forbindelse med byggesagsbehandlingen og har Teknik og Miljø modtaget materiale, som dokumenterer, at støjkravene er opfyldt?
- Hvad er forklaringen på, at bygherrens beregninger viser en facadestøj, som ligger på mellem 10 % og 20 % af den støj, som støjkortet viser?
- Hvordan påvirker det nye byggeri refleksion af trafikstøj i området?
- Hvordan forholder det projekt, som nu er under opførelse, sig til arkitekturpolitik og den grønne norm?
- Overholder det nye byggeri vandregulativets rammer om, at byggeri skal være 8 meter fra vandløb?

Nedenfor følger Teknik og Miljø's svar på spørgsmålene i det omfang der har været muligt at afklare inden for den fastsatte 10-dages frist.



Ad spørgsmål om tidligere projekter

Lokalplanprocessen for lokalplan 1084 – ”Etageboliger ved Thorvaldsensgade og Vestergade, Aarhus Midtby” har fulgt den fastlagte proces for lokalplanlægning i Aarhus Kommune.

3. marts 2023
Side 2 af 6

Planlægningen har gennemgået fem faser:

- Fase 0 - Indledende dialog. Her vurderes blandt andet, om det ansøgte projekt er lokalplanpligtigt, og det afklares hvordan projektet forholder sig til den gældende kommuneplan
- Fase 1 - Afklaring af plangrundlag. Her gennemføres blandt andet en teknisk forundersøgelse, og projektets udformning samt indretningen af lokalplanområdet tilpasses efter en række hensyn og med input fra borgere, stadsarkitekt og politikere
- Fase 2 - Forslag til lokalplan udarbejdes
- Fase 3 - Politisk behandling herunder offentliggørelse af forslag til lokalplan
- Fase 4 - Ikrafttrædelse og offentliggørelse af lokalplanen

I lokalplanprocessens fase 1 har Teknik og Miljø modtaget forskellige udkast til indretningen af lokalplanområdet ved Thorvaldsensgade, hvilket er almindelig praksis i planlægningens afklaringsfase.

Projektforslagene har været genstand for drøftelse mellem bygherre, forvaltning, rådmanden for Teknik og Miljø, stadsarkitekten, fællesråd og øvrige borgere.

Projektforslagene er ikke afvist, men bygherre har modtaget bemærkninger til forhold, som det har været nødvendigt at videreudvikle og forbedre, før plangrundlaget har opnået den tilstrækkelige byplanfaglige kvalitet, som er en forudsætning for, at Plan og Byggeri kan indstille projektet til igangsætning og dermed opstart af fase 2.

I afklaringen af plangrundlaget for lokalplan 1084 har der blandt andet været arbejdet med emnerne bilparkering, cykelparkering, bygningsvolumen og arkitektonisk kvalitet samt stiforbindelser og sammenhængen til det grønne område ved åen.

Dialogen mellem bygherre, den daværende stadsarkitekt og daværende rådmand for Teknik og Miljø blev påbegyndt i januar 2016 og forløb frem til april 2017, hvor sagen blev behandlet i Teknisk Udvalg. Udvalget blev orienteret om projektet i maj 2017. Udvalget så positivt på igangsætning af udarbejdelse af lokalplan.



Da projektet ikke var i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om etageantal og bebyggelsesprocent blev der foretaget en forudgående offentlig høring, som forløb fra august til september 2017.

3. marts 2023
Side 3 af 6

Rådmanden godkendte igangsætning af udarbejdelsen af lokalplan i oktober 2017. Aarhus Byråd godkendte lokalplanforslaget til offentliggørelse i juni 2018. Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg blev endeligt vedtaget af byrådet den 28. november 2018.

Ad spørgsmål til det aktuelle byggeri

Det godkendte byggeri er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan med undtagelse af få ansøgte afvigelser, som er afklaret i dialog mellem ansøger, byggesagsafdelingen og stadsarkitekten.

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 10, til altanværn med balustre i stedet for muret altanværn eller glasværn, da skærpede nationale krav til indeklima ville have forhindret ansøger i at kunne overholde kravene.

Såvel lokalplanlægning som byggesagsbehandlingen er foretaget før den nye arkitekturpolitik og krav til grøn norm er vedtaget og er derfor ikke vurderet i sagen.

Facadetegninger fra redegørelsen i lokalplan 1084:



Facade mod Thorvaldsensgade



Facade mod Vestergade



Facade mod Aarhus Å



3. marts 2023
Side 4 af 6

Facadetegninger fra myndighedsprojektet:



Facadetegninger mod Thorvaldsensgade (mod syd)



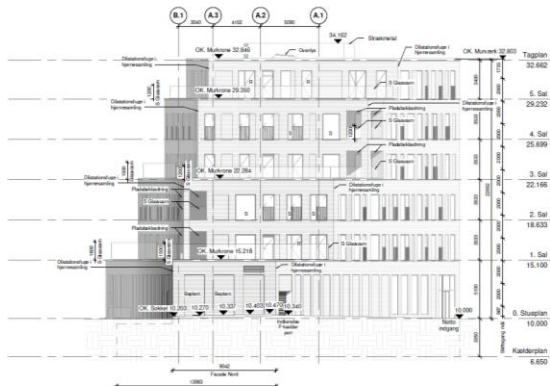
Facade mod Vestergade (mod vest)



Facade mod Aarhus Å (mod øst)



3. marts 2023
Side 5 af 6



Facadetekning mod nord

Det igangværende byggeri:



Facade mod Thorvaldsensgade/Vestergade (mod syd/vest)

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Thorvaldsensgade og Carl Blochs Gade, og der er derfor lavet støjberegninger under lokalplanprocessen til brug for planlægningen til ny støjfølsom anvendelse på grunden.

Lokalplanens bindende del fastsætter i § 11, hvilke krav der stilles for at overholde kommuneplanens støjbestemmelser. I den indledende byggesagsbehandling indgår det i dialogen, at ansøger kan dokumentere ved beregning, at det ansøgte kan overholde støjkravene.

Ansøgers dokumentation i byggesagsbehandlingen stemmer overens med støjberegningerne i lokalplanprocessen.

Inden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til boligerne, skal ansøger efter lokalplanens § 12 dokumentere, at støjkravene er overholdt i form af endelige målinger.



Det indgår ikke i lokalplan- og byggesagsbehandlingen, hvordan ny bebyggelse vil påvirke nabobebyggelse i forhold til reflekterende vejstøj.

3. marts 2023
Side 6 af 6

Byggeriet overholder ikke vandløbsregulativets rammer om, at byggeri skal være 8 meter fra vandløb. De 8 meter er generelt udlagt for at sikre, at kommunen kan komme til at rense åen. Afvigelsen skyldes, at kommunen har fået lov til at udvide åens bredde ind på grunden. Det er et af åens smalleste steder, og udvidelsen skal sikre større udledning af vand fra Brabrand Søerne og dermed mindske risikoen for oversvømmelse i og omkring Brabrand Søerne.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør