



Enhedslisten i Aarhus Byråd

Svar på 10-dages forespørgsel fra Enhedslisten til BA og MTM om nedrivninger i Gellerup

Solveig Munk fra Enhedslisten har 14. juli 2022 fremsendt en 10-dages forespørgsel til Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø vedrørende nedrivninger i Gellerup.

Spørgsmålene er stillet forud for byrådets behandling af lokalplan 1173, der omhandler nedrivninger i Gellerup.

Byrådet vedtog den 6. april 2022 at offentliggøre forslag til lokalplan 1173 samt forslag til miljørapport.

Lokalplanforslaget har, sammen med et forslag til miljørapport, været offentligt fremlagt i perioden 26. april 2022 – 21. juni 2022. Der er indkommet i alt 30 hørings svar inden for høringsperioden.

Teknik og Miljø er i øjeblikket ved at forberede en byrådsindstilling vedrørende den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget. Sagen forventes forelagt byrådet i september/oktober 2022.

Nedenfor følger Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø's besvarelse af de stillede spørgsmål.

Spørgsmål 1

Hvordan kan det forsvares at bruge uhyrlige mængder af energi på at rive ned og bygge nyt, fremfor at modernisere og isolere i en tid med knaphed på olie, gas og strøm?

Svar

Målet for omdannelsen af Gellerup er at skabe en attraktiv bydel med en blandet beboersammensætning, hvor børns vilkår for en god opvækst er på linje med vilkårene i resten af kommunen – og det er de ikke i dag. Blandt andet har børn i Gellerup markant dårligere sundhed, der er en stor andel, der ikke er uddannelsesparate, og der er mange med sprogstøttebehov sammenlignet med resten af kommunen.

Alle børn i Aarhus, også i Gellerup, skal have et billede og en forståelse for det samfund, som de er en del af. De skal være rustet til at forstå, hvilke muligheder og krav, samfundet rummer. Derfor skal der i børnenes hverdag være mødesteder, der afspejler det omkringliggende samfund. Det kræver, at vi skaber en blandet by og blandede bydele i Aarhus og også i Gellerup.

Udover byrådets visioner for en attraktiv og blandet by pålægger parallel-samfundspakken fra 2018 kommuner, i samarbejde med de relevante

15. august 2022
Side 1 af 7

BORGMESTERENS AFDELING OG TEKNIK OG MILJØ

HR og Jura
Aarhus Kommune

Gellerupsektionen

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 41 87 46 56

Direkte e-mail:
saalk@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandlere:
Sara Allermann Kruse og Vibeke
Toftegaard
Sagsnr.:EMN-2022-505911



15. august 2022
Side 2 af 7

boligforeninger, at udforme en udviklingsplan, der nedbringer antallet af almene boliger i omdannelsesområder til maksimalt 40%. For en omdannelse i den størrelsesorden er det afgørende med nye attraktive boligtypologier, der appellerer til nye målgrupper, herunder en variation i lejlighedstyper, men også rækkehuse og gerne ejerboliger. Muligheden for at opnå disse ved at frasælge eksisterende boligblokke og omdanne dem, er tidligere blevet af søgt. Det har vist sig svært at gøre dem tilstrækkeligt attraktive for målgruppen både i forhold til udformning, indretning og økonomi.

Det er ligeledes afgørende, at områdets eksisterende almene boliger også er attraktive på det aarhusianske boligmarked. Det betyder, at de tilbageblivende lejligheder renoveres. At lave en tidssvarende og gennemgribende renovering af montagebyggeri er både dyrt og svært. Derfor er Brabrand Boligforening afhængige af midlerne fra frasolgte arealer. Uden jordsalgsmidler er der ikke økonomi til de nødvendige renoveringer.

Spørgsmål 2 og 3

Det er dokumenteret af bl.a. Arkitektgruppen "Vandkunsten" at nedrivninger er omkring 300 % mere klimabelastende end renoveringer. Se vedhæftede bilag.

*Anerkender Borgmester og rådmænd Vandkunstens beregninger?
Hvordan harmonerer det med byrådets planer for grøn omstilling?*

Svar

Det har ikke været muligt at gå ind i Vandkunstens beregninger indenfor perioden for besvarelse af 10-dages forespørgslen. Det skal dog bemærkes, at en vurdering af et byggeri på Islands Brygge fra 2015 ikke kan oversættes direkte til byudviklingen i Gellerup, ligesom det beskrives som et *worst case* scenarie.

I forholdet mellem den grønne omstilling og ønsket om at sikre attraktive blandede bydele med en god social balance kan der opstå komplekse problemstillinger. Der skal balanceres mellem de nødvendige greb for at løfte Gellerup fra udsat boligområde til en attraktiv bydel og samtidig være en opmærksomhed på at reducere den miljømæssige påvirkning.

Ny lovgivning pålægger fra 2023 udarbejdelsen af en miljørapport på byggeprojekter, mens et loft over CO₂-udledningen i byggerier over 1000 m² gradvist skærpes frem til 2029.

I den forbindelse er der foretaget en livscyklusvurdering (LCA) af bygningerne omkring Gudrunsvej 78-82 i samarbejde med Realdania. Realdania har tilbudt at præsentere resultatet af vurderingen. Det skal oplyses, at vurderingen ikke er afsluttet, men at de foreløbige undersøgelser viser, at der er



en mindre forskel på bevaring versus nedrivning og genopbygning end forventet i forhold til miljøpåvirkning.

15. august 2022
Side 3 af 7

Spørgsmål 4

Kan vi få et regnskab for, et overblik over hvad nedrivningerne i lokalplanen koster (Plan A) økonomisk, i energiforbrug og i klimabelastning?

Svar

I forhold til regnskab for nedrivning af de seks blokke i Gellerup indeholdt i lokalplan 1173 samt en blok indeholdt i lokalplan for Sports- og Kulturcampus, oplyser Brabrand Boligforening, at prisen for nedrivning af alle syv blokke er anslået til omkring 30 mio. kr. Den endelige økonomi for nedrivningerne fastlægges ultimo 2022 efter afholdt licitation af opgaven.

Til orientering er den samlede sum for Helhedsplan for Gellerup fase 1 (nedrivning af syv blokke samt reovering af fem høje blokke m.m.) 1,3 mia. kr.

Den aftale om helhedsplan for Gellerup, som borgmesteren d. 21. maj 2021 har indgået med Brabrand Boligforening, er en del af udmøntningen af den udviklingsplan, som byrådet har vedtaget d. 28. maj 2019.

I forhold til regnskab for energiforbrug og klimabelastning foreligger der ikke et sådant, se dog svar til spørgsmål 3 i forhold til det foreløbige arbejde med LCA i området.

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening har en fælles ambition om at gennemføre de fysiske arbejder, som er en konsekvens af udviklingsplanen, på den mest skånsomme måde i relation til klima og bæredygtighed indenfor de fastlagte økonomiske rammer. I medfør heraf, vil der efter Helhedsplanens vedtagelse ske en afsøgning af muligheder for genanvendelse af hele betonelementer i andre byggeprojekter frem for knusning med henblik på at minimere det negative klimaaftryk.

I lokalplanforslaget, som har været offentligt fremlagt, er der indarbejdet et særligt areal til oplag af nedknust beton, som senere vil kunne anvendes i den efterfølgende byudvikling i nærområdet.

Det er ved realisering af reoveringsarbejder og øvrige arbejder i Helhedsplanen hensigten at vælge de løsninger, som inden for den aftalte økonomiske ramme foranlediger den mindst mulige klimabelastning og har den længst mulige holdbarhed. Helhedsplanens fysiske opretning vil leve op til bygningsreglementets energibestemmelser, hvorved der i sig selv sker en betydelig reduktion af boligernes energiforbrug.



Som en del af Helhedsplanen etableres en ny affaldsløsning, som fremover sikrer mulighederne for at sortere affald til genanvendelse, ligesom der forberedes til opsætning af elladestandere, som klargør Gellerup til fremtidens bæredygtige transport.

15. august 2022
Side 4 af 7

Spørgsmål 5

Vil borgmesteren fremlægge en Plan B, uden nedrivninger for byrådet når lokalplansforslaget behandles i byrådet?

En plan B der

- *Kommer de 28 indsigelser mod nedrivninger i møde ved at stoppe dem*
- *Renoverer boligerne*
- *Påvirker beboersammensætningen*
- *Regnskab for og overblik over økonomi, energiforbrug og klimabelastning ved omforandringer uden nedrivninger.*

Svar

Der foreligger ikke en plan B. Der er indgået en aftale med Brabrand Boligforening, som Aarhus Kommune er forpligtiget til at efterleve.

Spørgsmål 6 og 7

Iflg. Artikel i Århus Stiftstidende den 6. juli har Entreprenørkoncernen A. Enggaard A/S allerede inden lokalplanen er vedtaget "købt sig adgang" til at udvikle et område hvor 5 af 7 blokke foreslås nedrevet.

Kan borgmesteren bekræfte A. Enggaards køb og beskrive hvori det består? Hvad har prisen været, hvilke betingelser er stillet, hvem er der købt af og er der givet løfter fra kommunen til bygherren, f.eks. i form af udbygningsaftaler?

Svar

Brabrand Boligforening, afdeling 4, Gellerupparken, og A. Enggaard har indgået en forkøbsaftale for området omkring Dortesvej, der har et areal på omkring 63.300 m². Forkøbsaftalen træder i kraft, når/hvis der kan opnås en endeligt vedtaget lokalplan for det pågældende område. Dette er standardprocedure, som anvendes i alle dele af Aarhus Kommune i forbindelse med byudvikling.

Der har ikke været dialog med A. Enggaard omkring en eventuel frivillig udbygningsaftale i forbindelse med en kommende lokalplanlægning for arealet omkring Dortesvej.

Spørgsmål 8

Vil Boligorganisation og kommune blive pålagt erstatninger eller andet økonomisk tab, hvis nedrivningerne stoppes?



15. august 2022
Side 5 af 7

Svar

Aarhus Kommune vil ikke kunne pålægges økonomisk erstatning, som en direkte konsekvens af, at lokalplan 1173 ikke vedtages i Byrådet.

Lovgivningsmæssigt er både Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening forpligtiget overfor Indenrigs- og Boligministeriet til at gennemføre den vedtagne udviklingsplan for Gellerup og Toveshøj. Hvis den fælles udviklingsplan ikke bliver implementeret, kan Boligministeren meddele Brabrand Boligforening påbud om at afvikle Gellerup og Toveshøj som et alment boligområde. Afviklingsplanen kan højst indeholde en andel af almene familieboliger på 25 % (til forskel fra de 40%). Det betyder, at der i fremtiden potentielt kan være færre almene familieboliger end forudsat med udviklingsplanen, hvilket vil medføre et tab for boligforeningen. Hvis afviklingsplanen ikke gennemføres, kan staten i sidste ende overtage og afvikle boligområdet.

Spørgsmål 9

Iflg. artiklen vil A. Enggaard erstatte de nedrevne almene boliger med private ejede ejer- og lejeboliger. Det fremgår at A. Enggaard har forpligtet sig til at bygge ejerboliger, "fordi det at eje sin egen bolig betyder, at beboerne bliver boende længere tid og tager mere ejerskab for området"

Det fremgår ikke hvem der har forpligtet A. Enggaard til at bygge ejerboliger, hvor før almene boliger lå. Kan borgmesteren kaste lys over det spørgsmål?

Svar

A. Enggaard er ikke forpligtet til at bygge ejerboliger, men der er udtrykt et politisk ønske herom. At udvikleren selv i pressen har ytret en ambition omkring salg af "et betydeligt antal" ejerboliger flugter med ambitionen om at skabe den blandede by.

Spørgsmål 10 og 11

Det fremgår ikke, hvem der mener eller om der er dokumentation for at (private) ejere bliver boende længere tid og tager mere ejerskab end (private) lejere. Deler borgmesteren dette synspunkt?

Mener borgmesteren, almene ejere og lejere bliver boende kortere tid og tager mindre ejerskab for sit område end private ejere og lejere gør? Hvis ikke, hvorfor så bytte fællesskabsejede boliger ud med kapitalejede?

Svar

Data fra Danmarks Statistik viser, at beboere i parcelhuse, bor betydeligt længere i dem end beboere i etageboliger. Boligpolitisk Redegørelse behandlet af byrådet 23. marts 2022 indikerer, at der er en høj efterspørgsel på



ejerboliger, og at mange fraflytninger fra Aarhus til en anden kommune udsprang af ønsket om at flytte i ejerbolig.

15. august 2022
Side 6 af 7

Hvad angår ejerskab, yder mange almene beboere i Gellerup et meget stort frivilligt arbejde i bydelen. Der er et stærkt sammenhold og et stort engagement i bydelen.

Spørgsmål 12

A. Enggaard har bygget kontorbygningen Blixen, som kommunen lejer sig ind i og bygget ejer- og lejeboliger i området på pladser, hvor boliger efter 1. Helhedsplan er nedrevet. A. Enggaard oplyste på seminar om udsatte boligområder d. 31.5. at de sørger for, at der kommer de "rigtige folk" ind i bygningerne, og at de sorterer de rigtige til på samme måde "som kommunen".

Borgmesteren bedes oplyse om der foreligger aftaler med A. Enggaard om sortering i lejere, hvori aftalerne består, om lovmedholdeligheden af dem og om der er tilsvarende aftaler / bindinger for A. Enggaards købte rettigheder til at bygge privatejede boliger på de måske kommende byggetomter?

Svar

Udlejningskriterierne for udlejning af nyopførte private boliger i Gellerup er ikke aftalebaserede, men obligatoriske.

Det fremgår af almenboligloven (§27c), at kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere. Kriterierne finder ligeledes anvendelse for nye boliger i området, der opføres af en privat køber.

Kriterierne tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Kriterierne er gældende i ti år fra overtagelsesdagen. Aarhus Kommune er forpligtiget til at føre tilsyn med, at udlejningen sker efter de fastsatte kriterier.

Aarhus Kommune har på nuværende tidspunkt fastsat følgende kriterier, jf. almenboliglovens §27c:

1. Udlejning kan ske til personer, der er fyldt 65 år.
2. Udlejning kan endvidere ske til personer under 65 år, der kan dokumentere at vedkommende er i beskæftigelse og har et fast arbejde, samt til personer der er indskrevet på en SU-berettiget uddannelse



Med venlig hilsen

15. august 2022
Side 7 af 7

Jacob Bundsgaard
Borgmester

/

Martin Østergaard Christensen
Stadsdirektør

Steen Stavnsbo
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør