

Foreningen for Bykultur: Bemærkninger til indhold og proces vedr. lokalplan 1161.

Foreningen for Bykultur har bemærkninger til lokalplanforslagets indhold og til proceduren omkring forslaget.

Forslagets bebyggelsesplan viser en særdeles tæt bebyggelse (s. 21), sammenlignet med det omkringliggende landsbymiljø.

Forslaget har en god omtale af Eskegården (s 6):

"Eskegård", som har lagt navn til Eskegårdsvej, står i Slots- og Kulturstyrelsens database "Fredede og bevaringsværdige bygninger" (FBB) til at være opført i 1848, med en række tilbygninger hen over tid. Stuehus og sidelænge er fra 1848, og stuehuset har høj bevaringsværdi (SAVE 4) og sidelængen middel bevaringsværdi (SAVE 5). Sidelængen er dog nedrevet. På historiske kort fremgår Eskegården som en firlænget gård og har hørt til det ældste Mårslet, "Neder Mårslet." Kulturhistorisk set har Eskegården stor fortællerværdi som en af de store gårde i det oprindelige Mårslet."

Til gengæld er man mere diskret om nedrivningen (s. 21 under afsnit "delområde 1"):

"Realisering af lokalplanen forudsætter, at den eksisterende bebyggelse bliver revet ned. I delområdet er der fem store bevaringsværdige løvtræer, som bliver bevaret og indgår i bebyggelsens fælles opholdsarealer."

Altså: det nævnes, at de bevaringsværdige løvtræer bevares. Det nævnes ikke, at det bevaringsværdige stuehus ikke bevares.

Den meget tætte bebyggelse foreslås placeres ganske tæt ved Giber-åen – nemlig ved ophævelse af åbeskyttelseslinien, som lægges kun 30 meter fra åen. De nuværende forhold er: et forholdsvis oplejet naturområde af høj rekreativ værdi.

Med forslaget vil den "kultiverede" del komme til nærmest at læne sig op ad å-bredder, med vejadgang lige på åbredden, med væsentlig reduktion af den rekreative værdi til følge.

Grundvandshensyn og åbeskyttelsehensyn tilsidesættes med lokalplanforslagets.

Det burde være muligt at lave en meget mere skånsom bebyggelsesplan, gerne med bevaring af Eskegårdens stuehus og bebyggelse øst herfor – men ikke så voldsomt tæt bebygget.

Foreningen for Bykultur kan i alt væsentligt støtte udtalelsen fra "de 31" v. Vibeke Hulemose.

Om proceduren:

Foreningen for bykultur får via By og Land Danmark tilsendt en del høringsager om nedrivningsansøgninger omhandlende bevaringsværdige bygninger. Vi er glade for muligheden for at udtale os om sådanne ansøgninger. MEN – oftest kommer nedrivningsansøgningerne EFTER vedtagelse af lokalplan, hvor "Realisering af lokalplanen forudsætter, at den eksisterende bebyggelse bliver revet ned." Helt grelt fremstår fremgangsmåden med eksemplet fra nedrivningerne i Mindegade. Det fremgår af brev fra rådmanden for Teknik og Miljø (23. marts 2021 jf. bilag nedenfor), at man end ikke fandt det relevant at

”belemre” byrådets medlemmer med indsigelser fra 300 borgere – thi sagen var afgjort med vedtagelsen af lokalplanen! Så en efterfølgende høring om nedrivningstilladelsen var betydningsløs.

Det bør efter vores opfattelse være sådan, at lokalplanforslag, der indeholder nedrivning af bevaringsværdige bygninger, har omtale af sådan nedrivning tydeligt markeret, så offentlighed og byrådsmedlemmer i behandlingen af planforslaget ikke skal søge langt inde i teksten for at blive opmærksomme på problemet.

Med venlig hilsen
Foreningen for Bykultur i Aarhus
Einar Rud Pedersen

Bilag: Svar fra Kommunen angående proces og høringsvar i forbindelse med nedrivninger i Mindegade

23. marts 2021
Teknik og Miljø
Rådhuset, Rådhuspladsen 2, 8000 Aarhus C

Foreningen for Bykultur i Aarhus
Att. Bruno Viuf Larsen og Einar Rud Pedersen

Kære Foreningen for Bykultur i Aarhus

Tak for jeres henvendelse om ejendommene på Mindegade

De pågældende ejendomme er omfattet af lokalplan nr. 1124 ”Bebyggelse til cityformål på Europaplads 6-8, Aarhus C”, som blev vedtaget af byrådet i november 2020. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges et højhusprojekt på grunden.

I arbejdet med lokalplanen indgik der grundige overvejelser om blandt andet ejendommene på Mindegade, grundet udpegningerne som bevaringsværdige. Det var også en væsentlig del af den politiske behandling af sagen at tage stilling til det dilemma, der opstår, når der udvikles nye byggemuligheder i Midtbyen på steder, hvor der er ældre bygninger.

Et flertal i byrådet besluttede, at ejendommene ikke skulle være omfattet af et nedrivningsforbud, men at ejendommene tillades nedrevet og erstattet af ny bebyggelse, idet det er nødvendigt for opførelse af den samlede nye bebyggelse.

Med lokalplanens vedtagelse har byrådet vedtaget rammerne for, hvad der kan ske på arealet. Man har dermed samtidig også taget stilling til, hvilke af de bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet, som skal beskyttes af bevaringsbestemmelser i planen.

En lokalplan giver imidlertid ikke i sig selv tilladelser, hvorfor der skal indhentes de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning, såfremt man ønsker at bygge efter lokalplanen.

Efter bygningsbevaringsloven skal en kommune følge en særlig procedure, når der ansøges om nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Det kræver blandt andet en særlig høring, som er den der netop er gennemført.

Når høringen er afsluttet, skal kommunen inden 14 dage træffe afgørelse om, hvorvidt kommunen ønsker den bevaringsværdige bygning bevaret. Dette kan alene ske ved, at kommunen nedlægger et såkaldt § 14-forbud efter planloven med henblik på at lave en ny lokalplan, som bevarer bygningerne.

Teknik og Miljø har gennemgået de mange høringssvar – heriblandt også jeres, som bærer præg af grundige overvejelser. Vi har forståelse for, at man kan have andre holdninger til, hvorvidt der skal udvikles nye byggemuligheder, når dette samtidig betyder nedrivning af ældre ejendomme i Aarhus. Der vil i sagens natur være forskellige holdninger til, om det er den rigtige vej at gå.

Vurderingen er, at der ikke er grundlag for, at der skal nedlægges et § 14-forbud efter planloven med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan. En lokalplan, som alene skal bevare de bygninger, som Byrådet netop har taget stilling til i den gældende lokalplan fra december 2020.

Byrådet har ikke fået forelagt de indsigelser, som der er indsendt i nedrivningssagen hos Teknik og Miljø, idet byrådet nøje har afvejet hensynet til disse bygninger i forbindelse med udarbejdelsen og vedtagelsen af lokalplanen.

Vi håber, at I med dette har fået svar på jeres spørgsmål.

Med venlig hilsen
Bünyamin Simsek
Rådmand
/ Luise Pape Rydahl
Forvaltningschef