

## HØRINGSSVAR: REVIDERET HELHEDSPLAN FOR RANDERSVEJ

# **Bæredygtig byudvikling kræver mod til at holde fast i stedets kvaliteter, for forandring giver kun mening, hvor den skaber højnet bykvalitet i praksis**

Jeg vil i det følgende nuancere og argumentere for, at dele af den reviderede helhedsplan for Randersvej indeholder vigtige takter, der skal vedtages og holdes ved, også om 10-15 år. Og jeg vil samtidig forholde mig kritisk til en række punkter, jeg finder, er afgørende. Svaret her er derfor, i stor kontrast til mit høringsvar til den første version af helhedsplanen for Randersvej, ikke en blank afvisning og kritik. I stedet anerkender jeg her en række procesmæssige og planmæssige forbedringer i den reviderede version. Men med væsentlige kritikpunkter, herunder af støjgener, trafik håndtering, skepsis over for skalaspring og vaghed i forhold til i hvor høj grad borgerne kan regne med demarkeringslinjen for det nye afgrænsede område for fortætning.

En nuancering er selvfølgelig mindre bombastisk læsning, end den rene nedsabling. Men giv det en chance. For vi er – efter min bedste overbevisning – i færd med at lytte til hinanden og tage hinandens synspunkter seriøst, kommunens repræsentanter og os borgere fra Riisvangen imellem. Og det er en klar forbedring.

Riisvangen, skriver jeg, fordi det er min bydel og der, hvor jeg bor sammen med min familie. Jeg har all mulig sympati for dem, der bor på Christiansbjerg og derfor også er berørt, men i denne sammenhæng er mit fokus rent på min egen bydel: Riisvangen.

### **Riisvangen er et sted der findes og som bør udgå af helhedsplanen**

Riisvangen er skrevet ind i den reviderede helhedsplan for Randersvej som en bydel i sig selv, hvilket også er det eneste, der giver mening. Som det nu er blevet gentaget flere gange – i høringsvar i første runde, i kronikker og på orienteringsmøder – blev Riisvangen nemlig designet af Axel Høeg-Hansen, én af byens vigtige arkitekter med adskillige karaktergivende projekter bag sig, tilbage i 1917. Den historie – den oprindelse – synes vedkendt nu. Og tak for det.

Vi er dermed enige i, at Riisvangen er en bydel. (Jeg kan godt selv høre, det her lyder som nonsens, men dem, der har læst første version af helhedsplanen vil vide, at det er reelt nok: bydelen blev proforma slået sammen med Christiansbjerg igennem hele teksten.)

Riisvangen er et sted. Med egne karakteristika og kvaliteter. Blandt andet et aktivt foreningsliv, en række sportsfaciliteter der samler folk fra området, en gennemtænkt og villet design af en haveby, hvor mennesker kan leve det gode liv tæt på natur og by. Hvor det meste er inden for gåafstand. Faktisk er det indbegrebet af en 15 minutters by. *“Vejen til en god by for alle handler på mange måder om at bevare og styrke de korte afstande,”* står der i forslaget til Planstrategi 2023. Det gælder i den grad også for Riisvangen.

### **En række forbedringer og åbenlyse pointer, der er taget til efterretning**

Jeg anerkender, at borgerinddragelsesproces og det konkrete forslag er blevet forbedret, efter Helhedsplan for Randersvej kom igennem en gennemgribende tilretningsproces: Respekt til politikere, rådmand, stadsarkitekt, embedsfolk og de involverede, der i anden omgang har åbnet for at lytte og afskærmet villakvartererne i Riisvangen og på Christiansbjerg fra at være del af helhedsplanen. At de 500

meters radius fra letbaneknudepunkterne er fjernet i den reviderede plan giver fuldt ud mening og bør fastholdes.

At den reviderede helhedsplan også respekterer, at der er tale om to selvstændige bydele, er en indlysende forbedring. Desuden – og dette kan synes som en dårlig joke, men er ikke desto mindre reelt nok – anerkendes Riisvangen som et sted, der findes, i den reviderede version. Eftersom der er historisk evidens for bydelens hensigt og opståen, så er det at den reviderede plan anerkender stedet som et sted, en forbedring.

### **Vigtige pointer, der bør sættes streg under og føres ud i praksis**

I det nuværende forslag finder jeg følgende punkter særligt vigtige og derfor også som noget, jeg i høj grad ønsker, der skal fastsættes og være ufravigeligt:

- 1) *Der skal ikke bygges ud og til i villakvartererne*  
Reglen er ikke kun vigtig som princip, den bør også indarbejdes i kommende lokalplaner og fastholdes ved fremtidige ønsker fra boligudvikleres side, hvis disse ønsker at fravige reglen her.
- 2) *Fastlåsning af hvilket areal det gælder*  
Arealet, der inkluderes i den reviderede helhedsplan skal fastlåses, så alle kan vide, både boligejere og udviklere, om en given matrikel er mulig at bruge til andre formål eller ej. Arealet er indkredset til udelukkende at gælde området tæt omkring Randersvej.
- 3) *Højst én etages højdeforskel*  
Intet nyt byggeri eller ændring af nuværende byggeri i området skal have tilladelse til at variere i mere end én etage i højdeforskel fra eksisterende bygninger.

Ud over disse retningslinjer, der i sin grundform alle er at finde i den reviderede helhedsplan, og som jeg ønsker, politikerne forpligter sig til at opretholde, ville følgende udledninger heraf gøre en positiv forskel:

- 4) *Matriklerne skal i udgangspunktet være låst til den type brug og udnyttelse, der må være der*  
Tænk, hvis det blev gjort praktisk talt umuligt at få lov at sammenlægge matrikler eller at splitte en matrikel op til flere boliger. Hvis denne praksis gjaldt for Riisvangen og Christiansbjergs villakvarterer, ville ingen skulle være nervøs for, om eventuelle naboer gik sammen med profitoptimering for øje for at sælge sin vej, samlet, til investorer.

Formålene med de fire punkter herover, hvoraf det sidste punkt selvsagt ikke er del af den reviderede helhedsplan, men en drøm om at skabe forudsigelighed, er flere. For det første ville de fire kunne skabe ro og stabilitet i lokalmiljøet, så folk kunne føle sig trygge ved, at deres boliger ville forblive som de er vant til, og at nabobebyggelsen ikke pludselig ville bringe forringede levevilkår (fx i form af støjgener, indbliksgener, markante skalaspring og øget trafik). Den psykiske påvirkning, det har på mennesker, at de ikke ved, om de er købt eller solgt, tror jeg ikke, I må undervurdere.

For det andet ville bevaring af bygningsmassen være en mere bæredygtig måde at forvalte vores by på, fordi nedbrydning af eksisterende, velfungerende bygningsmasse ville medføre en række forringelser i et bæredygtighedsperspektiv. Alene materialeforbrug ved potentiel opbygning af nye lejligheder ville koste på bæredygtighedsbudgettet og også gå stik imod Aarhusmålene.

For det tredje ville en nedrivning af villaerne i Riisvangen opløse fællesskaber og tvinge mennesker til at flytte ud af byen. Hvem ville vinde noget på det? For som der også argumenteres for i den nye "Politik for

Bykvalitet og arkitektur" sikrer borgerdrevne praksisfællesskaber identitet og ejerskab. Fordi lokalt engagement skaber god bykvalitet, som der også, med god grund, står i samme politik. Riisvangen er netop et lokalområde hvor borgerdrevne praksisfællesskaber gør en reel forskel, og hvor eksempelvis forældre i området træner hinandens børn, frivilligt, i fodbold på Riisvangen Stadion. Eller hvor mennesker giver brugte ting videre til hinanden, alene ud fra idealet, at vi hvis vi alle løfter i fællesskab, gør vi byen et bedre sted at leve for alle.

### **Helikopterperspektiv på helhedsplan for Randersvej sammenholdt med Planstrategi 2023**

Helhedsplan for Randersvej kan også med fordel ses i lyset af Aarhus Kommunes forslag til Planstrategi 2023. Af den åbenlyse årsag, at Planstrategien befinder sig over helhedsplanen i Aarhus Kommunes planhierarki og derfor har afgørende indflydelse på, hvordan vores by skal udvikle sig, hvor, hvornår og hvorfor i de kommende år. Det er således i Planstrategien de helt overordnede streger tegnes.

Det er derfor med interesse, jeg har læst Planstrategi 2023 (i den version, der for nuværende er i høring). Fordi planstrategien indeholder vigtige elementer, der, hvis de overføres på Helhedsplan for Randersvej, ville sikre, at helhedsplanen beholdt de elementer, der giver mening, og helt slettede de elementer, der ville skade de to tidligere voldsomt berørte bydele, Christiansbjerg og Riisvangen.

Kort sagt: Hvis Planstrategien i sin nuværende form vedtages og føres ud i livet, burde de bekymringer, der stadig eksisterer omkring helhedsplan for Randersvej ikke at fylde i nær så udpræget grad. For kommunens fagfolk synes allerede at kende væsentlige svar på de svære spørgsmål og udfordringer, der findes.

I Planstrategien står blandt flere væsentlige pointer, omkring retningen for om kommende byudvikling, at *"udviklingen skal bevare værdien for eftertiden og bære bydelene styrkede videre."* Desuden understreges at en af de bystrategiske nøgler er at styrke bysamfundets identitet, virke, mangfoldighed og bykvalitet. Hvis disse idealer bliver sat i spil i praksis i helhedsplan for Randersvej, ville det have afgørende betydning.

### **Målet er at styrke byidentiteter**

Planstrategien indeholder en række udsagn, der alle taler for at lade Riisvangen - og andre af byens historiske kvarterer - være, nemlig:

*"De stedbundne kvaliteter giver forskellige forudsætninger for udvikling, både for det enkelte bysamfund og i fællesskaberne."* (s. 32) Her skal udvikling nemlig tage udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter, og dermed være forskellig og specifik fra sted til sted.

Desuden beskrives formålet med udviklingen klart således (s. 14):

*"Udviklingen skal bidrage til at styrke den lokale identitet, og lokalområdets særpræg, fysik og behov skal i endnu højere grad danne baggrund for udviklingen. Derfor skal vi arbejde for, at rammer og retninger i kommuneplanen har tydeligere afsæt i de lokale kvaliteter og forudsætninger, og skaber bedre betingelser for projekter, som bidrager til den positive udvikling af området."*

Citatet her, hvis det holdes op mod den reviderede helhedsplan for Randersvej, underminerer hele ideen om at bydelene burde udvikles. Fordi den type udvikling, der handler om høj og tæt bebyggelse, styrker på ingen måde den lokale identitet eller lokalområdets særpræg. Der er ikke et problem i det nuværende Riisvangen, som en eventuel udvikling ville kunne afhjælpe. Behovet eksisterer ganske enkelt ikke. Potentielt at rive villaer ned til fordel for kommercielle interesser ville på ingen måde bidrage positivt til

udviklingen af området. Så med Planstrategien som linse er det klart, at Riisvangen ikke har fordel af at udvikles (i det mindste i den form, der er lagt op til i den oprindelige helhedsplan). Blandt andet eftersom borgerdrevne praksisfællesskaber allerede trives. Og her er blandede boligformer og funktioner: folkeskole, børnehaver, vuggestuer, specialplejehjem, andelsboliger, villaer, lejelejligheder, dobbelthuse, Bethesda-hjemmet for voldsramte kvinder og familier, kolonihavehuse, rækkehuse, gamle villaer fra 1930'erne og 40'erne, Riisvangen Stadion, Annex-Hallen, tennisbaner, skov, natur, vandopsamling og klimahåndtering. Alt sammen med Trøjborg inden for gåafstand og med attraktiv nærhed til skov, strand.

*”Byggemulighederne kan fortsat ændres i lokalområderne, der ikke er udpeget til byvækst. Men væsentlige ændringer af højder og tætheder skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning for et større område og ikke på baggrund af enkeltprojekter. Herved sikrer vi en byudvikling, der i højere grad sker i samspil med det enkelte lokalområdes identitet, kvalitet, muligheder og begrænsninger.” (s. 32)*

Det er, som om I godt ved det selv, når følgende kan findes (s. 36):

*”Aarhus består af en mosaik af forskellige byområder, der hver især har stærke lokale identiteter og tilsammen udgør større bysamfund og lokalområder. De særlige identiteter skabes bl.a. af de stedlige særtræk og lokale kulturmiljøer. Den historiske bygningsmasse, hvor Aarhus rummer strukturer lige fra landsby til storbyatmosfære, er en gave og fællesarv fra tidligere generationer, som vi skal værne om og bygge videre på for at sikre bykvaliteten og den kulturelle overlevering til kommende generationer. Dette spiller også sammen med den grønne omstilling af byggeriet, hvor bevaring ofte er mere bæredygtigt end nyt.”*

### **Og hvad betyder det så for Riisvangen?**

Jeg tilslutter mig Nicolaj Bang, rådmanden for Teknik og Miljø, når han i den reviderede helhedsplan lover: *”Derfor har vi revurderet helhedsplanen markant. Vi har fjernet muligheder for at bygge højt inde i villakvartererne. På den måde freder vi villaområderne og understreger, at vi skal bevare villaerne, de smukke haver og ikke mindst den særlige stemning i området.” (s. 3)*

Hvis de løfter rent faktisk bliver fulgt op i kommende lokalplaner og når udviklere banker på døren for at få tilladelse til et projekt, der kolliderer med idealet herover, også bliver håndhævet. Hvis det er tilfældet, ville det være af afgørende betydning.

”Helhedsplan for Randersvej” er vigtig ud fra flere forskellige parametre. Først og fremmest fordi det er en slags lakmusprøve på, hvordan vi gerne vil udvikle vores by: For er det stedsspecifikke – stedets særlige styrker og karakteristikker – vigtigt eller af mindre betydning? Ét, med mine øjne ganske horribelt, scenarie er, at om 10-15 år, max, er alle boligområderne med villaer i bæltet mellem Ringgaden og Ringvejen forvandlet til forskelsløst højt og tæt byggeri. Så ville investorer i princippet kunne presse en meget stor mængde lejligheder ind mellem bykernen i Aarhus C og de omkringliggende forstæder. Det er sammenlagt en stor mængde huse, der kunne forvandles fra familiers hjem, eksempelvis gamle villaer fra 1920'erne, 1930'erne og indtil omkring 1960'erne, der ville forvandles til lejlighedskomplekser. Det ville sende både ældre borgere, der har boet i eget hjem i mands minde og børnefamilierne, der har prioriteret nærmiljø og en lille have, langt ud af byen. Til fordel for hvad?

Alternativt kan vi holde på, at det særlige ved hver bydel netop er bevaringsværdigt (ikke i lovmæssig forstand, men i sine kvaliteter).

### **Vigtige pointer i ”Politik for bykvalitet og arkitektur” som med fordel skal sikres også i relation til den reviderede helhedsplan for Randersvej**

Som der står i "Politik for bykvalitet og arkitektur": *"Det er en styrke i Aarhus, at de forskellige bydele har forskellige karakterer og at arkitekturen og byudviklingen kan bidrage positivt til at udvikle deres karakterer."* (s. 4)

I "Politik for bykvalitet og arkitektur" står bl.a. også, på side 24, at: *"Pointen er, at projekterne skal tilpasses hver enkelt bydel, så de bliver stedspecifikke og balancerede."*

Nedenstående introduceres de såkaldte pejlemærker (s. 27), hvoraf særligt tre har relevans i forhold til den reviderede helhedsplan.

- Vi bygger videre på historien (# 5)
- Lokalt engagement skaber god bykvalitet (# 7)

Herunder uddybes blandt andet at: Projektets intentioner og påvirkning på for stedet er ærlig og velkommunikeret

- Blandede bydele styrker vores mangfoldighed (#2)

Herunder uddybes blandt andet idealet at: *"Nye bygninger og byvækst bidrager positivt til oplevelsen af den samlede bykvalitet gennem helhedsorienteret arkitektur, velproportionerede mellemrum og gode overgange mellem private bygninger og offentlige rum."*

Og: *"Nye bebyggelses bærende arkitektoniske kvaliteter forholder sig til en stedsanalyse."*

## KONKLUSION

Ved at holde den reviderede helhedsplan for Randersvej op imod Planstrategi 2023 og "Politik for Bykvalitet og Arkitektur" mener jeg at det står klart, at kræfter i Aarhus Kommune rent faktisk har faglige og ambitiøse briller på, når de tegner linjerne for, hvordan vi udvikler vores by på en bæredygtig måde. Så fremt at de vigtige idealer, jeg har opridset på de foregående sider om rammerne for udvikling efterleves i den virkelige verden, gør det en verden til forskel.

Det er dog stadig væsentligt, på det konkrete plan, der handler om den reviderede helhedsplan for Randersvej, at sikre, at demarkeringslinjen for, hvor der må udvikles i Riisvangen, står helt fast. Det kan håndhæves i praksis ved at vælge i kommende lokalplaner at indskrive, at anvendelse og matrikelstruktur skal fastholdes og ikke må ændres.

Det er nu, I som politikere skal have modet til at beslutte, ud fra hvilken linse er det, vi skal udvikle vores by. Skal det være dem, der kan se muligheder i at tjene penge på at bygge højt og tæt, der skal sætte agendaen? Skal det være en byplanlægningsmæssig viden, der analyserer spørgsmål, behov og svar frem og kommer med fagligt begrundede løsningsforslag? Jeg tror på, vi er på vej imod faglighed og velovervejede, langsigtede planer. Jeg håber, I vil forvalte den tillid med allerstørste omhu. For vores by.