**Hvorfor taber beboerdemokratiet i Aarhus?**

Mange borgere og fællesråd i Aarhus siger, at byens fysiske udvikling mere bestemmes af investorer end af Byrådet – og hver gang påstanden fremføres, afvises den af partierne i midten af byrådet. Det sker som regel med henvisning til Kommuneplan 2017, der er byudviklingens bibel. Men der er en række eksempler på, at byggerier er trukket ned over hovedet på beboerne, så noget **er** galt med beboerdemokratiet.

Problemerne knytter sig ofte til manglende indflydelse, når kommunen gennemfører planer for byudvikling og byggeri. Planstrukturen har fire niveauer. Øverst er *Kommuneplan 2017*, der danner baggrund for *helhedsplaner* for en bydel, og hertil kan knyttes *lokalplaner* for et specifikt projekt et bestemt sted. Planstrukturens mindste del er *rammeområdet*, der typisk beskriver bygningshøjde, bebyggelsesprocent og indimellem også bygningsdybde. Helt centralt for borgerne.

I teorien er planstrukturen god, men i praksis efterleves den ikke, og borgerne bliver kørt over. Lokalplansforslag sendes i høring uden at være funderet i en helhedsplan, og forslag til radikale ændringer af et rammeområde tager alene udgangspunkt i en investors projekt. Det er det, der er ved at ske fx på Rødkløvervej på Christiansbjerg og Willemoesgade 15 på Trøjborg, hvor højder og bebyggelsesprocent hæves betydeligt, og det grønne bliver reduceret. Begge steder har der været omfattende, men forgæves beboerkritik af projekterne. Helt som ved byggeriet Trøjborg 72-74 og Sandgravsvej.

Skal der skal være mening med planstrukturen, må helhedsplanen komme før lokalplanerne. Sker det ikke, bliver udviklingen i Aarhus bestemt af lokalplaner, der afspejler mere eller mindre tilfældige investorprojekter. Fællesrådene på Trøjborg og Christiansbjerg har gjort politikerne og forvaltningen opmærksom på den manglende sammenhæng mellem den politiske og administrative praksis på den ene side og Kommuneplan 2017 på den anden side. Ud over tavshed – stort set – er der blevet henvist til de to lokalplansforslags baggrund i en helhedsplan for Randersvej. Men den helhedsplan findes ikke – i bedste fald er den ved at blive udarbejdet og i så fald uden at inddrage de to fællesråd. Kommunens efterlever ikke egne principper.

I Danmark inddrages interesser (bygherrer, investorer, fællesråd mv.) ofte i de politiske beslutninger, men det sker ikke på et lige grundlag. Og det er et demokratisk problem, at investorer næsten altid har lettere end borgerne ved at fremføre interesser og synspunkter over for politikerne. Borgerne kan samle sig i foreninger, fx fællesråd for bestemte kvarterer i byen, men selv da kommer de på bagkant i konkrete plan- og byggesager.

Det demokratiske problem bliver kun større af en strukturel forskel på investorers og borgeres placering i forhold til den kommunale politik. Aarhus Kommune har en plan om, at indbyggertallet skal øges med ca. 5.000 om året. Det nødvendige antal boliger kan private investorer bygge. Kommunens efterspørgsel på boliger skaber udbud fra investorer og byggefirmaer, fordi der kan tjenes penge på at opføre boliger.

Borgerne kan ikke matche sammenkoblingen af politiske ønsker om vækst og investorers tilbud om at bygge. Vi er opsplittede, indsatsen skal ske i fritiden, og vores væsentligste ”handelsobjekt” i forhold til politikerne er en stemme hvert fjerde år eller højlydte protester som i sagen om Rolighedsvej 16A. Investorernes handelsobjekt er imødekommelse af politikernes ønske om mere byggeri og om at stå i spidsen for en kommune i vækst.

Skævheden øges yderligere af en praksis i kommunens modtagelse af investorers ønsker om at bygge. Investor fremlægger udkast til et projekt for at komme i dialog med kommunen, og det projekt kommer næsten altid til at bestemme det endelige projekt, og det afspejles i forslag til lokalplaner. Det udfald skyldes ikke et mirakel, men er et resultat af investors fortrinsstilling.

Et eksempel kan belyse skævheden. Investors ønske om at bygge på matriklen Willemoesgade 15 imødekom kommunen i juni 2019 ved at give grønt lys for en ny planlægningsproces. Investor videreudviklede sit projekt, og i begyndelsen af april 2020 igangsatte kommunen den formelle planproces, da investors forslag indebar højere og tættere bebyggelse (op til seks etager og 207 procents bebyggelse) til forskel fra de fire etager og de 140 procent, der er fastlagt i Kommuneplan 2017. Først herefter blev Trøjborg Fællesråd inddraget i overvejelserne om byggeri på matriklen. Det kan ikke undre, at hverken den nedsatte følgegruppe eller borgersynspunkterne i den offentlige høring havde held til at ændre væsentligt i det oprindelige projekt, og slet ikke med hensyn til højder, drøjde og ”det grønne”. Og kommunen har ikke presset investor på disse områder.

Men Byrådet kan beslutte at vende processen på hovedet. Kommunen skal ikke modtage projektforslag, men alene et ønske fra en investor om at bygge et bestemt sted. Kommunen indkalder til lokale borgermøder for at få synspunkter og ideer til udvikling af området. Efterfølgende nedsættes et udvalg med repræsentanter fra kommune, investor og beboere, som søger at nå frem til en ramme for et byggeri, der kan bidrage til bydelens og byens udvikling, og som beboerne i bydelen kan se sig selv i. En række emner står centralt her: bygningshøjder, bebyggelsesprocent, grønne områder, trafik og parkering, klimatilpasning og bæredygtigt byggeri. Alt sammen i respekt for den gældende helhedsplan.

På basis af den fastlagte ramme udarbejder bygherren en projektudkast og kommunen et forslag til lokalplan. Beboerrepræsentanterne har mulighed for at kommentere begge og foreslå ændringer, inden Byrådet ser sagen første gang. Herefter kører sagen efter planlovens retningslinjer og beslutningerne i Byrådet.

Hvad så, hvis det nedsatte udvalg ikke kan blive enig om rammerne for et områdes udvikling? Ja, så må Byrådet forelægges mere end én indstilling og tage stilling herudfra. Beslutningen sker så på et klart politisk grundlag.

Et sådant forløb garanterer ikke, at beboernes ønsker bliver helt eller blot delvist imødekommet. Men den skitserede proces har tre demokratiske fordele i forhold til den nuværende praksis: beboerne bliver inddraget langt tidligere og mere direkte; hele processen bliver mere gennemskuelig for borgerne; og politikerne har større sikkerhed for at kende alle relevante synspunkter i en sag, før de træffer den endelige beslutning. Både borgere og politikere kan vinde ved en sådan ændring.