

Rødkløvervej hørings svar april 2021

Christiansbjerg Fællesråd ønsker ikke projektet gennemført. Villaerne skal blive liggende.

Vi har tidligere skrevet til samtlige politikere i byrådet, haft foretræde for Teknisk Udvalg og deltaget i borgermødet den 16. marts 2021.

De synspunkter vi har fremført her, står vi ved og nedenstående er et supplement hertil, ligesom vi har stillet forskellige spørgsmål (*i kursiv*), som vi håber at få svar på:

Proceduren.

Forslaget til lokalplan er udelukkende udarbejdet af kommunen og fremsat til byrådet, fordi CASA har haft held til at opkøbe en række villaer på Christiansbjerg

Det er særdeles betænkeligt, at byudviklingen på denne måde styres af private entreprenører, og vi frygter for konsekvenserne for det øvrige villakvarter på Christiansbjerg.

Bl.a. på borgermødet den 16. marts har fællesrådet fået flere oplysninger og henvendelser om aggressive villaopkøb. Christiansbjerg er åbenbart en guldgrube for "developere", som ser en særdeles god forretning i, at bygge højt og tæt i stedet for blot at lade villaerne ligge.

Ingen helhedsplan for Christiansbjerg.

Ifølge kommuneplan 2017 kan der ikke foretages ændringer i en lokalplan, før der er vedtaget en helhedsplan for området.

Det er der ikke her, og det burde i sig selv være tilstrækkeligt til at afvise projektet.

Hvorfor overholder kommunen ikke sin egen plan?

Hvilke rekursmuligheder står i den forbindelse til vores rådighed?

Af den offentlige debat har vi forstået, at det er ressourcetungt for kommunen at udarbejde helhedsplaner. Det har vi også forståelse for på kort sigt, men ikke i forhold til at der nu er gået 4 år siden kommuneplanen blev lavet. Kommunens administration kunne have sparet en del ressourcer ved at undlade at udarbejde lokalplanforslaget vedr. Rødkløvervej-projektet.

På det seneste har vi fået flere henvendelser fra kommunale sagsbehandlere om medvirken til udarbejdelse af helhedsplaner. Det gør vi meget gerne!

Men så meget desto vigtigere er det så, at ændringer i lokalplaner udsættes til efter disse helhedsplaner er lavet. Der er allerede lavet omfattende lokalplansændringer for store dele af Christiansbjerg og disse vil præjudicere arbejdet med helhedsplaner.

Forvaltningens håndtering af henvendelsen fra entreprenøren.

På embedsmandsniveau kunne ønsket fra CASA umiddelbart være afvist-

- fordi kommuneplanen ikke tillader så højt byggeri og/eller
- fordi der ikke er en helhedsplan for området

Hvorfor er projektet ikke bare afvist fra starten?

Har kommunen rådgivet CASA om, hvordan ovenstående regler kunne omgås?

Hvor længe har kommunen forhandlet med CASA, inden offentligheden blev inddraget?

Hvad giver projektet tilbage til byen? (Ingenting).

Ifølge kommuneplanen skal et nybyggeri ikke blot medføre flere boliger-en fortætning, men også grønne områder, diversitet, luftkvalitet, bedre trafikforhold og et æstetisk indtryk.

Det kan vi på ingen måde se, det gør.

Byggeriet er ikke åbent, men en lukket karrebebyggelse om et område i midten, som kun beboerne kan have glæde af. Området i midten vil også primært ligge i skygge.

Det er kun skitseagtigt angivet, at der skal være liberale erhverv og fællesrum.

Trafikforholdene bliver håbløse-se særskilt afsnit herom.

Forslag 1 og 2.

Den første høring vedrørte et helt skitseagtigt ikke færdigt forslag. Af de indkomne høringsvar var næsten alle stærkt kritiske overfor projektet.

De fremførte indsigelser skulle der så være taget højde for i forslag nr. 2.

Det har vi meget svært ved at få øje på. Bygningshøjden er den samme, tilkørslen er nu helt håbløst placeret på en skolevej, og der er nu tale om en helt lukket karrebebyggelse. Specielt ud mod Katrinebjergvej er der foreslået en "brandmur" på 6 etager helt ud til fortovet.

Møder i teknisk udvalg og i byrådet.

Den politiske modtagelse af forslaget var særdeles lunken. Der blev bl.a. spurgt til, om CASA ikke kunne imødekomme nogle af Fællesrådets ønsker-det skete ikke.

Indpasning i den eksisterende bebyggelse.

Christiansbjerg nord for Katrinebjergvej består af parcelhuse og lavere boligblokke. Intet sted er der tale om byggeri i 6 etagers højde. Det er ikke rigtigt, at det påtænkte byggeri er på højde med de nærmest liggende karreer. Der er i området højst tale om bebyggelse i 2, 3 og max 4 etager. Vestpå ligger Katrinebjergskolen i e't plan og østpå et kolonihaveområde.

Bebyggelsen ud mod Katrinebjergvej er anderledes end i lokalplanen "Katrinebjerg 2".

Christiansbjerg Fællesråd har haft nogen indflydelse på lokalplanen "Katrinebjerg 2". I den forbindelse er det aftalt, at bebyggelsen i den vestlige ende af Katrinebjergvej nedskaleres til max 3 etager og rykkes tilbage fra fortovet.

I det forelagte projekt-Rødkløvervej er der tværtimod tale om den nævnte brandmur på 6 etager langs hele den sydlige side og tæt på fortovet.

Hvorfor er noget tilsvarende ikke planlagt for den østlige ende af Katrinebjergvej?

Visualisering.

Materialet, der er sendt i borgerhøring, indeholder enkelte billeder, som er optaget af CASA. Disse fotos er tilsyneladende optaget med vidvinkel og giver ikke et realistisk indtryk af bygningshøjde i forhold til det omliggende byggeri og heller ikke af afstanden til andet byggeri. Billederne fremstår som et salgsmateriale - forskønnede og med masser af solskin og grønne planter. En 3 dimensionel visualisering må være et minimum, for at borgerne kan forholde sig til projektet på en realistisk måde. Modellen må være den, der blev anvendt på borgermødet om banegraven-her var der en frapperende forskel på arkitektens materiale og den 3D visualisering, der var udarbejdet til mødet.

Vil kommunen sørge for at der udarbejdes en objektiv visualisering i 3D?

Borgermødet den 16. marts 2021.

Der tages ikke referater fra borgermøder.

Det kan dog oplyses, at der i alt var omkring 90 deltagere, herunder politikere, presse, boligforeninger og Katrinebjergskolens bestyrelse. Langt fra alle, der ønskede det, fik lov at få ordet, men samtlige mundtlige indlæg og i chatten fordømte projektet og ønskede, at villaerne skulle blive liggende. Der var ikke ét positivt indlæg til fordel for CASA's projekt.

Kommunens kontorchef fremstod ikke ganske neutral. Hun fremstillede sagen således, at tilhørerne kunne få det indtryk, at projektet allerede var vedtaget, og at der kun var plads til spørgsmål om små detaljer. Hun lagde ikke op til en debat om, det overhovedet var et godt projekt. Derudover talte hun længe og omstændeligt og beslaglagde taletid, som burde have tilkommet mødedeltagerne. Trods den meget taletid til kommunens folk var det ikke muligt at få afklaret flere ret simple spørgsmål:

Antallet af familieegnedede boliger var beregnet ud fra m2 og ikke i forhold til antal lejligheder.

Der blev nævnt forskellige tal for størrelsen på de boliger, der skulle være familieegnedede-fra 60 til 100 m2. (De 100 m2 blev siden nedsat til 87 m2). Hvad er de korrekte tal?

Hvilke tidspunkter på året er skyggevirksomheder illustreret for?

Er det korrekt, at børnehaven på Rødskløvervej vil ligge i skygge 8 måneder om året?

Har vi ret i, at kommunens embedsmænd skal være neutrale og samarbejde med borgerne i samme omfang som med entreprenørerne?

Lejlighedstørrelse og beboersammensætning.

Christiansbjerg fællesråd anbefaler diversitet ikke alene i boligtyper, men også i beboersammensætningen.

Her er langt de fleste lejligheder omkring 30 m²-dvs. prædestinerede til ungdomsboliger/studentervenlige.

Et (til dels ukendt) antal af de såkaldte "familieboliger" er så små, at de ikke er attraktive for en almindelig børnefamilie, men formentlig vil blive lejet ud til 2 studerende.

For børnefamilier og især for ældre vil det nok også være en overvejelse, om man skal slå sig ned i et kompakt uofficielt luksuskollegie med masser af fester og ungdommelig aktivitet.

Husleje mv. for de små 30 m² lejligheder vil sikkert blive op mod 5.000 kr. om måneden-ikke meget mindre end SU. Vi kan derfor frygte, at det kun vil være de mere velbeslåede studenter, der vil flytte ind - måske en slags indirekte forældrekøb.

Nogle tal om beboersammensætningen på Christiansbjerg (Katrinebjerg skoledistrikt):

Der bor i alt 10.288 mennesker på Christiansbjerg i 6.788 husstande heraf kun 812 børnefamilier.

I 2017 var der 2.529 studieegnede boliger, stigende til 3.121 i 2021. Tallet vil yderligere stige til 4.414 i 2025. Der vil komme mange hundrede "studenterhybler" i La Tour tårnet, på den gamle Defco-grund og i den gamle journalsthøjskole.

Et opslag på boligportaler viser at der er flere hundrede, der søger større lejligheder og huse på Christiansbjerg og næsten intet udbud i denne kategori. Prisen på ejerboliger er skyhøj.

Fællesrådet har bestemt ikke noget imod studerende og unge mennesker. Vi synes blot, at der er bygget rigeligt til dem på Christiansbjerg, hvorimod der mangler boliger til familier, ældre og yngre nyuddannede, der gerne vil blive i vores dejlige kvarter.

Omvendt er der næppe belæg for, at CASA holder specielt meget af studerende. Derimod er der udsigt til en særdeles god fortjeneste ved at få foræret en beliggenhed lige ved Universitetet og tæt på andre uddannelsesinstitutioner. Og så er der simpelthen flere penge i, at udleje 3 små lejligheder på 30 m² end én på 90 m².

Trafik og parkering.

Krydset Kløvermarksvej/Katrinebjergvej/Jens Baggesensvej/Indkørsel til Katrinebjergparken er særdeles trafikeret og uoverskueligt. Derfra er der kun 100 meter op til Katrinebjergskolen. Netop her på denne skolevej planlægges indkørslen til det nye byggeri. Det vil selvsagt kun gøre en i forvejen farlig skolevej værre, hvilket også er påpeget fra skolens side.

Der er kun planlagt med kommuneplanens minimale antal parkeringspladser og ud fra at det vil være unge mennesker uden bil, der vil være de nye beboere.

Det tror vi desværre ikke rigtigt på. Mange studerende har faktisk bil nu om dage især de mere velbeslåede, som vi som nævnt forudser vil slå sig ned ved Rødskløvervej. Og deres forældre og venner, som kommer på besøg har i hvert fald bil.

Christiansbjerg er kun ved starten af en voldsom fortætning i medfør af lokalplanerne Katrinebjerg 1 og Katrinebjerg 2. Allerede nu er der imidlertid en stigende bilkørsel og parkering i området - ikke mindst en cirklen rundt og parkering på nærliggende villaveje.

Vi forstod desværre ikke et ord af indlægget fra kommunens trafikansvarlige på borgermødet. Det var vist mest en henstilling om at lade bilen stå!?

Al erfaring også på Christiansbjerg indikerer, at en fortætning med mange flere beboere giver meget mere bilkørsel, støj, forurening og trafikulykker.

Damage control.

Christiansbjerg Fællesråd kommer ikke til at anbefale CASA's projekt. Vi mener som sagt, at villaerne skal blive liggende.

Men hvis byrådet beslutter at området skal forandres kunne vi ønske os:

- At der først er vedtaget en helhedsplan, der dækker området.
- Højden nedskales til max 3-4 etager.
- Enkeltstående blokke i stedet for karrebebyggelse.
- Blokkene trækkes tilbage fra fortovene.
- Mulighed for gennemgang gennem bebyggelsen.
- Grønne områder, som også står til rådighed for andre end beboerne.
- Juridisk bindende krav om fællesrum og liberale erhverv.
- Minimum 70 % familie/ældreboliger. Max 30% ungdoms/studieboliger. Familieboliger skal være på minimum 100 m2.
- Fordelingen af familie/ældre/ungdomsboliger gøres juridisk bindende for udlejer, og det skal påses af kommunens forvaltning at dette overholdes.
- Juridisk bindende krav om flere parkeringspladser.
- Juridisk bindende krav, om at sikre flere parkeringspladser, hvis lejlighederne på et tidspunkt overgår til andet end studieboliger
- Tilkørsel skal ikke foregå fra en skolevej.

I den forbindelse må vi gøre opmærksom på, at der i en lokalplan kan indlægges forudsætninger og betingelser af enhver saglig art. Det kan således bestemmes, at der skal være et større antal familieegnedede boliger og et større antal parkeringspladser end efter kommunens normale minimums krav.

Det videre forløb.

Hvis ikke projektet umiddelbart kan forkastes, bør det forelægges teknisk udvalg igen. Som sagt har CASA ikke på nogen måde imødekommet de betænkeligheder, der blev fremsat i byrådet og i teknisk udvalg.

Christiansbjerg Fællesråd ønsker nyt foretræde for udvalget.

Bliver kommunen af udvalget anmodet om at udarbejde et revideret lokalplanforslag skal vi gerne medvirke i et samarbejde med teknik og miljø.

Venlig hilsen

På vegne af Christiansbjerg Fællesråd

Michael Poulsen