

Indstilling

Til Aarhus Byråd via Magistraten
Fra Teknik og Miljø
Dato 14. oktober 2021

Udviklingsplan for Amtssygehuset - endelig

Endelig vedtagelse af Udviklingsplan for Amtssygehuset med tilhørende sammenfattende redegørelse for miljøvurdering, ophævelse af gældende lokalplan samt igangsætning af salg af byggeretter.

1. Resume

Forslag til Udviklingsplan for Amtssygehuset med tilhørende miljørapport har været fremlagt i offentlig høring i perioden 7. maj til 2. juli 2021. I samme periode har der været en separat høring om ophævelse af gældende lokalplan nr. 88 for området.

Forslaget til udviklingsplanen tager afsæt i at skabe et nyt bykvarter, hvor de historiske kvaliteter indgår som en væsentlig ressource i områdets fremtidige identitet, og hvor der arbejdes strategisk med at sikre plads til både byliv, aktive fællesskaber og det rolige hverdagsliv.

Der er modtaget i alt 22 høringssvar til de to høringer.

Teknik og Miljø anbefaler, at der på baggrund af høringen indarbejdes enkelte ændringer til udviklingsplanen.

En del af høringssvarene vil desuden indgå i det efterfølgende arbejde med realisering af udviklingsplanen.

Det foreslås, at Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø bemyndiges til at gennemføre udbud af byggefelter inden for området og at der gives bevilling på 23,2 mio. kr. med tilhørende rådighedsbeløb til Teknik og Miljø.

2. Beslutningspunkter

Det indstilles:

At 1) Udviklingsplanen for Amtssygehuset med tilhørende sammenfattende redegørelse for miljøvurdering godkendes endeligt med de anbefalinger og ændringer, der fremgår af nærværende indstilling.

At 2) Bemærkningerne indkommet under de to offentlige høringer vedrørende forslag til Udviklingsplan for Amtssygehuset med tilhørende miljørapport samt ophævelse af gældende lokalplan nr. 88 besvares som angivet i indstillingens bilag 4 og 5.

At 3) Gældende lokalplan nr. 88 ophæves.

At 4) Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø bemyndiges til at gennemføre udbud af byggefelter inden for området.

At 5) Indtægtskravet på anlægsreserven for "10+10-ordningen for den forstærkede byudviklingsindsats" nedskrives med 33,1 mio. kr. Finansieringen er inden for den samlede økonomi for Amtssygehusomdannelsen.

At 6) Der til Teknik og Miljø i perioden 2022-2025 i alt gives anlægsbevilling på 23,2 mio. kr. (løbende priser) med tilhørende rådighedsbeløb (22,6 mio. kr.) til udviklingsomkostninger samt bygningsdrift. Rådighedsbeløbet fordeles som det fremgår af indstillingens afsnit 7 om ressourcer.

At 7) Der optages udgifts- og indtægtsrådighedsbeløb på anlægsreserven, som det fremgår af indstillingens afsnit 7 om ressourcer.

3. Hvorfor fremsendes indstillingen?

Forslag til Udviklingsplan for Amtssygehuset har været fremlagt i offentlig høring i perioden 7. maj 2021 til 2. juli 2021. Sideløbende har der været offentlig høring om ophævelse af eksisterende lokalplan nr. 88, vedtaget af byrådet 19. november 1980 ([link](#)).

Der er modtaget 21 hørings svar til forslag til Udviklingsplan for Amtssygehuset og et hørings svar til ophævelse af lokalplan nr. 88. Hørings svarene er vedlagt samlet i bilag 3.

Hørings svarene kommer hovedsageligt fra privatpersoner, men også fra Kultur og Borgerservice, Ungeforeningen Ungdomskulturhuset UKH, Den Gamle By og Østjyllands Brandvæsen. De indkomne hørings svar omhandler især emnerne:

- Trafikforhold omkring Viborgvej
- Større bydelspark
- Bevaring af randbeplantning
- Højder og tætheder af ny bebyggelse
- Plads til offentlige funktioner
- Rammerne for Ungdomskulturhuset – UKH
- Parkeringshus og parkering

Hørings svarene foreslås besvaret, som det fremgår af bilag 4 og 5. Bilag 4 indeholder Teknik og Miljøs forslag til besvarelse af de enkelte hørings svar. I bilag 5 er hørings svarene resumeret og med Teknik og Miljøs bemærkninger hertil.

På baggrund af de indkomne hørings svar anbefaler Teknik og Miljø at revidere udviklingsplanen på enkelte områder, jf. også afsnit 5.

4. Hvilken værdi skabes for borgere og samfund?

Forslaget til udviklingsplanen tager afsæt i at skabe et nyt bykvarter, hvor de historiske kvaliteter indgår som en væsentlig ressource i området's fremtidige identitet, og hvor der arbejdes strategisk med at sikre plads til både byliv, aktive fællesskaber og det rolige hverdagsliv.

Realisering af udviklingsplanen vil bidrage til, at Aarhus fortsat kan udvikle sig mod en mangfoldig by med gode bymiljøer for alle. Udviklingsplanen understøtter bl.a. Aarhus Kommunes Boligpolitik, Sundhedspolitik og Kulturpolitik.

Gennem variation i funktioner, opholdsarealer samt boligtyper skabes afsæt for et kvarter, hvor der er plads til både nærhed og fællesskab i dagligdagen, og hvor børnefamilier, unge og ældre kan bo dør om dør med den trivsel og livsglæde, der følger af at bo forskellige generationer og kulturer i samme område.

Udviklingsplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens udpegning af Amtssygehuset som kulturmiljø ([link](#)). I kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier sikres, styrkes og anvendes aktivt, når der sker ændringer.

Udviklingsplanen sikrer mulighed for realisering af højklasset kollektiv transport langs Viborgvej. Udformning heraf fastlægges i særskilt indstilling om beslutningsgrundlaget for højklasset kollektiv transport, etape 2.

Kvarterets struktur

Kvarteret bygges op om to akser, der åbner området mod den omgivende bydel. Den ene akse består af den genetablerede øst-vestgående allégade, der går gennem den ikoniske indgang i portbygningen. Den anden består af en grøn, nord-sydgående akse, som via bydelsparken, en ny portåbning i sengebygningen og et trappeanlæg binder kvarteret sammen med Regenburgs Plads.

Planens omfang og funktioner

Udviklingsplanen giver mulighed for at realisere op mod 101.500 etagemeter. Dette er i overensstemmelse med de forudsætninger, der lå til grund for erhvervelse af ejendommen. Bebyggelsen vil være i 2-6 etager. Ca. 17.500 etagemeter udgøres af omdannelsen af de bevaringsværdige bygninger. Planen rummer i alt ca. 900 boliger, der fordeles som private og almene boliger, handicapboliger og ungeboliger. Med udviklingsplanen lægges der op til, at 20% af boligerne skal være almene.

Der er sikret varierende boligtyper, der kombinerer en karéstruktur med byrækkehuse. Dette bidrager til, at der opnås et blandet kvarter, der appellerer til forskellige målgrupper. Byrækkehusene forventes at være specielt at-

traktive for børnefamilier, der fremfor lejlighed ønsker at bo i ejerbolig.

Hertil kommer arealer til erhvervsformål, dagligvarebutik og evt. detailhandel/café. Det tidligere patienthotel er indrettet til Aarhus Ungdomskulturhus (UKH) med tilhørende ungeboliger. Herudover sikres der plads til en daginstitution. Planen rummer desuden mulighed for at indrette erhverv eller bylivsunderstøttende funktioner i en række af de bevaringsværdige bygninger.

5. Hvad igangsættes?

På baggrund af de indkomne høringssvar anbefaler Teknik og Miljø, at udviklingsplanen justeres, så den afspejler de ændringer, der gennemgås nedenfor. Ændringerne er også vist på forslag til endelig illustrationsplan (kortbilag 6) og justering af byggefelter (kortbilag 7).

Større bydelspark

Teknik og Miljø anbefaler, at gårdhavehusene foran sengebygningen (byggefelt A09 og A10) udgår af planen. Herved kan der etableres en større bypark. Der foreslås, at man i stedet udnytter tagetagen i sengebygningen til boliger. Det vurderes, at det vil være muligt at skabe nogle attraktive lejligheder med udsigt udover byen. Løsningen vil betyde, at taget vil skulle hæves ca. 2 meter.

Teknik og Miljø vurderer, at løsningen arkitektonisk kan implementeres uden at kompromittere de overordnede bevaringsværdier i bygningen. Retningslinjer for omdannelse af tagetagen vil indgå i Kvalitetshåndbog for omdannelse af de bevaringsværdige bygninger, der jf. udviklingsplanen vil blive udarbejdet til brug for salg.

Placering af byggefelter syd for sengebygningen fastlægges i forbindelse med salg under hensyntagen til randbeplantningen

Arealet syd for sengebygningen er planlagt til forskellige typologier af byrækkehuse. I forhold til realisering er denne del af planen forholdsvis kompliceret, da der både er terrænfald og en række tekniske bindinger, herunder parkeringskælder og infrastruktur.

Det foreslås derfor, at man søger at forenkle denne kompleksitet i forbindelse med udbud, således at indkomne tilbud skal byde ind med den bedste plan i forhold til at sikre den ønskede bykvalitet og bevaring af dele af randbeplantningen, samtidig med at de tekniske udfordringer begrænses. For at kunne styre dette anbefales, at disse felter udbydes ved ét samlet udbud i stedet for en række små udbud.

Mulighed for reduktion af højde af bygninger mod Viborgvej

Byggefelterne A02 og A06 ud mod Viborgvej er udlagt i 5 til 6 etager. Da disse byggefelter skal udvikles sidst i henhold til tidsplanen for udvikling af området, anbefaler Teknik og Miljø, at der inden salg af byggefelt A02 til almene boliger og A06 til boliger undersøges mulighed for, at der kan ske en reduktion af højden på mod Viborgvej i henhold til det samlede arealregnskab og den samlede økonomiske balance for området.

Det anbefales, at Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø bemyndiges til at foretage denne vurdering i forbindelse med planlægningen af salg af de enkelte byggefelter.

Parkeringshus etableres ikke

Teknik og Miljø anbefaler, at der *ikke* etableres et parkeringshus i byggefelt A06, som foreslået i alternativ plan model 2, der er vedlagt som bilag 12. Her fastholdes muligheden for at etablere boliger. Parkeringsbehovet for Den Gamle By er dækket via kapacitet i bl.a. Ceres Byen og langs Eugen Warmings Vej. Som beskrevet i udviklingsplanen vil parkeringsbehovet for det nye kvarter blive dækket som en kombination af parkering i kældre og på terræn.

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Udviklingsplan for Amtssygehuset skal der offentliggøres en sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen. Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag 2.

Den sammenfattende redegørelse konkluderer, at der ikke forventes at være væsentlige miljøpåvirkninger fra de aktiviteter og anlæg, som udviklingsplanen og de beskrevne ændringsforslag muliggør.

Ophævelse af lokalplan

Eksisterende lokalplan nr. 88 aflyses i dens fulde omfang i forbindelse med den endelige vedtagelse af Udviklingsplanen for Amtssygehuset. Afgrænsning af lokalplanområdet fremgår af bilag 9.

Lokalplanen blev i sin tid udarbejdet med henblik på at fastlægge området til offentlige formål og sikre områdets anvendelse til sygehusformål. Lokalplanen er ikke længere aktuel, idet den ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanrammer og udviklingsplanen.

Lokalplanen ophæves uden tilvejebringelse af ny lokalplan.

Ophævelse af lokalplanen betyder, at der frem til nyt lokalplangrundlag foreligger, skal administreres på baggrund af Kommuneplanens rammebestemmelser og det gældende bygningsreglement.

6. Hvem gør det og hvordan?

Udbud og salg gennemføres af Teknik og Miljø i samarbejde med Borgmesterens Afdeling.

Salg vil være betinget af byrådets godkendelse, således at de nærmere salgsvilkår forelægges byrådet til godkendelse, samt med forbehold for efterfølgende udarbejdelse og vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

I forbindelse med salg af byggefelter vil byderne blive bedt om at redegøre for deres strategi for bæredygtighed og cirkulært byggeri, herunder strategi for bæredygtig nedrivning og genanvendelse af bygningsdele, materialer mv.

I det videre arbejde med realisering af udviklingsplanen påtænker Teknik og Miljø, at der vil blive lavet et infohus, guidede ture og andre borgerinddragende arrangementer.

Der vil desuden være borgerinddragelse og høringer i forbindelse med de enkelte lokalplaner.

7. Hvilke ressourcer kræves?

Ændringerne med en større bydelspark samt en senere fastlæggelse af placering af byggefeltene syd for sengebygningen forventes ikke at ændre økonomien i forhold til forslaget til udviklingsplanen. Der er dermed fortsat umiddelbart en mindre negativ balance.

Der er dog samtidig identificeret flere forskellige håndtag, som ikke er indregnet, og som kan påvirke den samlede balance såvel positivt (værdi af eksisterende bygninger og justering af byggemodningsudgifter) som negativt. Samlet set forventes det muligt at opnå økonomisk balance i udviklingsprojektet¹.

Bevillingsmæssige konsekvenser

De bevillingsmæssige konsekvenser er vist i tabel 1.

Tabel 1: Konsekvenser for byudviklingsøkonomi

I mio. kr. (2021-p/l)	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Udgifter i alt:</i>	33,1	12,0	46,4	80,7	54,8
1. Tilbageførsel af udlæg fra "10+10-ordningen for den forstærkede byudviklingsindsats" (nedskrivning af indtægtsreserve)*	33,1	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Udviklingsomkostninger (bevilling til Teknik og Miljø)**	0,0	9,4	6,4	3,4	3,4
<u>Anlægsreserven:</u>					
3. Byggemodningsudgifter	0,0	2,0	31,7	46,0	28,0
4. Byggemodning – risikopulje	0,0	0,6	8,3	12,1	7,4

¹ For yderligere information om økonomien henvises til indstillingen "Forslag til Udviklingsplan for Amtssygehuset" (vedtaget af byrådet d. 28. april 2021).

5. Refusionsudgifter	0,0	0,0	0,0	19,2	16,0
<i>Indtægter i alt:</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-34,0</i>	<i>-96,0</i>	<i>-97,0</i>
6. Salgsindtægter (anlægsreserven)	0,0	0,0	-34,0	-96,0	-97,0
I alt (udg.- indt.)	33,1	12,0	12,4	-15,3	-42,2

*: Heraf vedrører de ca. 13,5 mio. kr. udgifter til bygningsdrift i liggeperioden.

** : I 2022 og 2023 er indeholdt hhv. 6 og 3 mio. kr. til bygningsdrift i liggeperioden.

Ad. 1: Der forventes frem til ultimo 2021 afholdt udviklingsomkostninger samt udgifter til bygningsdrift i liggeperioden via "10+10-ordningen for den forstærkede byudviklingsindsats". Dette udlæg skal Amtssygehusøkonomien tilbageføre via nedskrivning af en indtægtsreserve for "10+10-ordningen for en forstærkede byudviklingsindsats".

Ad. 2: Bevilling til Teknik og Miljø til de fremadrettede udviklingsomkostninger i projektet. I 2022 og 2023 er der indeholdt udgifter til bygningsdrift i liggeperioden.

Ad. 3 og 4: Udgiftsrådighedsbeløb til byggemodningsudgifter samt en risikopulje til byggemodningsudgifter.

Ad. 5: Udgiftsrådighedsbeløb til eventuel refusion til køber for så vidt angår jordbundsforhold / miljømæssige forhold i eksisterende bygninger.

Ad. 6: Indtægtsrådighedsbeløb fra salg af arealer. Der er tidligere på anlægsreserven optaget indtægtsrådighedsbeløb til finansiering af købet af Amtssygehusgrunden fra Region Midtjylland.

8. Hvad er den videre proces og hvordan følges op?

Udviklingsplanen vil efter vedtagelsen danne grundlag for udbud og salg af de enkelte byggefeltet.

Salg vil være betinget af byrådets godkendelse, således at de nærmere salgsvilkår og projekter forelægges byrådet til godkendelse, samt med forbehold for efterfølgende vedtagelse af lokalplaner, der muliggør de enkelte projekter.

Byrådet vil i forbindelse med kommunens forventede regnskab ultimo årene få forelagt en opdatering af den samlede økonomi for udviklingen af Amtssygehuset. Herunder en justering af udgifts- og indtægtsrådighedsbeløb på anlægsreserven.

Bünyamin Simsek

/

Henrik Seiding

Bilag

- Bilag 1: Udviklingsplan for Amtssygehuset
- Bilag 2: Sammenfattende redegørelse - miljøvurdering af Udviklingsplan for Amtssygehuset
- Bilag 3: Høringssvar fra de offentlige høringer – samlet
- Bilag 4: Teknik og Miljøs forslag til besvarelse af de indkomne høringssvar (enkeltvis)
- Bilag 5: Resumé af høringssvar samt Teknik og Miljøs bemærkninger hertil
- Bilag 6: Kortbilag – forslag til endelig illustrationsplan
- Bilag 7: Kortbilag – forslag til justering af byggefelter
- Bilag 8: Højdeprofil mod Viborgvej og Ungdomskulturhuset
- Bilag 9: Kortbilag – områdeafgræsning lokalplan nr. 88
- Bilag 10: Kortbilag – illustrationsplan (model 1)
- Bilag 11: Kortbilag – alternativ illustrationsplan (model 2)
- Bilag 12: Vurdering af alternativt forslag til fysisk plan (model 2)
- Bilag 13: Supplerende baggrundsinformation
- Bilag 14: Miljøvurdering af forslag til Udviklingsplan for Amtssygehuset
- Bilag 15: Tillægsbevilling T-21-202-017
- Bilag 16: Anlægsbevilling AB-21-202-011

Tidligere beslutninger

Byrådet behandlede sager vedr. omdannelse af Amtssygehuset på følgende møder:

- 28. april 2021: "Forslag til Udviklingsplan for Amtssygehuset"

- 30. oktober 2019: "Overdragelse af Patienthotel til ungeboliger og kulturhus"
 - 17. december 2014: "Køb af ejendom til byudvikling" – lukket punkt
-

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger

Antal tegn: 16.365

Tlf.: 89 40 23 60

Sagsbehandler: Britta Lyager Degn

E-post: arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Tlf.: 41 87 67 94

E-post: dbri@aarhus.dk