

Brændt byudvikler eller brændte beboere?

Rådmanden bruger stærke metaforer, når han i Stiften den 22. september bliver spurgt til lokalplan 1165 for Frydenlundscenteret. Han udtaler: "Vi kan ikke skære mere i projektet uden at brænde en udvikler."

Men spørgsmålet er, hvem der i virkeligheden risikerer at blive "brændt": byudvikleren – eller beboerne i Frydenlund, som skal leve med konsekvenserne af projektet i mange år fremover?

Når lokalplanen lægger op til massiv fortætning i form af en 24,5 meter høj bygning blot 25 meter fra en blok på ca. 9 meter, hvor 30 lejligheder har altaner direkte mod byggeriet, så taler vi ikke om småjusteringer. Det vil reducere lysindfaldet markant, skabe indbliksgener og give så meget skygge, at vores hverdag bliver mærkbart forringet. Dertil kommer presset på afdelingens p-arealer og øget trafik på Frydenlunds Allé og Viborgvej – især i myldretiden. Det vil ikke kun belaste os, men også naboerne i grundejerforeningen Haslevænget.

Derfor bør byrådet nøje overveje, om dette virkelig er den udvikling, Frydenlund har brug for – eller om projektet bør tilpasses, så det også tager hensyn til de mennesker, der allerede bor her.

Rådmanden fremhæver, at projektet har været undervejs i årevis, og at man har "hugget en tå og klippet en hæl". Men vi har svært ved at se, at der er væsentlige ændringer i projektet, at kalde lidt færre ungdomsboliger og lidt flere familieboliger for en "væsentlig ændring" virker tonedøvt. I et svar til Solveig Munk nævner rådmanden blandt andet, at borgerinddragelsen ikke har ført til ændringer i projektets samlede højde og tæthed.

Der er indkommet 56 høringsvar om lokalplan 1165 – mange peger på det samme problem: et karrébyggeri med op til 6 etager. Det chokerer os – men overrasker os ikke – at forvaltningen tidligt i processen fravalgte reel borgerinddragelse omkring projektets højde og tæthed. Det kan næsten kun skyldes, at man var bevidst om, at der ville komme store protester mod den massive fortætning, og at man har prioriteret udviklerens økonomi frem for beboernes trivsel og livskvalitet.

Når man inden en høring beslutter, at højden og tætheden ikke kan ændres, bliver høringen udvandet, før den er begyndt. Det har intet med reel borgerinddragelse eller demokrati at gøre.

En reel ændring ville være et projekt, der respekterer området og dets beboere. Selv rådmanden virker usikker han udtaler til stiften, at han "nogenlunde kan stå på mål for projektet". Hvis jeg sad i byrådet, ville jeg være bekymret over at stemme for et forslag, som rådmanden kun nogenlunde kan stå på mål for. Det kunne være interessant at spørge ind til den usikkerhed på et vælgermøde.

Siden det første borgermøde i 2018 har vi forsøgt at blive hørt. Midt i den officielle høringsperiode blev der afholdt et kaotisk borgermøde, hvor der ikke var mulighed for at stille spørgsmål i plenum. Da vi protesterede, blev vi mødt med kommentaren, at det ellers ville blive en "råbebørnehave". Det er en nedladende og uacceptabel måde at behandle de fremmødte borger på.

Vi er enige med Solveig Munk, formand for teknisk udvalg, når hun siger, at det ikke kan være rigtigt, at rådmanden tager mere hensyn til en byudviklers pengepung end til borgerne. Rådmanden siger, at projektet skal afsluttes nu, fordi udvikleren har brugt millioner på det. Han glemmer dog at fortælle, at kommunen har brugt to årsværk til en estimeret pris på ca. 1,2 millioner kroner – betalt af os skatteborgere.

Med det store projekt, som NREP har foreslået på centergrunden, kan man nemt få den tanke og vi kan håbe, at nogen i byrådet også har tænkt samme tanke, at NREP har brugt en velkendt taktik nemlig: at foreslå omfattende ændringer i forhold til den eksisterende lokalplan for derefter at have noget at give køb på, hvis deres oprindelig projektets ikke bliver godkendt.

Hvis dette er tilfældet, kan NREP stadig ende med et projekt, der – selv i en væsentligt mindre udgave – vil være økonomisk bæredygtigt for dem. Det er derfor nærliggende at antage, at de fra begyndelsen har haft en alternativ plan klar, hvis teknik og miljø og i sidste ende byrådet skulle afvise den oprindelige ansøgning. Det vil være en logisk fremgangsmåde, da NREP ifølge rådmanden har investeret betydelige beløb i projektet gennem de seneste syv år.

Vi tror dog ikke, at NREP går konkurs, hvis projektet ikke vedtages. De ejer stadig grunden, som de købte i 2016 for ca. 60 mio. kr. – og den har næppe tabt værdi siden.

Vi ønsker udvikling – og vi vil gerne bidrage til, hvordan området kan udvikles. Men det skal være en udvikling, der passer til området, ikke en fortætning, der skygger for os, skaber trafik- og parkeringsproblemer og forringer livskvaliteten for dem, der allerede bor her.

Vi opfordrer byrådets medlemmer til at stemme imod lokalplan 1165.

Hvis lokalplan 1165 vedtages i sin nuværende form, bliver det beboerne – ikke byudviklerne – der bliver "brændt".

Med venlig hilsen
Steen Crohnager
Afdelingsformand, AlmenBo afdeling 15