



AARHUS
KOMMUNE

HØRINGSSVAR

Forslag til Lokalplan nr. 1117 - Bolig og erhverv ved
Katrinebjergvej og Helsingforsgade

Ulla Marcus

Forening / organisation

Cjristiansbjergs Fællesråd

HS1140794

H333

HØRINGSSVAR

Dokument

Høringens navn: Forslag til Lokalplan nr. 1117 - Bolig og erhverv ved Katrinebjergvej og Helsingforsgade

Høringens ID: 333

Høringssvarets sagsnummer: HS1140794

Dato for oprettelse: 2021-09-01 19:22:00

Afsender

Navn: Ulla Marcus

Adresse: Katrinebjergvej 67, 3. th, 8200 Aarhus N.

E-mail: ulla.marcus@randers.dk

Udtaler sig som: Forening / organisation

Evt. navn på virksomhed/organisation/myndighed: Cjristiansbjergs Fællesråd

Indhold

Christiansbjerg Fællesråd - Høringssvar Lokalplan 1117

Udvikling af området – Ja til park og byliv, Nej til højhuse og trafikkaos

Høringssvaret vedhæftes som fil med kortbilag

Christiansbjerg Fællesråd - Høringssvar Lokalplan nr. 1117

Bolig og erhverv ved Katrinebjergvej og Helsingforsgade - etape 2, Aarhus N

Udvikling af området – Ja til park og byliv, Nej til højhuse og trafikkaos

Christiansbjerg Fællesråd er ikke imod udvikling af Aarhus, men har hørt og forstået på byrådet, at byrådet ønsker at Christiansbjerg også skal være med til at udmønte kommunens intention om bydannelse, herunder med et mål om fortætning.

Der skal også ske noget i vores baghave – hvilket der allerede i høj grad gør! Byrådet har allerede over få år truffet beslutninger om følgende:

Lokalplan for Rødkløvervej 1143, hvor der skal bygges i 6 etager (hvor det nu er villaer) Lokalplan 1052, hvor der blandt andet bygges to 18 etagers ejendomme. Den ene er under opbygning. Lokalplan 1105 med flere boliger (omdannelse af Storcenter Nord) og Lokalplan 1042 boliger og erhverv ved Finlandsgade og Helsingforsgade, som er udmøntet med bl.a. to 14 etagers højhuse.

Christiansbjerg har allerede taget sin del af fortætning, og ønsker at byrådet nu lytter nøje til dette høringssvar. Høringssvaret behandler først ændringsforslag til planen, og derefter kommenteres de gode takter i planen.

6 fokuspunkter, som ønskes ændret for lokalplan 1117:

1. Sæt farten ned på fortætning – Fortætningsgraden skal nedsættes
2. Reducér de to højhuse væsentligt i højden og i volumen
3. Parkområdet åbnes op - Luk ikke parken inde i karréen men åben for den
4. Undgå flade ubrudte facader langs vejene
5. Trafik i området
6. Beboersammensætningen

Christiansbjerg Fællesråd ønsker foretræde for kommunens Tekniske Udvalg.

Fællesrådets overordnede opfattelse

Fællesrådet har via de mange lokalplaner i området erfaring med kommunens fortætningsgrad og byrådets mål om fortætning. Lokalt - særligt i lokalplan 1052 - introduceredes en meget tæt bebyggelsesfortætning, hvor der ikke gives plads til udsyn og luft, og dermed trivsel i området. Bygninger der står klods op af hinanden skaber støjgener for beboerne, skyggegener, reduceret mulighed for privatliv på altaner og opholdsarealer m.v., mindre plads til fritidsliv på friarealer m.v.

Fællesrådet vil gerne, at byrådets behov for at fortætte Aarhus nu modificeres og går i en ny fase. At byrådet prøver en ny vej, hvor fortætningsgraden reduceres. Det vil være en naturlig udvikling efter den meget hektiske fortætning byrådet har haft kursen på, og vil signalere at der lyttes til Aarhusianernes modstand ved lokalplaner der introducerer for høje højhuse og for meget fortætning, der ikke harmonerer med områdets karakter og ikke bidrager til trivsel for beboerne.

For 2-3 år siden var lokalplanen i høring og der indkom en del høringssvar. Der var generelt opbakning om at forvandle området fra et industrikvarter til et mere blandet område, hvor Aarhus Universitet også spiller

en stor rolle. Alle var glade for planerne om en lille park og et strøg med cafeer mv. Derimod var der protester mod højhusene på op til 18 etager, den kraftigt øgede trafikmængde og manglen på familie/ældreboliger. Disse høringssvar bør også tillægges vægt ved den endelige behandling.

Christiansbjerg Fællesråd kommenterede det daværende forslag og var meget på linje med de nævnte høringssvar fra beboerne. Hvad er der sket siden dengang. Projektet har været i stå i 2-3 år. Vi har meget svært ved at se, hvad der er blevet ændret fra dengang og til nu. Kommunens forvaltning bør specifikt trække frem, hvad der er sket med projektet på baggrund af indsigelserne.

Byrådet opfordres til at respektere, at borgerne ønsker trivsel i bebyggelser, hvilket kræver at bygningerne ikke er for tætte på hinanden, og dermed at fortætningsgraden nedsættes.

Lavere fortætningsgrad kombineret med reduktion af højhusbyggefelterne til ned mod 6 etager vil betyde, at byggeriet bedre kan passe ind i områdets karakter, reducere skyggevirkningerne for villaområdet. En åbning af parkområdet mod Finlandsgade og Katrinebjergvej vil derudover medføre, at det bliver en park for Katrinebjerg og ikke kun for planområdet. Disse ændringer vil forbedre lokalplanområdet betydeligt.

Derfor foreslås derfor konkret:

1. **at** fortætningsgraden i lokalområdet reduceres ved f.eks. at sløjfe nogle af de mindre byggefelter numrene: 17, 18, 20, 41, 47, 48 og 50 i midten af arealet, og at arealerne planlægges om til opholdsområder/Campusområde.
2. **at** de to planlagte højhuse op til 18 etager reduceres til højst 7-8 etager.
3. **at** byggefelterne f.eks. 28 og 30 og del af 32 og 42, 43, 44 og 45 i kantområdet mod Finlandsgade og Katrinebjergvej ændres til parkområde - indføring i parkområdet.
4. **at** der ikke bygges med ubrudte flader – særligt imod villaerne på Katrinebjergvej.
5. **at** byrådet inden der laves en lokalplan udarbejder en trafikanalyse
6. **at** minimum 70 % af nybyggede boliger er egnede til familier og ældre.

Emnerne uddybes nedenfor:

1. Sæt farten ned på fortætning - Fortætningsgraden i lokalområdet skal nedsættes

I denne lokalplan er der god mulighed for at nedsætte fortætningsgraden, hvilket kan have betydelig virkning for de der skal bo eller opholde sig i området, og gøre området mere attraktivt for lejere, ejere, studerende i området, virksomheder m.v.

Det foreslås, at fortætningsgraden reduceres ved at sløjfe nogle af de mindre byggefelter f.eks. numrene 17, 18, 20, 41, 47, 48 og 50 i midten af arealet, og at arealerne planlægges om til opholdsområder/Campusområde. Flere byggefelter kunne nævnes, men det ønskes at kommunens forvaltning indwen byrådsbehandlingen som minimum forholder sig til rådets forslag.

Det ses af kortmaterialet, at de foreslåede byggefelter er mindre arealer og de fleste af de foreslåede arealer er alene anført til 2-3. Forslaget vil derfor ikke få stor indvirkning på byrådets ønske om fortætning, men vil omvendt have stor betydning for trivslen i området.

Fællesrådet foreslår derfor,

at fortætningsgraden i lokalområdet reduceres ved f.eks. at sløjfe nogle af de mindre byggefelter f.eks. numrene: 17, 18, 20, 41, 47, 48 og 50 i midten af arealet, og at arealerne planlægges om til opholdsområder/Park/Campusområde.

Der henvises til bilag vedhæftet, hvor arealerne er vist farvelagt med rødt.

2. Højhusene reduceres i højden og volumen

I miljørapporten - bilag til lokalplanen s. 4 - anføres:

"Området vil i fremtiden være både tættere og højere end i dag. Med lokalplanens byggemuligheder introduceres der således en nye bymæssig skala til bydelen, der skal være med til at understøtte et mere aktivt byliv. Det aktive byliv understøttes også af, at bebyggelsens aktive facader placeres ud mod bydelens nye offentlige rum, først og fremmest ud mod Campusstrøget og Campuspladsen.

Visualiseringerne viser også, at de høje huse bidrager positivt til nærområdet ved at markere og flankere centrale byrum inden for lokalplanområdet. På hver sin måde at indpasser de høje huse sig i den øvrige bebyggelses skala, hvad enten bebyggelsen gives en base og en række tilbagetrækninger, etableres som en række mindre volumener eller udformes med samme materialitet og bebyggelsesmæssige underinddelinger som den omgivende bebyggelse.

Samlet set vurderes det, at bebyggelsen – til trods for at den introducerer en ny bebyggelsesmæssig skala til nærområdet – alligevel indpasser sig fint i konteksten, og tilmed bidrager positivt med nye byrum og nye muligheder for byliv."

Fællesrådet er ikke enig i at den nye planlagte bebyggelse indpasser sig i konteksten og er ikke enig i at høje huse bidrager positivt til nærområdet ved at *"markere og flankere centrale byrum"*.

I lokalplanen opereres der med 6 højhuse, hvoraf de mindste er på 9 etager og de 2 største på 18 etager. Det er en meget voldsom ændring af et lille område, der er præget af bygninger fra 1 til 4 etager.

Højden på byggerier **vil** skabe skyggegener og dominere området i en voldsom grad. Bemærk særligt visualiseringsbilaget, hvor de to højhus på op til 18 etager i dette lokalanopmråde ses som en voldsom mastodont.

Derfor mener fællesrådet, at det nu er tiden til at sætte hælene i, når man ser på hele området i en sammenhæng. Hvad er begrundelsen for, at der skal bygges i op til 18 etager også på Katrinebjerg 2. Vi oplever ikke, at kommunen overhovedet lytter til beboerne her.

Kommunen beskriver, at bebyggelsesprocenten på 240-250 er høj, men argumenterer for at det er sammenligneligt med Katrinebjerg 1 og anerkender at det giver gener med indkig, skygge mv. Her peger kommunen netop på det, fællesrådet ser som den helt store problematik. Man vedtager en lokalplan for et enkelt område, hvor der er stor modstand mod fx højden på byggerier. Det bliver så vedtaget fx Katrinebjerg 1 og brugt som glidebaneargument for, at det samme kan ske på Katrinebjerg 2.

En pointe vi netop har nævnt i sagen på Rødkløvervej, og her et eksempel på, hvordan et byggeri trods massiv modstand, kan komme til at danne præcedens for det næste byggeri.

Vi mener ikke at højhus harmonerer med området og er ikke overbeviste om at de påtænkte grønne områder kompenserer og er ambitiøse nok, når det tales ind i det gode og grønne byliv med høj by kvalitet.

Forvaltningens begrundelse for at bygge så højt er kun, at det vil være vartegn for området, og at der allerede er vedtaget højhuse i området dækket af lokalplan Katrinebjergvej 1. Hertil må vi sige, at vi har og får rigeligt med "vartegn" i bydelen.

Højhuse har intet at gøre med butikker, cafeer, byliv osv., som alt sammen udfolder sig på gadeniveau.

Fællesrådet er ikke tilhænger af højhuse, fordi de virker meget dominerende, giver skygeeffekter og ændrer et kvarters udseende fundamentalt. Dertil er det psykologisk og socialt ikke ramt at bo i så høje bygninger – specielt børn trives ikke i boliger, der er højere end 3-4 etager. Vi kan ikke anbefale bygninger højere end 7-8 etager.

Fællesrådet foreslår derfor, at de to planlagte højhuse op til 18 etager reduceres til højst 7-8 etager.

3. Parkområdet åbnes op

4. Undgå flade ubrudte facader langs vejene

Fællesrådet er meget tilfredse og glade for at der planlægges et parkområde. Område XV.

Aarhus har sammenlignelige Campus parker, dog betydeligt større, som Universitetsparken og Botanisk have i området. Det foreslås, at man tænker parken i stil med disse parker.

Tankegangen bag Campus områder er – udover at de studerende kan mødes og bevæge sig imellem bygningerne på en let, attraktiv og social måde – at området er kendetegnet ved sin åbne tilgængelige måde for alle byens borgere.

For at parken skal give noget tilbage til Katrinebjergområdet ønskes derfor, at parken udvides og at indgangene tydeligere markeres med grønne arealer, så parken åbnes op for beboerne og indbyder til at man træder ind. Dette foreslås særligt mod Finlandsgade og Katrinebjergvej, hvor borgere bevæger sig til og fra Storventeret. I særdeles her imod Finlandsgade giver det god mening at parken særligt markeres ved med en bredere grøn indgangsport. Dette vil også understøtte det stiforløb der planlægges gennem lokalplanområde 1052 op til Finlandsgade.

Fra Katrinebjergvej kunne en ændring af de to byggefeltet også medvirke til at der ikke er fuld ubrudt facade imod villaerne på Katrinebjergvej. Ændring af de to byggefeltet mod Katrinebjergvej vil således have to formål. At åbne ind til parken og samtidigt gøre byggeriet mod Katrinebjergvejs villaområde mindre bastant.

Fællesrådet anbefaler brede strøgindgangspartier i, så byggerierne ikke visualiseringsmæssigt fungerer som en mur imod omverdenen, men at tværtimod åbner sig op mod omverdenen. Et synspunkt vi også gjorde gældende ved Rødkløvervej, hvor vi anbefalede at det første projekt med spredt bebyggelse skulle vælges, fremfor en lang karré bebyggelse.

Fællesrådet foreslår derfor, at

1. byggefelterne f.eks. 28 og 30, del af 32 og 42, 43, 44 og 45 i kantområdet mod Finlandsgade og Katrinebjergvej ændres til parkområde - indføring i parkområdet og
2. at der ikke bygges med ubrudte flader – særligt imod villaerne på Katrinebjergvej.

Byggefelterne ses i bilag til høringssavret angivet med grønt.

5. Trafik i området

I lokalplanen oplyses, at Størstedelen af parkeringsbehovet dækkes gennem etableringen af parkeringskældre, så pladsen kan udnyttes bedre til opholdsarealer i høj kvalitet med forrang for gående og cyklister.

I planen er beskrevet, at der skal være underjordiske parkeringskældre, men spørgsmålet er, hvordan kommunen vil løse selve trafikken, der allerede er massiv. Og pt. er der store problemer på fx Møllevangs Alle med fx håndværkerbiler i al for høj fart, et stigende antal tunge lastbiler inkl. sættevogne samt busser, der gør livet farlig på en supercykelsti. En kæmpe stor og reel bekymring i området. Der påtænkes underjordiske parkeringskældre, og det er vi positive overfor, men med antallet af parkerede biler, så stiller vi spørgsmålstegn ved, om der er nok parkering og hvordan man vil løse problemet med parkerede biler på vejene. Hvor vidt samtænker trafikplanen biler knyttet til nye boliger, udvidelse af Storcenter Nord og øget erhverv i Katrinebjerg, som vil genere endnu flere biler og mere tung trafik.

Når man var vidne til, hvordan mobilitet til borgermøde om Rødskløvervej, argumenterer for, at borger på Christiansbjerg alle har et ansvar for at lade bilen stå, og det er mere sikkert med en udkørsel til en skolevej for over 200 lejligheder end udkørsel fra 10 huse!!!, så er vi virkelig bekymrede, med den massive udbygning, vi står overfor. Kommunen nævner at Christiansbjerg har været inddraget i trafikplaner, det er omkring 2 år siden, vi sidst har haft kontakt. Tidligere har der været talt om, at lukke for al eller kun tung trafik, i enderne af Katrinebjergvej/Brendstrupvej eller forsøgsvis afspærring af Møllevangs Allé eller midten af Katrinebjergvej. Kommunens planer herfor efterlyses. Vi kan ikke se på et område uden at indtænke de øvrige.

Trafikken og parkeringen tegner til at blive langt værre, når alle 10 højhuse er bygget som følge af Katrinebjerg 1 og de 6 nye højhuse, som nærværende lokalplan lægger op til. Bortset fra højhusene bliver "Katrinebjerg" også i øvrigt fortættet i voldsom grad med deraf følgende bilkørsel og parkering.

Fællesrådet foreslår derfor, at byrådet inden der laves en lokalplan udarbejdes en trafikanalyse

6. Beboersammensætningen.

Fællesrådet har af flere omgange påpeget, at der ikke er mangel på små studieboliger på Christiansbjerg, men derimod en voldsom efterspørgsel efter familie- og ældreegnede boliger. Vi har ud fra kommunens egne tal peget på, at der bor godt 10.000 mennesker på Christiansbjerg og at over 4.000 af dem vil være studerende/unge i løbet af kort tid.

Kommunen har ikke i det fremlagte materiale stillet krav til investorerne om beboersammensætningen andet end det velkendte minimumskrav om 30% familieegnede boliger.

For ikke at få endnu flere studenterghettoer på Christiansbjerg er det vores anbefaling, at minimum 70 % af nybyggede boliger er egnede til familier og ældre.

Flere gange har vi hørt fra kommunens folk at det ikke er muligt at regulere, hvem der rent faktisk flytter ind i nybyggeri. Den konklusion kan vi ikke acceptere. Det må være op til forvaltningen at afsøge og finde juridiske og praktiske løsninger, som sikrer den beboersammensætning, der politisk set er ønsket.

Vi mangler at høre, hvordan man tænker seniorboliger, byggerier som generationernes hus, kollektive, rækkehuse ind på Katrinebjerg 2. Det fremgår ikke klart af planen. Mange beboere på Katrinebjergvej vil gerne fortsat bo i bydelen når børnene er fløjet fra reden - gerne i store lejligheder med adgang til parkarealer m.v. Derudover har nærheden til Storcenter Nord stor betydning for ældre borgere, hvorfor vi anbefaler at man tænker i mange seniorboliger og familieboliger ved etablering af almene boliger.

Fællesrådet foreslår derfor, at minimum 70 % af nybyggede boliger er egnede til familier og ældre.

Gode takter i lokalplanen som fællesrådet hilser velkomment

Fællesrådet synes det er gode takter, at fordelingen af bebyggelsen er med lavere bygninger mod villaområderne i nord.

Det er godt og vigtigt, at der etableres en park samt et campusstrøg og en campusplads, der binder området sammen og kan fungere som fælles uderum for hele bydelen. Rådets forslag til udbygning af parken så den også er indbydende for kvarteret udenfor bebyggelsen er beskrevet ovenfor og vil understøtte kommunens idé om en Campus park.

Fællesrådet mener, at respektzoner samt de nævnte kantzoner i denne lokalplan er med til i et vist omfang - visuelt og oplevelsesmæssigt – at kunne forbedre oplevelsen af høje byggerier særligt for de borgere der bevæger sig langs bygningerne, samt for byggerier overfor. Fællesrådet ønsker at byrådet har opmærksomhed på at fortsætte anvendelsen af "respektzoner", "kantzoner" og ikke reducere deres bredde, så det ikke får nogen reel effekt og dermed alene bliver symbolsk.

