

## HELHEDSPLAN FOR RANDERSVEJ

### Oplæg til offentlig høring i foråret 2022

ved

### Christiansbjerg Fællesråd og Trøjborg Fællesråd

#### Forslag og ændringer til Helhedsplan for Randersvej, september 2021

- 1. Området for helhedsplanen ændres, således at området alene er Randersvej fra Ndr. Ringgade til Ringvejen.** - Planforslagets helhedskort begyndende med side 6 og herefter eksempelvis side 29, 31 og 57 tilrettes herefter (se fællesrådenes kort\*).
- 2. Villaområderne på begge sider af Randersvej og det inkluderede villaområde på Trøjborg bevares.** - Udviklingspotentialet med hensyn til højere byggeri på disse områder (se planforslagets kort side 31) ændres til status quo (se fællesrådenes kort).
- 3. Der kan i begrænset omfang opføres rækkehuse eller villalejligheder,** hvor de eksisterende grundens størrelse og de eksisterende villaers placering gør det muligt, under overholdelse af de gældende bestemmelser for rammeområdet. - Har konsekvenser for markering af bygningshøjder i planforslagets strategi 3 (side 28-39).
- 4. Højere byggeri langs med og ud til Randersvej kan opføres i én, måske to rækker.** I så fald skal der være betydelig afstand til bagved liggende villaer, hvortil der også skal ske nedtrapning af bygningshøjder, og der skal være størst mulig afstand fra bygningens kantzone til kørebanen. - Svarer til "middeludviklingspotentialet" i fællesrådenes kort.
- 5. Tanken om generel fortætning op til 600 meter fra letbanen opgives,** fordi der allerede er sket en omfattende fortætning i de to lokalområder, og fordi det vil indebære nedlæggelse af større villaområder.
- 6. Centerdannelse langs Randersvej koncentrerer om Stjernepladsen og området ved Stockholmsgade.** - Øvrige udviklingsmuligheder som eksempelvis indtegnet i planforslaget side 47 og beskrevet side 58ff. og side 70ff. nedtones.
- 7. Specielt omkring Stjernepladsen og Stockholmsgade reserveres stueniveauet i nyopførte bygninger til forretninger og serviceerhverv.** - Potentielle arealer markeret overordnet på fællesrådenes kort.
- 8. Grønne områder og opholdsarealer udvikles især omkring Stjernepladsen og Stockholmsgade med størst mulig afstand til kørebanen og hvor muligt med læ fra nyopførte bygninger.** - Markeret overordnet på fællesrådenes kort; har konsekvenser for fokus i planforslagets strategi 4 (side 40-45).

## Uddybende bemærkninger til forslag og ændringer

### *Det gode byliv*

Det gode byliv i dag lægger vægt på betydningen af nærhed til grønne områder, udkig til himlen, sikre forhold for gående og cyklister, muligheder for at bo i et område på forskellige måder, der afspejler ens familiemæssige forhold og situation i livet. Det forudsætter en mangfoldighed af boligtyper og af mennesker, der kan bruge dem - både med hensyn til alder, civilstand og økonomi. Det gode byliv forudsætter større og mindre byrum, hvor mennesker kan mødes på forskellige måder og få dækket forskellige behov. Findes sådanne byrum ikke, udvikles området alt for let til et endimensionelt kvarter, der ikke overrasker hjernen. Den attraktive bydel som ramme for et godt byliv forudsætter endvidere et vist omfang af indkøbsmuligheder og kulturelle og andre fritidsfaciliteter, selvfølgelig under hensyntagen til sådanne muligheder i den umiddelbare nærhed af bydelen.

Især for børn har nærheden til grønne områder og fritidsmuligheder - fx legepladser og andre fysiske udfoldelsesmuligheder - stor betydning for deres psykiske og fysiske velbefindende. Derfor ville det hverken afspejle dagens eller fremtidens behov, hvis en fortætningsstrategi medførte byggeri, der overså de erfaringer, der er udmøntet i sammenhænge mellem byliv - byrum - bygninger.

Det er ud fra denne tilgang til det gode byliv, at de følgende bemærkninger skal forstås.

### *Helhedsplanens område*

Planforslaget omfatter *for meget* ved mekanisk at inddrage 600 meter omkring hvert af de fire stoppesteder for letbanen. Det rejser betydelige problemer i forhold til store dele af bygningsmassen på begge sider af Randersvej. Dette gælder specielt for villaområderne på både Christiansbjerg og på Trøjborg. Samtidig omfatter planforslaget *for lidt* ved at dele de to lokalområder op i områder på basis af et kriterium - afstand til Randersvej - der ikke i det daglige har den store betydning for beboerne i de to områder.

Løsningen er at lave en afgrænset helhedsplan for Randersvej, inklusive en og måske to boligrækker på begge sider af vejen. I det øjeblik villakvartererne på Christiansbjerg og på Trøjborg ikke længere ses som en potentiel mulighed for fortætning i højden (jf. punkt 2 ovenfor), fjernes den egentlige begrundelse for den nævnte afstand på 600 meter. En sådan infrastrukturel helhedsplan skulle suppleres af bydels helhedsplaner for Christiansbjerg henholdsvis Trøjborg. Her kunne forhold og sammenhænge belyses og vurderes i en mere overskuelig og brugbar sammenhæng for borgerne.

## *Villaområderne*

En rammebetingelse for et godt byliv er forskelligartet bebyggelse og forskellige typer af boliger. I en bydel kan der med fordel være karréer, byhuse, rækkehuse, dobbelthuse og villaer, som giver forskellige bomuligheder til forskellige grupper af mennesker. Derved skabes der plads til en mangfoldighed af mennesker, der efterspørger forskellige faciliteter, forskellige typer af indkøbsmuligheder og forskellige muligheder i fritiden.

De to fællesråd lægger meget stor vægt på, at villakvartererne bevares som sammenhængende enheder, inklusive deres karakteristika med hensyn til højder og arkitektonisk fremtoning. Der er tale om velfungerende, attraktive villaer, som hjælper til at dække en stor efterspørgsel efter denne børnefamilievenlige boligform inden for Ringvejen i det nordlige Aarhus. Ud til Ringvejen er der allerede etableret støjafskærmning. Udkastet til Helhedsplan for Randersvej fra september 2021 kunne lægge op til nedrivning af villaer, hvilket ville ændre villakvartererne og alvorligt *svække* diversiteten i boligformer i området. Dette ville yderligere skævvride boligmarkedet i det nordlige Aarhus, da de omfattede villaer allerede er ved at være for dyre for almindelige børnefamilier. Der er i øvrigt allerede mange almennyttige boliger i de to områder, så der er ingen socialpolitisk grund til at forandre sådanne store, velfungerende villaområder. Dertil kommer, at villahaver og kvarteret som helhed er fuldt tilvokset og derfor i besiddelse af væsentlige grønne kvaliteter, som i en længere årrække ville gå tabt ved nedrivning og fortætning.

Villakvartererne, der indgår i Helhedsplan Randersvej (jf. eksempelvis kort side 29) bidrager med forskellige bomuligheder, især for familier med børn. Men villaerne giver også mulighed for at skifte bopæl inden for bydelen, når det bliver nødvendigt. Samtidig giver beboerne i villaerne, der oftest bor der i længere tid end beboerne i lejligheder, en vis social og aktivitetsmæssigt stabilitet i bydelen. Og endelig skaber dette en varieret efterspørgsel på indkøbsmuligheder.

## *Fortætning i de to lokalområder*

Trøjborg og Christiansbjerg er forskellige med hensyn til bygningsstruktur og demografi, men begge lokalområder er i betydelig udstrækning bebygget. I perioden fra 2016 er der på Trøjborg opført eller planlagt opført cirka 900 boliger, hvilket svarer til en vækst på omkring 20 procent - også i antal beboere. Og der kommer løbende nye forslag om byggeprojekter. På Christiansbjerg er der i Katrinebjergområdet allerede vedtaget otte lokalplaner med en voldsom fortætning, blandt andet med ni højhuse, samt nedrivning af villaer og en efterfølgende kraftig fortætning ved Rødkløvervej. Dertil kommer fortætningen i firkanten omkring Stockholmsgade og Kalmargade samt Risskovbrynet i helhedsplanens østlige nærområde, ligesom der forventes en fortætning i forbindelse med helhedsplan for Oluf Palmes Allé. I den forbindelse kan vi ikke anbefale et højhus på hjørnet af Randersvej og Ringvejen.

Katrinebjerg og Olof Palmes Gade-området ligger lige uden for området for Helhedsplan for Randersvej, men må ses i sammenhæng med hele Christiansbjerg.

I denne situation forudsætter fortsat fortætning derfor oftest en forudgående nedrivning af lave, velfungerende bygninger, hvilket er et samfundsmæssigt spild og en kilde til ekstra CO2-udledning.

I særlige tilfælde, hvor grundene er tilstrækkeligt store, kan der gives mulighed for at opføre en yderligere bygning inden for bestemmelserne i Bygningsreglementet og det enkelte rammeområde. Byggeriet skal overholde højdebegrænsningen i villakvarteret, og der bør stilles krav om tilpasning til de bygningsmæssige omgivelser. Eksempelvis bør et nyt hus med fladt tag ikke kunne opføres i omgivelser af huse med saddetag. Hvor forholdene tillader det, kan der opføres rækkehus eller villalejligheder.

### *Byggeri langs Randersvej*

Fordi fortætning oftest rimer på nye bygninger i op til seks etager, skaber fortætning langs Randersvej også problemer for nærvæd liggende lavere bygninger. Fællesrådene kan derfor tilslutte sig helhedsplanens forslag om, at der højst må være én etages forskel mellem en bygning og en bagvedliggende bygning.

Som konsekvens af ovenstående og af bemærkningerne vedrørende villakvartererne er det nødvendigt at fastsætte nogle afstandsregler ved eventuelt højt byggeri langs Randersvej. Der skal være en betydelig afstand mellem den høje boligrække og villaarealet bagved, og dette frie areal kan naturligt bruges til grønne opholds- og aktivitetsmuligheder. Tilsvarende skal der være afstand mellem blokkene, hvis der opføres to rækker boliger ud mod Randersvej.

Den høje og ubrudte facade på lejlighedsbyggeriet på Randersvej mellem Malmøgade og Stockholmsgade fremstår meget massivt. Derfor bør der bygges lavere og med luft mellem bygningerne på østsiden af Randersvej over for dette byggeri for at undgå, at strækningen fremtræder som en lukket kløft. Meget høje og massive flader vil gøre det ubehageligt at passere til fods eller på cykel.

### *Udviklingsmuligheder omkring Randersvej*

Randersvej vil også i fremtiden være en af de væsentlige transportveje til og fra Aarhus Midtby - det perspektiv er så at sige sat på skinner. Det udelukker imidlertid ikke, at der kan gøres en del for at gøre livet omkring Randersvej mere attraktivt. Og det vil også være muligt at få flere mennesker til at bevæge sig på tværs af Randersvej.

Bebyggelse skal ligge med størst mulig afstand til trafikken. Samtidig skal det i højde, drøjde og form tage hensyn til de bagvedliggende kvarterer, som tidligere skitseret. Det daglige liv på Randersvej blive mere mangfoldigt, hvis stueetager i nybyggeri reserveres til butikker og andre erhverv, hvilket øger tilskyndelsen til at krydse Randersvej for at handle i den gode forretning på den anden side.

En attraktiv cafe vil trække i den samme retning. Og så vil nogle opholdssteder give plads til mere liv omkring Randersvej. Sådanne gerne grønne opholdssteder skal bare være trukket 20-30 meter væk fra Randersvej, ligge i læ bag et hus eller på anden måde indgå i skabelsen af et attraktivt byrum. Ved eventuelt nybyggeri langs Randersvej kan sådanne muligheder indarbejdes i projekterne.

### *Det grønne*

Betydningen af grønt i de nære omgivelser for den mentale sundhed og oplevet livskvalitet kan næppe overvurderes. Det er derfor afgørende, at eksisterende større grønne områder bevares. Tilsvarende gælder villaområderne, der giver et betragteligt bidrag til det grønne i et område; ikke kun for beboerne, men også for alle der færdes på villavejene. Åbenheden i et villakvarter giver samtidig gode muligheder for udsigt til himmel. Og sammenhængende villahaver giver gode muligheder for en differentieret fauna.

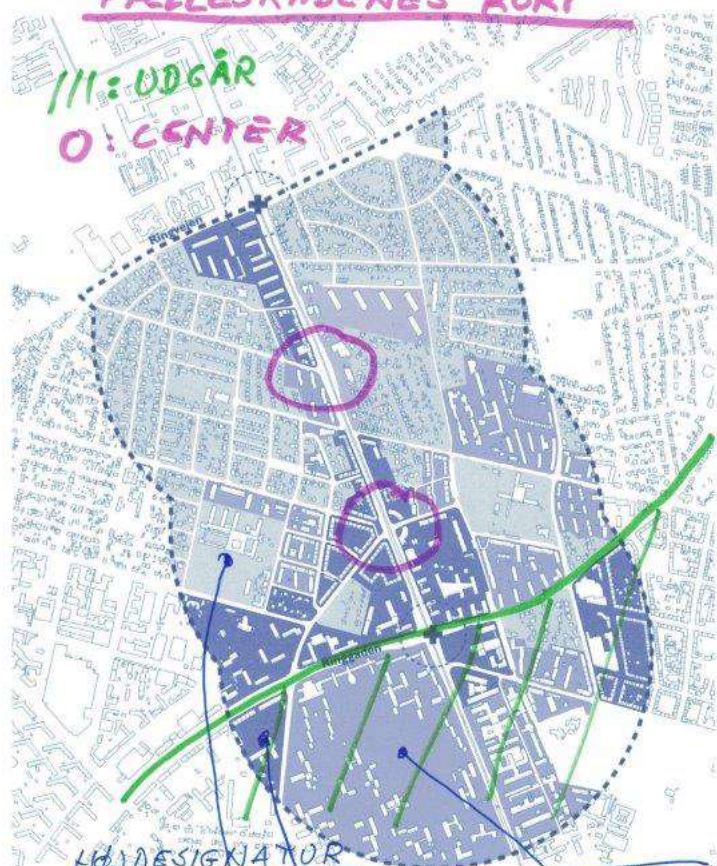
Derfor skal der etableres større grønne områder i forbindelse med eventuelt nybyggeri. Sådanne større områder har klare fortrin frem for såkaldte lommeparker, der typisk må ses som et mindre supplement.

De større grønne områder fungerer som mødesteder, giver mulighed for boldspil og anden leg, kan anvendes som markedspladser; på den måde bidrager de også til områdets sociale liv og sammenhængskraft. Og endelig kan de "ombygget" bidrage til den nødvendige opsamling af regnvand.

\*) Det efterfølgende "Fællesrådenes kort" er parallelt til planforslagets kort side 31. Der er forskel på bygningshøjder i de to kort, og fællesrådenes kort indeholder et par afgrænsninger.

# FALLESRÅDENES KORT

III: UDGÅR  
0: CENTER



HØJDESIGNATUR

+ = HØJHUS	5-6 ETAGER	3-4 ETAGER
	1-2 ETAGER	