



Aarhus Kommune  
Teknik og Miljø  
Plan  
Karen Blixens boulevard 7  
8220 Brabrand

Coop Danmark A/S

Coop Ejendomme  
Roskildevej 65  
2620 Albertslund

1. juni 2022

### **Høringsvar til strategisk helhedsplan for byudviklingen ml. Ringgaden og Ringvejen.**

I lighed med fordebatten glæder vi os over den kommende Helhedsplan, der kan skabe sammenhæng og sikkerhed i forhold til udviklingen omkring Randersvej. Vi er utålmodige og ser frem til fremdrift i vores dialog med Aarhus Kommune, der har verseret siden 2017. Omdrejningspunktet har været udvikling af ejendommen Norges Alle 1, herunder visheden for mulig gennemførelse samt ønsket om at bygge en ny, større og ikke mindst tidssvarende butik, (Fakta er fra 1953 og er utidssvarende både hvad angår størrelse og disponering). Vi anerkender Aarhus Kommunes behov for helhed i udvikling af bydelen, dog omhandler vores høringssvarhovedsageligt eget udviklingsprojekt og relationen til bydelen.

Som grundejer og butik drivende ser vi Randersvej som en barriere igennem ikke blot omkring Christiansbjerg, men hele den nordlige del af Aarhus. Letbanen har øget tilgængeligheden til området, samtidigt er betydningen af de få krydsningsmuligheder for bydelens beboere blevet vigtigere.

Dette kan bearbejdes på flere måder, enten i form af at acceptere Randersvej som en barriere eller i form af at nedbryde barriereeffekten. Det sidste, mener vi, vil være at arbejde imod virkeligheden, og derfor tager vores kommentarer udgangspunkt i følgende strategier:

1. Strategi 2: Et styrket Bycenter
2. Strategi 3: Udvikling af Christiansbjerg
3. Strategi 4: Styrkede grønne og blå kvaliteter
4. Strategi 6: Styrkede forbindelser & sammenhæng

#### **1. Strategi 2: Et styrket Bycenter**

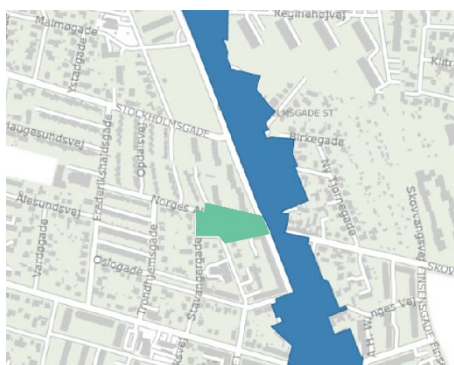
Barrieren er ensbetydende med, at tilgængelighed til bycenteret for beboere på den vestlige del af Christiansbjerg er vanskelig. I området omkring Norges Allé er en enkelt gangtunnel eneste krydsningsmulighed mellem Letbanestationerne Stockholmsgade og Stjernepladsen. Derfor skal der også fremover være et tidssvarende dagligvareudbud vest for Randersvej. Området her har et særligt potentiale ved at være placeret midt i bydelscenteret på den vestlige side af Randersvej med gode forbindelser for bl.a. cyklister fra et stort bagland mod vest, samt fra øst via tunnelen.

Der er i Helhedsplanen et særligt fokus på "Koblingen til de bagvedliggende boligområder". Netop i forhold til koblingen mellem den vestlige side af Randersvej og det som fremover bliver hovedparten af bycenteret er

Kongsbergplads en særlig og vigtigt forbindelse. Ved at fastholde muligheden for dagligvare i planlægningen og i praksis - kan denne kobling markere sig i den vestlige del af bydelen, netop med en bycenter funktion.

Derudover skal det bemærkes at den eksisterende dagligvarebutik (Fakta) ligger uden for bycenteret, hvilket i sig selv er u hensigtsmæssigt, idet man risikerer at blokere for en kommende lokalplan med dagligvaremulighed, da der således ikke vil være retningslinje, efterfølgende kommuneplanramme, for en lokalplan med detailhandelsanvendelse.

Konkret forslår vi : Udvidelse af bycenteret med området ved Norges Alle indtil Bergensgade (som i dag huser Fakta), som vist på figur 1.



Figur 1 Foreslåede udvidelse markeret med grønt

## 2. Strategi 3: Udvikling af Christiansbjerg

Vi har noteret os, at Byrådet har udpeget området ved Norges Allé 1, som "et område der i udgangspunktet må omdannes". . Det er vi enige i og støtter op om. Spørgsmålet er, i hvor høj grad denne vækst tilgang skal afspejle sig i f.eks. markant højere bebyggelse. Vi mener at der kan bygges højere, men vi er også opmærksom på et godt naboskab. Det gælder særligt i forholdet mellem beboerne i enfamilieshusene i Norges kv. og ny høj bebyggelses påvirkning af dem. En højere bebyggelse f.eks. som langs resten af Randersvej vil på den anden side medvirke til at lukke lydhullet ind til villakvarteret.

Konkret forslår vi: At området ved Norges Allé 1 gives nye muligheder for udvikling i form af 5-6 etager i lighed med øvrig nabobebyggelse mod Randersvej.

## 3. Strategi 4: Styrkede grønne og blå kvaliteter

Randersvej er stærkt trafikeret og derfor er byrummene i første række ikke særligt attraktive for by- og udeliv. Det er der derimod mulighed for i "anden række", f.eks. på Kongsberg Plads, hvor en opgradering af plads/parken kan gøre området attraktivt for ophold og dermed et pejlemærke i bydelen ud over Randersvej. Samtidigt giver Kongsberg pl. særlig mulighed for at styrke den grønne forbindelse langs Norges Alle og Skovvangsvej.

Konkret forslår vi: at Kongsberg pl. anlægges som et urbant byrum, som kan danne rammen om beboernes hverdagsaktivitet og være et mødested, som ikke tager udgangspunkt i letbanen.



#### 4. Strategi 6: Styrkede forbindelser & sammenhænge

Som anført tager vores bemærkninger afsæt i et projekt for ejendommen Norges Allé 1, som har været undervejs siden 2017. I udviklingsarbejdet er der arbejdet intenst med de potentialer, som området har. Nogle af de vigtigste potentialer er omtalt ovenfor, mens andre tidligere er fremsendt til Aarhus Kommune. Her henledes opmærksomheden særligt på muligheden for at styrke og markere forbindelsen på tværs af Randersvej.

Konkret forslår vi: at materialet, som er fremsendt til Aarhus Kommune sammen med ansøgning om lokalplan indarbejdes i helhedsplanen således, at potentialerne kan fastholdes og udvikles og således at projektet kan bidrage til positivt til områdets udvikling.

Med venlig hilsen

På Vegne af Coop Danmark  
Morten Størup  
CK&CO Aps.