



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

Coop Danmark A/S

Coop Ejendomme
Roskildevej 65
2620 Albertslund

8. august 2023

Bemærkninger til opdateret Helhedsplan for Randersvej

Resume

Som vi tidligere har givet udtryk for, glæder vi os over forslag til Helhedsplan for Randersvej, der kan skabe en sammenhæng i byudviklingen i bydelen. Vi er glade for kommunens fokus på en styrket forbindelse over Randersvej ved vores butik på Norges Allé 1 – og for at vores projekt figurerer i bl.a. visionskitsen. Vi ser fortsat store potentialer for et stærkt sammenspil mellem vores projekt og helhedsplanens intentioner.

Vi ser utålmodigt frem til fremdrift i vores dialog med Aarhus Kommune om lokalplanlægning af ejendommen Norges Allé 1, som har pågået siden 2017 og anmoder derfor venligst om snarlig afklaring af vores muligheder for at bygge en ny, større og ikke mindst tidssvarende Coop 365discount, (eks. butik er fra 1953 og er utidssvarende både hvad angår størrelse og disponering). Dette sammen med nye boliger der bidrager til byfortætning i området. Denne afklaring omfatter ikke mindst ramme for tilladte max højder på vores ejendom, som følge af den opdaterede helhedsplan.

Vi ønsker herudover endnu engang at gøre opmærksom på det hensigtsmæssige i, at beliggenheden bliver en del af detailhandelsstrukturen ved at udvide bycentret.

Ønsker om funktionel og fysisk sammenhæng

[Der kommenteres her på Helhedsplanens Strategi 2: Fortætning omkring Randersvej og Strategi 3: Styrkede forbindelser og sammenhænge](#)

Som grundejer og butiksdrivende ser vi Randersvej som en barriere igennem ikke blot Christiansbjerg/Risvangen, 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.

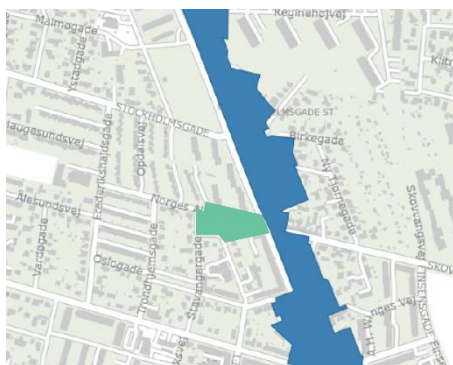
Barrieren er ensbetydende med, at bycenteret på den østlige side af Randersvej er vanskeligt tilgængeligt for beboere i Christiansbjerg. I området omkring Norges Allé er en enkelt gangtunnel eneste krydsningsmulighed mellem Letbanestationerne Stockholmsgade og Stjernepladsen. Derfor giver det god mening for os at styrke og fastholde Coop's dagligvaretilbud vest for Randersvej. Området her har et særligt potentiale ved at være placeret

midt i Christiansbjerg med gode forbindelser for bl.a. cyklister fra et stort bagland mod vest, samt fra øst via tunnelen.

Vi ser med glæde, at der i den opdaterede helhedsplan er lagt vægt på fodgænger- og cykelforbindelsen i krydsningen Norges Allé og Randersvej. Dette styrker Kongsbergs Plads og et dagligvaretilbud, som en del af en særlig og vigtig forbindelse.

Vi ønsker fortsat at bemærke, at den eksisterende dagligvarebutik på Kongsbergs Plads ligger uden for bycenteret, hvilket i sig selv er u hensigtsmæssigt. Dette risikerer at blokere for en kommende lokalplan med dagligvaremulighed, da der således ikke vil være retningslinje og kommuneplanramme for en lokalplan med detailhandelsanvendelse.

Konkret forslår vi derfor: Udvidelse af bycenteret med det område ved Norges Allé indtil Bergensgade, som vist på figur 1.



Figur 1 Foreslåede udvidelse markeret med grønt

Ønske om fortætning ud til Randersvej

Der kommenteres her på Helhedsplanens Strategi 1: Mere bymæssighed omkring Randersvej og Strategi 2: Fortætning omkring Randersvej

I den opdaterede Helhedsplan er Coop's ejendom en del af området, der er udpeget som et *"Bymæssigt Udviklingsområde:*

Område for byudvikling umiddelbart omkring Randersvej - hvor Aarhus kommune er villig til at kigge på lokalplanlægningen."

Vi har desuden noteret os at *"der skal bygges middel-høj bebyggelse op til 4 etager med udnyttet tagetage, som randbebyggelse ud mod Randersvej"* og at *"nye projektområder maksimalt varierer med én etage mod eksisterende nabobebyggelse i de bagvedliggende villakvarterer."*

Det er vi enige i og støtter op omkring. Vores projekt er i 4 etager med udnyttet tagetage og trapper ned i højde mod bagvedliggende bebyggelse. En ny ejendom bidrager med denne højde til at lukke lydhullet fra Randersvej. Dette understøtter helhedsplanens princip om at bruge byfortætning ud til Randersvej som værn for støj, vind og vejr.



Vi vurderer, at det tidligere fremsendte projektmateriale falder indenfor de ovenstående formuleringer af tilladte højder.

Snarlig dialog om rammerne for lokalplanlægning

Med dette høringssvar ønsker vi at sætte rammen for et snarligt møde, hvor forhold omkring bygningshøjder og afgrænsning af bycenter kan drøftes nærmere.

Med venlig hilsen

Coop Danmark A/S

Gitte Rejmers

Projektudviklingschef Vest

Coop Ejendomme