

BAAF-INPUT TIL HØRINGSSVAR OM CITY VEST

Brabrand, 07.Nov. 23'

FORORD

Århus Kommune (ÅK) har udsendt en projektbeskrivelse på anmodning af den nye ejer af City Vest, hvilket virker som en noget ukritisk tilgang til bydelsområdet, da City-Vest har været 8220 Brabrand-bydelens handelscentrum i godt 50 år, og er betegnet et 'bydelscenter for detailhandel'. De 20.000 borgere, der bor i 8220 er nu (efter en uskøn nedlukningsfase i købsfasen af gl. og ny ejer) overladt til at køre ud af/forlade bydelen for at handle større ting, hvilket ikke blot er besværligt i hverdagen og giver en ekstra belastning af vejsystemerne, men også strider mod ÅK's ambition (jf. Planstrategien for 2023) om at skabe velfungerende lokalsamfund.

Ønskesedlen fra A.Enggaard er ret klar - nemlig at de i Gellerup tillades at bygge en masse nye lejligheder i bydelscentret samt et begrænset butiksområde. Samtidig pågår en proces, hvor ÅK har nedbrudt og er ved at nedbryde boligblokke med en masse lejligheder, netop for at skabe blandet by, så det virker påfaldende, at ÅK ikke har bemærkninger/indvendinger i projektbeskrivelsen mod nu at gen-introducere flere lejligheder til området.

BAAF kunne godt forestille sig (ud fra erfaring om manglende Enggaard-handling ved JAKA-fabrikken), at Enggaard har sigte på, at de nuværende få butikker i City-Vest i løbet af få år må smide håndklædet i ringen' (efter flere års byggerod i området), så Enggaard får mulighed for at bygge endnu flere profitable boliger i City Vest-butiksområdet.

Skal det virkelig tillades, at et helt bydelsområde som 8220 Brabrand (med omgivende byområder) helt får lukket sit handelscentrum af et stort byggefirma – uden at ÅK (i samarbejde med ejer) har planer for hvor 8220' så kan handle. Borgerne forventer med rette af ÅK, at fingeren er på pulsen' fra politiker-side, når et stort handelscentrum lukkes. BAAF føler, at ÅK ikke har kunnet styre Enggaard i JAKA-fabrikken udvikling, hvorfor 8220 nu har haft et grimt bygnings-skellet stående i 5 år uden nogen form for aktiv handling fra byggefirmaet.

I en kort proces har BAAF til dato deltaget i City Vest dialoger med ÅK, Enggaard oa – og det virker som om, at udviklingen af City Vest området er en 'done deal', der er overladt til forvaltningen. BAAF håber ikke det er tilfældet – men handelslivet i det gamle City-Vest er allerede godt og grundigt smadret, så nu bør der skrives til handling!

Da der allerede i høj grad pågår en dialog/koordination ÅK-forvaltning/Enggaard imellem - om letbane/BRT-trafik-forløb omkring City Vest, hvor ÅK-forvaltningen nævner at letbane/BRT skal via Trinevejs østside (med deraf følgende lukning af City Vest østside for trafik) - vil BAAF også henstille til politikerne om at overveje - om ikke Trinevejs øst-lukning skal glemmes, da det vil 'lukke adgangen til City Vest unødigt ned! BAAF anfører også på de efterfølgende sider, ideen om at letbane/BRT IKKE skal føres langs Silkeborgvej (til Rema1000/Stenbækvej) – men stoppes v/City Vest på Gudrunsvvej – og gerne føres bagom kirken og P-pladsen ved kirken, hvor der er rigelig plads til den linjeføring. Trinevej og øvrig trafik ville så ikke påvirkes – OG alternativt kunne også vejbaner føres bag kirken – ligesom andre alternativer kunne tænkes – fx at letbanen/BRT skulle gå langs Trinevejs vest-vej (i stedet for Trinevejs østside – men den løsning kræver selvfølgelig også en god dialog med husejerne på Trinevejs vestsiden – men skal ikke udelukkes!

På de efterfølgende sider vil BAAF oplyste forslag/ideer for den videre proces omkring:

'Strategisk tilgang, Kulturarv og arkitektonisk greb - samt Disponering af projektområdet'

STRATEGISK TILGANG

1. Generelt vil BAAF gerne tænke 'funktioner før form - og dermed strategi og analyse før design og disponering'. Med andre ord, at man zoomer ud på by- og bydelsniveau, og gennem en analyse finder frem til hvilke funktioner, der bør indarbejdes på projektorrådet (ift. indholdet af et bydelscenter, kommende boligtyper, trafikale løsninger mv.) før man kommer med bud på hvordan projektorrådet skal indrettes. Denne tilgang til at arbejde med udvikling af byområder, svarer til hvordan Aarhus Kommune arbejder med byudvikling i dag - som 'Byliv før byrum før bygninger'.

2. City Vest området er et bydelscenter (rammeområdet med City Vest er udlagt til bydelscenter med detailhandel), der fungerer som centralt samlingssted og bydelscentrum i dag - og det bør bevares, da centeret i 50 år har serviceret en hel bydel på størrelse med Skanderborg by. BAAF finder derfor at processen bør starte med, at man ser på hvordan fremtidens handelsmiljø ser ud - og hvad der er behov for i 8220 Brabrand, inden man ser på hvilke funktioner, der bør planlægges for og dermed hvilken størrelse på bydelscenteret, der er behov for. Så bør man efterfølgende se på hvad et bydelscenter skal rumme. Er det blot specialbutikker og dagligvarebutikker - og hvad med de eksisterende lægefunktioner? Er der behov for flere faciliteter til kulturelle, rekreative eller fritidsformål i Gellerup - ligesom bydelscenteret også kan udvikles så det supplerer og ikke konkurrerer med de eksisterende funktioner langs Blixens Boulevard.

3. Brabrand øst mangler ikke etageboliger i dag, så hvis man' gerne vil arbejde med blandet by på området, som nævnt i Udviklingsplan for Gellerup, så bør man' også se på blandede typologier og skalaer, der kan hjælpe til en evt. nedtrapning af bygningsvolumener mod de tilstødende villaområder. Der er overskud af lejeboliger i Aarhus, så der er ikke behov for flere lejeboliger (ifølge Ejendom.dk står pt. 5,9% af alle lejeboliger ledige i Aarhus).

Desuden kan det bekymre, at der introduceres nye lejeboliger i et område, der i mange år har været en ghetto, og hvor netop blandet by og reduktion i lejeboliger har været et af de centrale greb i at få området af ghettolisten. Man kan også bekymres for at mange, der bor til leje, bor der i en kortere årrække som et springbræt til at flytte videre i hus (i ÅK eller udenfor kommunen), når familien er etableret. Man får derved en stor udskiftning i beboere og deraf begrænset ejerskab til nærområdet med lille engagement, som giver et spinkelt grundlag for en velfungerende bydel.

4. Der bør laves en ny detailhandelsstrategi for hele Gjellerup-Brabrand-Årslev-området, for at definere hvor de forskellige bydelsfunktioner, herunder ikke mindst detailhandelen skal ligge i fremtiden. Pt. ligger der detailhandel spredt i hele bydelen/området (i erhvervsområdet nord for Edwin Rahrs Vej; på hovedgaden; flere steder langs Silkeborgvej og i Gellerup/City Vest. Derudover en kommende detailhandel i den nye bydel Aarslev og indtænkte funktioner langs Karen Blixens Boulevard. Denne fragmentation er ikke befordrende for levende, socialt bæredygtige lokalsamfund og gode muligheder for uformelle møder mellem lokalområdets beboere.

5. Det forekommer BAAF at være utilstrækkeligt at arbejde på matrikelniveau, når man planlægger dette projekt. Man er nødt til at se på sammenhængen mellem funktionerne i Centeret og de omgivende bydele. City Vest er sammen med biblioteket overvejende de funktioner, der henvender sig ud af Gellerup, og en større analyse af sammenhængene bør derfor være det, der danner grundlag for en reduktion af City Vest, der såvel mentalt som fysisk har været Centrum i Brabrand både ift. mødesteder, funktioner og handel. Da City Vest blev etableret i 70'erne, "stjal" det alle "by funktionerne" fra det gamle Brabrand. Nu er centret afgang ved døden, og det giver selvfølgelig en unik mulighed for at gentænke "indretningen" af områdets bydele. Kan det "gamle" Brabrand genoplives og hvilken fordeling/koordination skal der være mellem by funktionerne i City Vest, i Gl. Brabrand og i den kommende nye store bydel i Årslev. De tre områder kan ikke betragtes eller fungere som én bydel.

6. Der ligger et ansvar på skuldrene af Enggaard, når de har valgt at købe en bygning, der har fungeret (og til dels stadig fungerer) som et bycentrum for hele Brabrand. Der er udlagt en ramme for området, hvori området er udlagt til bydelscenter med detailhandel, og det må man forvente at Enggaard har haft med i deres kalkule, da de erhvervede sig projektorrådet. At ændre området til i høj grad at bestå af boliger, må ses som et signal om, at det er økonomi frem for helhedsplanlægning, der er afgørende for disponeringen. Ved erhvervelse af de ældre bygninger, må det desuden forventes at Enggaard har gjort sig bekendt med tilstanden af bygningerne, og derved må have kendskab til det arbejde ifm. renovering/transformation, der naturligt følger med ved et sådant køb.

KULTURARV OG ARKITEKTONISK GREB

1. City Vest udgør en del af dansk kulturarv fra starten af 1970'erne, som man bør værne om og transformere - frem for at vælge at nedrive store dele af centeret. Centeret er i dag ikke SAVE registeret (Slots/Kultur-styrelse), da det er bygget efter 1970, men det bør overvejes, om det ikke skal udpeges som kulturmiljø. Det udgør sammen med de boligblokke, der bevares i Gellerup - en vigtig del af kulturhistorien for område, og City Vest er i kraft af sin synlige placering og sin markante bygningsmasse og unikke udtryk særlig vigtig i denne fortælling.

Gellerup kan på mange områder sammenlignes med Amtssygehuset både ift. areal og da der er en klar arkitektonisk identitet for hele området, kan det undre, at der ikke ift. Gellerups bærende bygningsarv er tænkt i transformation af den eksisterende bygningsmasse frem for nedrivning, som man har lagt så stor vægt på ved Amtssygehuset...!

Der er i de seneste år kommet et fornyet fokus på kulturmiljøer, og der er for nyligt blevet nedsat en ekspertudvalg, hvor også Aarhus Stadsarkitekt sidder med, der netop skal udpege velbevarede bymiljøer, der i deres sammenhæng fungerer som et kulturarvsmiljø, for at sikre at bærende elementer ikke fjernes og helheden dermed sløres. Gellerup kan ses som denne type område.

2. City Vest er et af de bærende elementer i den oprindelige plan for Gellerup, hvor en by-akse/forbindelse (Karen Blixens Boulevard) er spændt ud mellem 2 anker-punkter i enderne med hhv. Bazar Vest i nord og City Vest i syd. Dette hovedtræk er i dag indarbejdet i udviklingsplanen for Gellerup, som et af de bærende greb. Hvis City Vest reduceres i størrelse vil det sydlige anker-punkt miste sin tyngde og betydning som afslutning på akse.

3. City Vest udgør desuden i dag et vartegn for bydelen, der kan ses fra store dele af byen på tværs af Ådalen - både pga. sin størrelse, sin placering og sit karakteristiske udtryk med de firkantede tårne, og fungerer som et orienteringspunkt på tværs af byen – ligesom også et mentalt og visuelt anker-punkt i Brabrand, og det er derfor centralt at forholde sig nuanceret til, hvorvidt det fulde bygningsomrids bør reduceres eller sløres med foranliggende boliger.

4. Det undrer i BAAF, at man taler om at bygge højhuse på grunden, da dette vil skabe en endnu større skala og et ændret fokus ift. de bærende elementer i Gellerup bygningsmasse, hvor højhuset vil blive det tydeligste 'landmark' i området frem for City Vest og blokkene i Gellerup, hvilket vil medvirke til at udvaske identiteten i området.

Slutteligt følger BAAF-kommentere om 'disponeringen af projektområdet' (City Vest og Kirke-P-pladsen)

BAAFs slut-kommentar' – er også inkluderet på næste/sidste side 4/4.

DISPONERING AF PROJEKTOMRÅDET

1. Med den disponering der er lagt op til pt., vil man skabe en bagside mod Silkeborgvej og byen generelt, samt skabe et vejrum, der lukker sig om sig selv som transportkorridor. Flere greb er medvirkende til dette. Det er overvejende sandsynligt, at der kommer en støjmur/støjfacade mod Silkeborgvej, når der bygges boliger mod syd. Derudover påtænkes etableres et nyt teknisk mobilitetsknudepunkt langs Silkeborgvej med letbaneperroner samt stop for regional- og bybus. Flyttes den offentlige funktion (City Vest) mod nord (ind i Gellerup området) og den tilhørende indkørsel til Centeret dermed også flyttes til det interne vejnet, vil det medvirke til at skjule bydelscenteret. Bearbejdning af mødet med Silkeborgvej bør derfor være central i den kommende omdannelse af City Vest.

2. Hvis man placerer bydelscenteret City Vest mod Silkeborgvej vil man få åbnet bydelen op mod den omkringliggende by og fjernet barriererne, som er et af de centrale greb i udviklingsplanen/helhedsplanen for Gellerup og afspejle, hvordan man arbejder med udsatte boligområder i dag - og man vil kunne skabe en bygade' langs Silkeborgvej, hvor man samler offentlige funktioner. Lidt a la det man har gjort i Åbyhøj, hvor der er anlagt en decideret mindre bygade. Det er dumt at lade letbanen låse adgangsvejen til projektområdet, og det derved bliver argumentet for, at man lægger centeret mod nord. Centeret bør placeres mod syd, hvor det giver mest mening, og man bør i stedet se på mulighederne for at letbanen kan krydses.

3. Man kunne med stor fordel se City Vest som endestation for letbanen. At føre letbanen frem til Stenbækvej virker helt malplaceret, da det på ingen måde er attraktivt for borgerne i Brabrand at skulle via Viborgvej for at kunne komme ind til midtbyen (det virker mentalt som en kæmpe omvej). Det som borgerne i Gl. Brabrand har brug for, og har efterspurgt i årevis er etablering af passagerbetjening på Brabrand Station, der vil give en meget mere direkte og hurtigere adgang til Aarhus C – ligesom også direkte/hurtige busser mod midtbyen, Nord og Syd.

Brug det øverste del af CityVest-bygningen til at lave endestation for letbanen - og holdested der hvor Føtex lå. Bygninger passer arkitektonisk fint til et sådant anlæg.

4. Byggeprocessen betyder, at der vil være en periode på flere år, hvor der pågår anlægsarbejder på projektområdet. BAAF kunne være bekymret for hvordan dette vil påvirke trygheden i området som helhed, oplevelsen af området og tilgængelighed til butikkerne, og BAAF ser det som meget centralt, at der arbejdes bevidst med løsningen af dette.

BAAF Slut-kommentar:

BAAF håber med ovennævnte bidrag – at der ikke stresses en løsning igennem pga en udvikler' der ønsker hurtig handling (efter at have haft sin andel i at smadre handelslivet i City Vest), men at der først bruges tid og kræfter på helheden i 8220' – så der kærligt laves en plan for udviklingen i hele 8220'-bydelen, så denne lever op til de nye ÅK-planer for bydele/forstæder i forhold til bydelsrum og kvalitativt byliv - men også for et handelsliv, som City Vest i stor udstrækning har været Centrum for og en meget stor del af siden 'kommunalreformen/sammenlægningen i 1970'.