

Teknik og Miljø – Plan deltag.aarhus.dk
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Att.: Lars Høeberg, Kommuneplanchef, T +45 4185 9799

11-8-2023

Høringssvar vedrørende Kommuneplan 2023

Vi ønsker med fremsendte høringssvar en ændring af kommuneplan således at delområdet 040101BO ændres til at indeholde nedenstående projekt.

På vegne af grundejere og udvikler anmodes om en ændring af rammen således at der åbnes op for en videre planlægning og udvikling af et boligprojekt på matriklen.

Vi har med interesse fulgt den offentlige debat om projektet og ønsker at adressere nogle af de bekymringer og spørgsmål, der er rejst. Dette gøres med forventning om, at der kan skabes et attraktivt byudviklingsprojekt i området, der bl.a. forholder sig til nabobebyggelsen og imødekommer kravene i Aarhus Kommunes arkitekturpolitik.

Vi har forståelse for bekymringerne om højden af byggeriet og eventuelle påvirkninger af naboer. Projektet tager udgangspunkt i at minimere støj fra ringvejen, så der bag randbebyggelsen skabes mindre støjpåvirkede arealer. Dette vil ikke i samme grad være tilfældet med en reduceret bygningshøjde og bygningsvolumen tilpasses området øvrige kontekst.

Vi har arbejdet tæt sammen med støjekspert for at udforme et projekt, der effektivt vil afskærme for støj fra ringvejen. Med nuværende projektvolumen og strategiske placeringer af bygninger vil resultatet være attraktive, støjbeskyttede arealer for beboerne i området tættest på ringvejen.

Med baggrund i en kontekstanalyse for bydelen kan det udledes, at der ved at skabe en sammenhængende bebyggelse og hjørnet mod ringvejen bygges i tråd med den øvrige bygningsstruktur på Trøjborg, i tråd med den historiske udbygningstakt.

Vores projekt sigter efter at indpasse sig harmonisk i den eksisterende kontekst. Vi planlægger en gradvis nedskalering mod syd for at sikre en glidende overgang mellem vores bygninger og den omkringliggende bebyggelse. Dette vil også hjælpe med at minimere skyggevirkninger for de omkringliggende ejendomme og offentlige rum, samtidig med at bebyggelsen forbliver åben, og der er mulighed for integration af begrønning. Hensynet til det grønne har været en central del af vores designproces, og der planlægges en grøn gårdhave og grønt gårdrum, der vil fungere som et roligt og behageligt fællesareal for beboerne. Dette vil ikke kun tilføre æstetisk værdi, men også bidrage til at fremme biodiversitet.

Projektets anvendelse er boliger for bl.a. seniorer som et seniorboligprojekt, og stueetageplanen er udlagt med åbne funktioner og aktive kantzoner. Disse kan indeholde en forskellig fælles funktioner, og der er også mulighed for erhvervsarealer til eventuelle butiksformål. Dette kan

også inkludere et mødested og en café, der vil fremme det sociale liv blandt beboerne og skabe et levende og inkluderende miljø. Vi mener, at denne tilgang vil være i tråd med Aarhus Kommunes ønske om at fremme socialt samvær og interaktion i byudviklingsprojekter.

Ønsket om ændringen omhandler rammeområde 040101BO med følgende rammebeskrivelse:

Rammeområde 040101BO udlægger området til boligformål med blandede former. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse, og i visse tilfælde også lave etageboliger i op til 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom.

Ændringen ønskes således at rammeområde 040101BO for at muliggøre en anvendelse til blandet bolig og erhverv som beskrevet overfor, svarende til en bebyggelse op til 6 etager og en bebyggelsesprocent på ca. 205 for området under ét. Kommuneplanændringen er i overensstemmelse med målsætningen i den nuværende Kommuneplan 2017 om, at udvikling skal ske omkring vækstakser og vækstpunkter ved at omdanne eksisterende byggeri og bygge tættere.

Vi håber, at vores svar har givet et klart billede af, hvordan vi ser vores projekt passe ind i den eksisterende kontekst, og hvordan vi stræber efter at opfylde Aarhus Kommunes arkitekturpolitik og øvrige planmæssige krav for området.

Vi ser frem til at fortsætte dialogen med både kommunen og de lokale beboere, da vi mener, at et vellykket byudviklingsprojekt er baseret på samarbejde og gensidig forståelse. Vi ser frem til den kommende udvikling i området.

Med venlig hilsen

Karsten Sinning
Partner / Markedsansvarlig Vest / Arkitekt MAA

Mobil +45 41 96 35 04
Kontor +45 87 30 32 86