

Teknik og Miljø, Plan  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand  
Att. Arkitekt Runa Hyldegård Jeppesen



Emne: Besvarelse, debatoplæg Solbjerg Hedevej

---

**Solbjerg Fællesråd**  
Forretningsudvalg

*På nuværende tidspunkt vil vi gerne drøfte og høre din mening om:*

■ *At der i det område nord for Solbjerg Hedevej, hvor der i dag ligger en Fakta butik, kan blive mulighed for at bygge etageboliger i op til tre etager.*

Besvarelse:

Argumentet for at hæve den nuværende højdegrænse i lokalplan 931 fra 8,5 meter (2 etager) til i stedet 3 etager skal være med andet formål end at øge profit i projektøkonomi mest muligt. Årsagen kan være at sætte et mindre fodaftryk for boliger på grunden for dermed at skabe mere plads mellem boligerne og dermed flere grønne områder og muligheder for fællesskaber eller rum for den selvorganiserede idræt. Med andre ord at skabe liv i det offentlige rum ved en række konkrete greb på grunden.

Der bør være en opmærksomhed og respekt for at de boliger der i dag ligger langs Solbjerg Hedevej og får naboerne på den nordlige side af vejen ikke får indkig fra 3 etagers boliger eller at disse nye boliger rejser sig som en mur langs vejen.

Der kan i lokalplanen være en opmærksomhed på eventuelt at opdele området i zoner med divergerende højdegrænser for at modvirke ovenstående.

■ *At der i området syd for Solbjerg Hedevej kan blive mulighed for at opføre en ny dagligvarebutik, cirka otte rækkeboliger i tre etager og en bebyggelse med mindre butikker og erhverv i stueetagen med boliger ovenpå i op til tre etager og enkelte steder op til fire etager.*

Besvarelse:

Argumentet for at hæve den nuværende højdegrænse i lokalplan 931 fra 8,5 meter (2 etager) til i stedet 3 og 4 etager skal være med andet formål end at øge profit i projektøkonomi mest muligt. Årsagen kan være at sætte et mindre fodaftryk for boliger på grunden for dermed at skabe mere plads mellem boligerne og dermed flere grønne områder og muligheder for fællesskaber eller rum for den selvorganiserede idræt. Med andre ord at skabe liv i det offentlige rum ved en række konkrete greb på grunden.

Der bør være en opmærksomhed og respekt for at de boliger der i dag ligger langs Elleskovvej og får naboerne på den vestlige side af vejen ikke får indkig fra 3 til 4 etagers boliger eller at disse nye boliger rejser sig som en mur langs vejen.

Dermed anbefaler Solbjerg Fællesråd, at der ved lokalplanens udarbejdelse lægges en zone

c/o  
Brian Jonassen  
Kærgårdsparken 133  
8355 Solbjerg

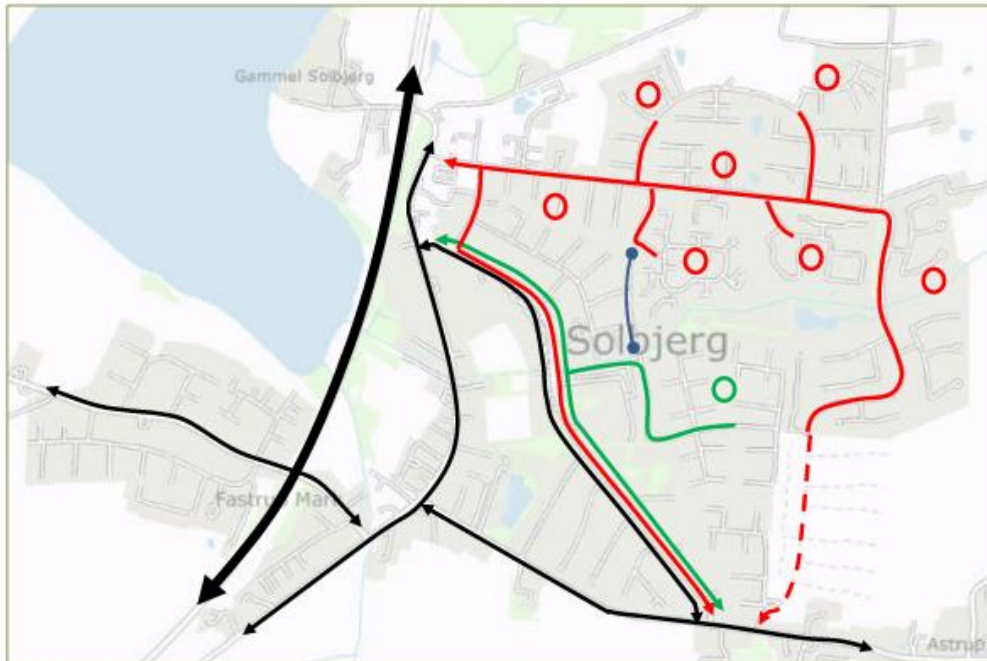
Cvr-nr. 18837846  
Reg. nr. 5381  
Konto nr. 0000246823

Mobil: 2818 9091

E-post:  
brianjonassen@gmail.com

Hjemmeside:  
www.Solbjergnu.dk

ind langs Elleskovvej der anviser maksimal højdegrænse som den nuværende på 8,5 meter. Trafikale forhold skal ved Elleskovvej have en særlig opmærksomhed, da denne smalle vej i dag er én af de hårdest belastede gennemfartsveje i Solbjerg. Dette fremgår også af bilag 1, lokalsamfundsbeskrivelse, lokalsamfund 33 – Solbjerg side 7.



■ At der kan blive mulighed for at bygge med en bebyggelsesprocent på op til 60 % for det samlede område mod i dag henholdsvis 45 % for det nordlige område og 50 % for det sydlige område.

Besvarelse:

Argumentet for at hæve den nuværende bebyggelsesprocent i lokalplan 931 skal være med andet formål end at øge profit i projektøkonomi mest muligt. Årsagen kan være at sætte et mindre fodaftryk for boliger på grunden for dermed at skabe mere plads mellem boligerne og dermed flere grønne områder og muligheder for fællesskaber eller rum for den selvorganiserede idræt. Med andre ord at skabe liv i det offentlige rum ved en række konkrete greb på grunden.

Argumentet for at hæve bebyggelsesprocenten kan være for at efterleve kommuneplan 2017 vedrørende bykvalitet og liveability for alle igennem ”gaderum og byliv” samt ”fælles om pladsen”

Er argumentet at sikre en høj bykvalitet og eventuel etablering af skaterpark til byen, fællestorv eller lignende i projektøkonomien har behov for at finansiere dette med et par procent mere på bebyggelsesprocenten?

*Til den videre dialog og arbejdet med planlægningen for området vil vi gerne høre din mening om:*

■ *Hvilke muligheder ser du i området?*

Med udvikling af området ved Solbjerg Byport opnås mulighed for at få omdannet dele af det nordlige område i Solbjerg, herunder også indkørsel til byen, fra tidligere erhvervsområde til en mere imødekommende indgang til byen fra nord.

Der opnås mulighed for at trække naturen tættere på byen gennem tilgængelighed og visuelle sigtelinjer og dermed binde lokalsamfund og naturen, som er en stor del af lokalsamfundets DNA, sammen.

Med udviklingen og de rigtige greb kan sikres efterlevelse af kommuneplan 2017 om bykvalitet og liveability for alle og dermed sikre klog vækst og dermed sikre et sundt og bæredygtigt lokalsamfund i Solbjerg.

■ *Hvordan kan bæredygtighed indtænkes i bydelen?*

Tages der udgangspunkt i Realdanias værktøjer til bæredygtig byudvikling arbejdes der efter tre bæredygtighedsforhold, sociale, miljømæssige og økonomiske.

Den **sociale bæredygtighed** ved at skabe hensigtsmæssige byer og bygninger, som får os til at føle os godt tilpas og giver os livskvalitet. Sikre tryghed og grønne og blå elementer i bybilledet. Sikre byliv gennem variation i områdets funktioner og skabe byrum og uforpligtende mødestæder. Sikre de sundhedsfremmende tiltag og aktiviteter og indbyde til aktivitet. Skabe variation i beboersegmentet, så også de ældre i byen, der fraflytter villakvartererne stadig finder plads i lokalsamfundet og dermed sikre aktiviteter og plads til alle.

Den **miljømæssige bæredygtighed** ved at sikre regnvandshåndtering og indtænke dette som det blå element i bybilledet. Sikre tilgængelighed i området for gående og cyklende og skabe et incitament til at benytte kollektiv transport og sikre hastighedsdæmpende forhold i trafikløsningen. Indtænke materialevalg som falder i ét med eksisterende lokalsamfund og sætter et bæredygtigt præg på energiregnskabet.

Den **økonomiske bæredygtighed** ved at sikre en sund anlæg- og driftsomkostning, der sikrer en naturlig udskiftning og vækst for de liberale erhverv i området. Sikre grobund for aktiviteter i byrummet eftermiddag og aften, når de liberale erhverv har slukket og lukket. Sikre grundlag for aktivitet i byrummet ved at belyse hele årshjulet og dermed sikre værdi i området efterår og vinter.



Bæredygtighed og Solbjergs DNA skal signaleres i arkitekturen. Der skal ikke arbejdes med byen og naturen som særskilte emner, men byen skal trække skoven og søen til sig. Dette kan blandt andet gøres med anvendelse af vertical gardens.



Bæredygtighed skal tænkes ind så kolde og vindblæste sort/grå parkeringsarealer undgås.

#### ■ *Hvordan kan fællesskaber indtænkes i bydelen?*

Der kunne være mulighed for fællesskaber, hvis der imellem de tiltænkte daglige varebutikker blev skabt en plads, hvor butikkerne kunne henvende sig ud til i form af opstillet grill, vinsmagning på en sommeraften, fadøl og musik. Men at livet i byrummet blev skabt ved at dagligvarebutikkerne kom ud fra butikken og ud i byrummet. Dermed at en plads/torv ikke er at sammenligne med en asfalteret P-plads.



Der kunne være muligheder for fællesskaber, hvis der blev skabt et "plug and pay" areal for foodtruck eller foreningsboder. Solbjergs svar på "pop up" food truck park. Omdrejningspunktet for Schulz har været mad – så lad maden være omdrejningspunkt og samlingsbegrebet fremadrettet.



Der kunne være mulighed for at skabe fællesskaber og noget unikt for Solbjerg, hvis man anlagde Solbjergs svar på "Salling roof top" ovenpå Rema butikken. Her kunne der være en bod med "plug and pay" mulighed for booking til foreningsarrangementer. En unik udsigt ud over Solbjerg Sø mod vest og Solbjerg skov mod nord. En stor del af Solbjergs DNA samlet på toppen af dagligvarebutikken.



■ *Hvordan skaber vi god sammenhæng mellem den nye bydel og Solbjerg?*

Der skal sikres sammenhæng til eksisterende Solbjerg gennem arkitekturen og materialevalg på facadeudtryk., så området falder ind i eksisterende byggestil.

Der skal skabes sammenhæng med områdets eksisterende stisystem. Gennem hastighedsdæmpende foranstaltninger skal disse stisystemer sikres på tværs af Elleskovvej og Solbjerg Hedevej.

Der er fra stadsarkitekten en særlig opmærksomhed på Solbjerg Hovedgade og det er vigtigt, at området ikke bliver bagsiden til denne vej, men i stedet bliver et løft af denne. Dermed særlig fokus på at gående og cyklende sikres sikker adgang ind fra Hovedgaden og at denne indgang ikke ses om ren vareindlevering og affaldsdepot, som i dag er tilfældet ved Rema 1000 der er uden lukket depot/returvarelager af affald og paller.

Der skal skabes et godt byrum med visuel sammenhæng til skoven mod nord og søen og fastrupområdet mod vest. Mod vest skal dele af skoven langs landevejen fældes for at skabe denne visuelle sammenhæng. Dermed kan vi i lokalsamfund Solbjerg arbejde videre med at sikre den økonomiske bæredygtighed til området gennem fysisk adgang mellem skoven og søen via området i henhold til bilag 1 side 12.



■ *Hvilket slags bykvarter ønsker du for fremtiden?*

Et bykvarter, der tydeligt anskueliggør at vi med dette bykvarter rammer lige ned i lokalsamfund Solbjergs DNA og vi ikke har med et kvarter at gøre i Avedøre eller Thisted. Et levende byrum, som ikke forsøges livagtiggjort med ord i beskrivelser, men med velargumenterede velovervejede indgreb i byrum og arkitektur indbyder til fællesskab og aktiviteter årets 365 dage morgen som aften. Et område hvor vi er ude over tæt lav byggeri med en legeplads som omdrejningspunkt og misforstået adgangsbillet til fællesskab og aktivitet for alle.

Et bykvarter der løfter lokalsamfundet Solbjerg og sætter sit tydelige aftryk og samtidig afslutning på en lokalforankring for familien Schulz. Et eftermæle der er denne familie værdig for deres betydning for Solbjerg og dets udvikling gennem tiden.

Dermed også et oplæg til navneændring fra Solbjerg Bytorv til Schulz plads eventuelt.

Med venlig hilsen

**Solbjerg Fællesråds Forretningsudvalg**  
v/ Formand Brian Jonassen