

# HØRINGSSVAR I FORBINDELSE MED UDVIKLINGEN AF PROJEKT PÅ TRØJBORG

## Willemoesgade Karreen, Otte Ruds Gade, Aldersrovej og Niels Juels Gade

### INDLEDNING

Aarhus Kommune har på baggrund af en henvendelse fra en privat bygherre bedt om høringssvar i forbindelse med udviklingen af et karréområde på Trøjborg.

Området har senest været anvendt til undervisning for Aarhus Universitet og ønskes nu fortættet med baggrund i Kommuneplan 2017's udpegning af vækstakser i Aarhus (foreslået bebyggelsesprocent i den konkrete idéoplæg er op til 205%) samt konvertering af nuværende funktion til anden anvendelse med ønske om blandet bolig og erhverv.

Helt overordnet er det forelagte idéoplæg med tilhørende referencer, udarbejdet af CEBRA architecture, af høj kvalitet og rummer mange gode tanker om, hvorledes den samlede bebyggelse kan omdannes til andet formål, fortættes til en tidssvarende bebyggelse, samt skabe forbindelser på tværs af karreen.

Dog er der i forslaget en meget ensidig holdning til, i hvilken retning projektet tilpasses det eksisterende (primært syd/nord), og der vises stort set ingen illustrationer eller nævnes, hvorledes bebyggelsen forholder sig på en passende måde over mod det villaområde, der findes på den vestlige side af Aldersrovej. Dette opmærksomhedspunkt uddybes, sammen med andre relevante emner, i nedenstående høringssvar.

### HELHEDSPLAN NU

I det borgermøde der blev afholdt digitalt den 17. august 2020 fremhævede blandt andet Stadsarkitekten, at man ønsker at skabe en udvikling af området der "værner om bydelen". Med dette må man forstå, Aarhus Kommune ønsker at skabe en udvikling af Trøjborg, hvor man tilgodeser de kvaliteter bydelen allerede har, og med en udvikling også ønsker at forstærke de kvaliteter, som Trøjborg er kendt for som bydel.

Derfor kan det ikke understreges nok, hvor vigtigt det er, at Aarhus Kommune igangsætter arbejdet med en Helhedsplan for Trøjborg inden arbejdet med udviklingen af Willemoes Karreen fortsættes. Der har igennem de seneste år været et stigende pres fra private udviklere om at forandre og fortætte Trøjborg. De nyeste eksempler kan vi se på henholdsvis Trøjborgvej 72-74 og oven på Trøjborgcenteret – begge eksempler på projekter, hvor der er tilladt en ekstrem høj bebyggelsesprocent, og hvor der er taget meget lidt hensyn til de nærmeste naboers bokvaliteter og privatliv.

Behovet for en Helhedsplan handler i virkeligheden om, at vi skal være skarpe på, hvilken by vi vil bo i i fremtiden. Er det rimeligt at en by defineres af tilfældige udvikleres ønsker og økonomiske forhold? Eller er det vigtigere at kigge på, hvilke potentialer og kvaliteter, der ligger i hele Trøjborg som bydel, så en fremtidig udvikling tilgodeser hele bydelens udvikling og ikke kun fokuserer på en enkelt karré? Det kan potentielt smadre et helt områdes kvaliteter, at Aarhus Kommune tillader en deludvikling af Trøjborg, hvor det i meget ringe grad tages stilling til, hvilken samlet bydel Trøjborg skal være i fremtiden.

Så, hvilket Trøjborg vil vi have i fremtiden?

Hvis det er det Trøjborg vi kender i dag – som Stadsarkitekten gerne vil "værne om", så skal der i højere grad tages hensyn til den bebyggelse og de beboere, der allerede findes i området. Og derfor skal der udarbejdes en Helhedsplan for Trøjborg nu. Ellers risikerer vi, at endnu en deludvikling at bydelen spænder ben for en samlet og identitetsskabende profil for Trøjborg som bydel. Og det er der ingen, der ønsker.

### UTILPASSET OVERGANG TIL VILLAOMRÅDE

Trøjborg bærer i dag præg af mange års udvikling. Nogle steder er kontrasten mellem bygningstyper og højder stor. Andre steder har man taget mere hensyn og har udviklet projekter, hvor skalaen mellem det nybyggede og det eksisterende er i harmoni med hinanden.

I nærværende idéoplæg er der, som tidligere nævnt, en meget ensidig holdning til, i hvilken retning projektet tilpasses det eksisterende (primært syd/nord), og der vises stort set ingen illustrationer eller nævnes, hvorledes bebyggelsen forholder sig på en passende måde over mod det villaområde, der findes på den vestlige side af Aldersrovej.

Der foreslås således en både 4, 5 og 6 etagers bebyggelse over mod et villaområde med boliger i 1 og 1½ etage. Det kan næppe påstås at være en skalatilpasning, der er følsom eller indlevet. Ydermere, kan man netop i villaområdet se den foreslåede bebyggelse på afstand, hvorved den kommer til at fremstå voldsom og meget høj – særligt da der anvendes sadeltage, som motiv ud mod Aldersrovej.

Vi vil derfor henstille til, at man reducerer antallet af etager over mod villaområdet, så skalaspringet på tværs af Aldersrovej ikke bliver fra 1 til 6 etager men snarere fra 1 til 4 etager.

Nedenstående illustrationer, som er taget fra blandet andet en projektmappe (*Willemoeskarreen, Møde med Følgegruppe, 18.05.2020.*), angiver, hvor lidt, der i det fremlagte materiale er indarbejdet overvejelser ift. skalaspringet til villaområdet på den anden side af Aldersrovej.

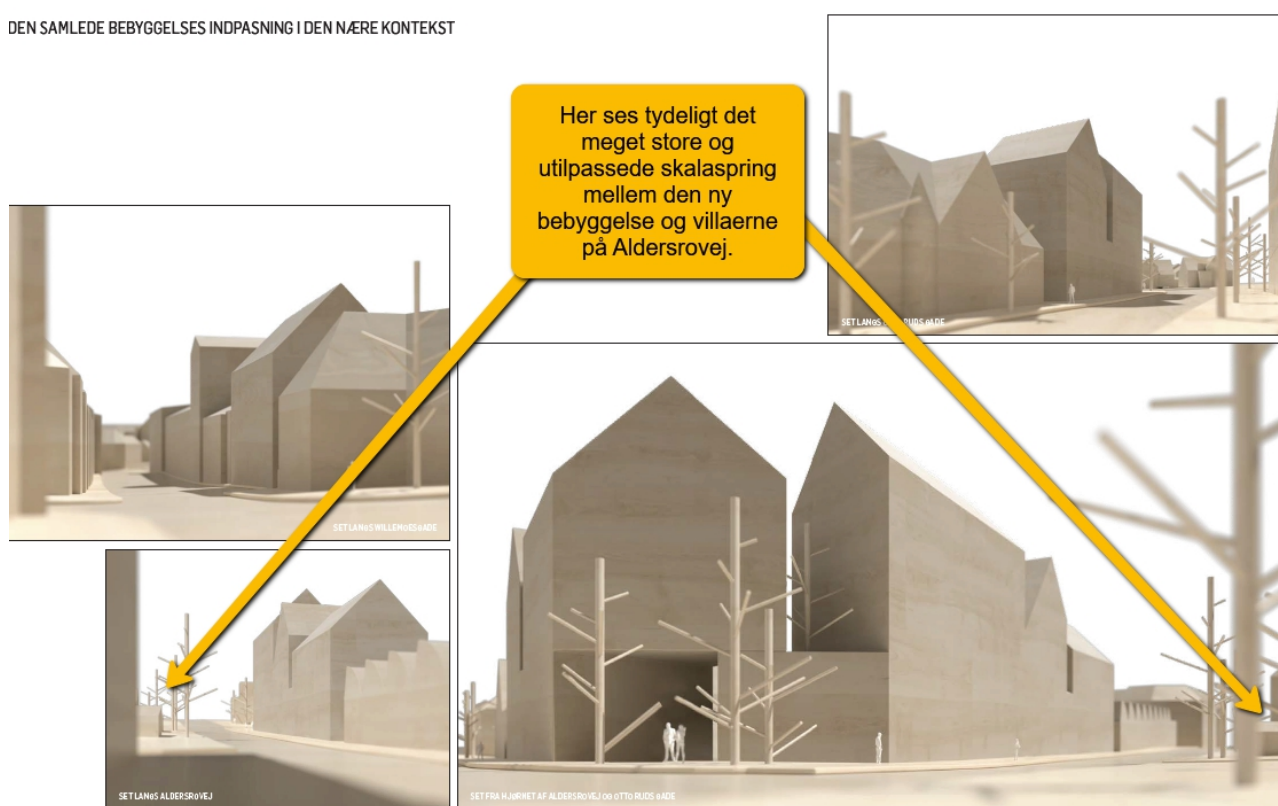
Det er meget voldsomt at se et villahus i kontrast til et 6 etagers byggeri, hvilket man netop kan skimte på nogle af illustrationerne.

**Illustration 1, fra projektmappe: Willemoeskarreen, Møde med Følgegruppe, 18.05.2020.**

**Med gult er markeret vores kommentarer til projektet.**

## INDPASNING I KONTEKST

DEN SAMLEDE BEBYGGELSES INDPASNING I DEN NÆRE KONTEKST



ILLUSTRATIONER | Indpasning

Illustration 2, fra projektmappe: Willemoeskarreen, Møde med Følgegruppe, 18.05.2020.  
Med gult er markeret vores kommentarer til projektet.

## OVERORDNET KONCEPT

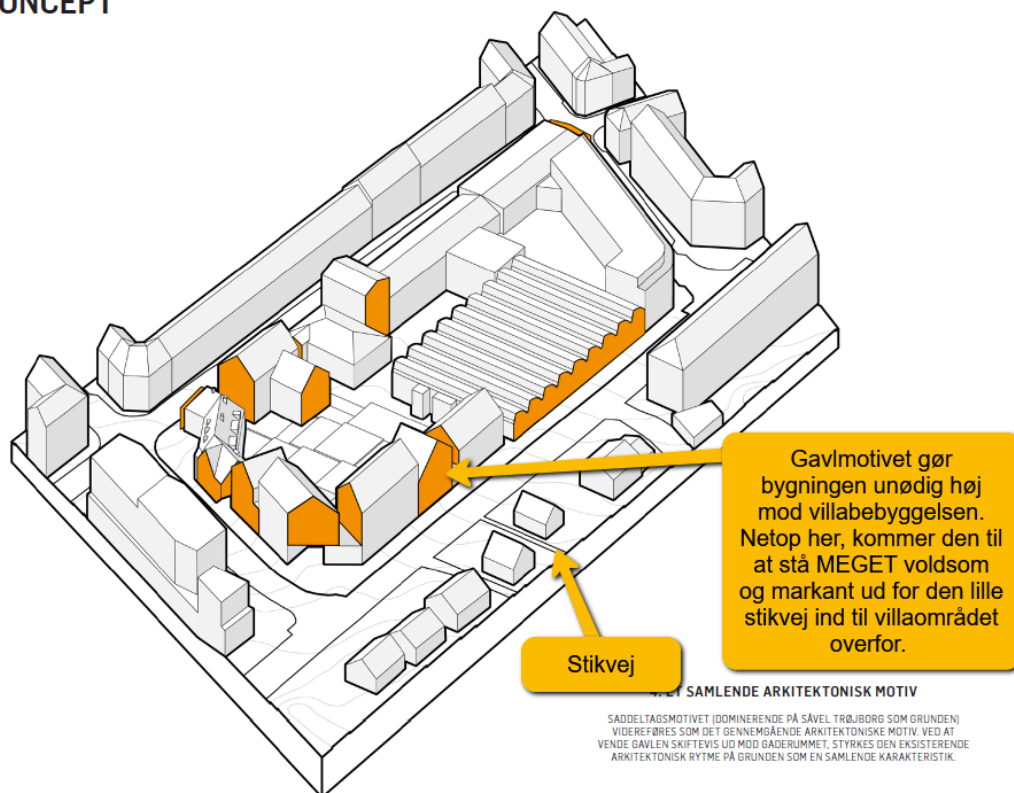
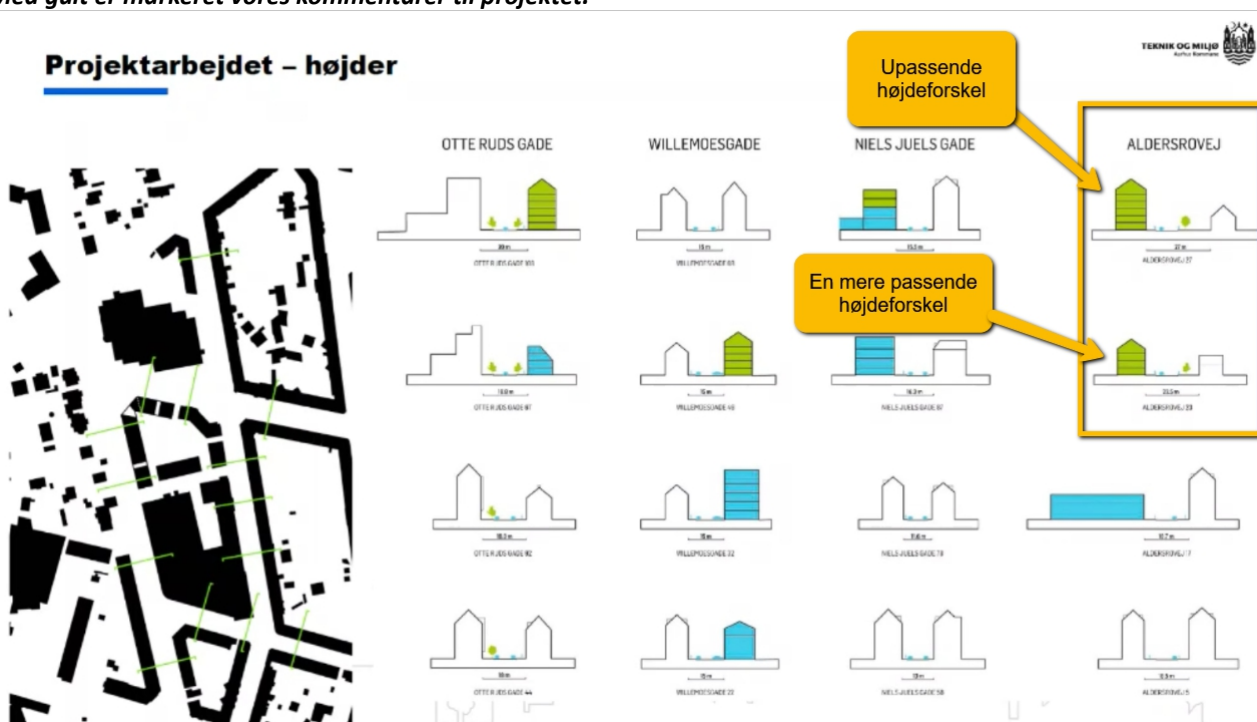


Illustration 3, Screen shot fra Borgermøde den 17. august, hvor Stadsarkitekten fremlægger projektets højder.  
Med gult er markeret vores kommentarer til projektet.



## **DIVERSITET I BÅDE BEBYGGELSE OG BEBOERSAMMENSÆTNING**

Trøjborg er i dag et meget attraktivt område for studerende at bosætte sig i, og 74% af beboerne på Trøjborg er således under 34 år. Det er i høj grad prisniveau og udbud af boligtyper, der definerer hvilken type mennesker, der bor i en bydel. Og med Aarhus Kommunes stærke ønske om at fastholde og tiltrække familier til byen, så skal der i højere grad udvikles og tilbydes familieboliger på Trøjborg, hvis gennemsnitsalderen skal trækkes op. Det er derfor vigtigt, dels at værne om de familieboliger, der allerede findes på Trøjborg (f.eks. i villaområdet på den vestlige side af Aldersrovej), men også at sikre, at der kan tilbydes en større mængde boliger, hvor familier af forskellig størrelse kan bosætte sig. Udbuddet af delevenlige to-værelses lejligheder i Aarhus er rigeligt opfyldt. Det er ikke længere et problem for studerende at finde en studieboliger ved studiestart i Aarhus. Derfor er det vigtigt, at der nu også tilgodeses andre befolkningsgrupper i byudviklingen, så Trøjborg kan blive mangfoldig og dermed et attraktivt sted for mange forskellige mennesker at bosætte sig.

Vi mener derfor, at udviklingen af Willemoes Karreen skal indeholde en bred vifte af boligtyper, så det ikke kun bliver en bebyggelse der tilgodeser studerende. Andelen af familieboliger skal være større, så bebyggelsen kan bidrage til et mangfoldigt Trøjborg. Seniorbofællesskaber (boliger til 50+ segmentet – ikke plejeboliger) i dette område kunne også være en virkelig fin løsning, da det bidrager til at skabe liv i bydelen uden for studieperioderne, hvor Trøjborg typisk affolkes og butikker må holde ferielukket.

## **AFRUNDING**

Helt generelt er vi positivt stemt overfor en udvikling af Willemoes Karreen. Særligt en gennemskæring af karreen så man kan passere igennem området er et attraktivt og velkommende træk. Herudover er tanken om at skabe et blandet bolig- og erhvervsområde velkommen i bydelen. Dog mener vi, at det er afgørende at udviklingen af Willemoes Karreen sker på baggrund af en Helhedsplan for Trøjborg, at etagehøjden i bebyggelsen reduceres mod villaområdet, og at beboersammensætningen i den nye bebyggelse tænkes som et supplement til de boligtilbud, der allerede findes på Trøjborg, så vi sikrer, at udviklen af Willemoes Karreen er et positivt bidrag til bydelen.

*Trøjborg / 25. august 2020*