



EJENDOMSSKABET  
OLAV de LINDE A/S

**TEKNIK OG MILJØ**  
**Plan, Byggeri og Miljø**  
**Karen Blixens Boulevard 7**  
**8220 Brabrand**

Åbyhøj, den 22.09.2020

**Vedr.: H 191 - Overdækning Banegraven, Århus - Høringssvar**

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S har med interesse kigget på Aarhus Kommunes præsentationsmateriale vedr. den ønskede overdækning af Banegraven, og da vi flere steder ejer naboejendomme, der påvirkes af projektet, har vi nedenstående bemærkninger.

I bevidstheden om, at det er meget dyre konstruktive tiltag, der skal foretages for at overdække Banegraven, hvor massive konstruktioner skal kunne bære byggeriet af en ny bydel ovenpå overdækningen, kan vi godt se en sammenhæng i, at man har valgt at maksimere bebyggelsesprocenten i området.

Vi kan i det præsenterede projektmateriale også se, at der bliver tale om en meget høj bebyggelsesprocent og meget høje bygninger i området. Det har vi principielt ikke noget imod, men savner dog i metaperspektiv en tydeligere sammenhæng til de omgivende kulturhistoriske kvarterer nord og syd for Banegraven.

Referencerne i projektet synes nærmere at være en implementering af de volumener som Bruuns Galleri og højhusbyggerierne på havnen repræsenterer, og det bør være en diskussion værd, om det nu også er det rigtige greb ift. udviklingen af dette meget vigtige sted i byens kulturhistoriske midte, hvor Banegården og Rådhuset indtil nu har været de centrale referencepunkter i området.

Som indskudt bemærkning savner vi i materialet i øvrigt konkrete oplysninger om bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, højdegrænseplaner, indkørsels- og adgangsbetjening osv.

Selvom det virker naturligt med en fortættet bebyggelse i området, synes Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S ikke at projektet implementerer de omgivende bykvarterer nord og syd for Banegraven. Den historisk motiverede ambition om at ville forbinde kvartererne nord og syd for Banegraven med den nye overdækning, synes ikke dokumenteret, idet man i stedet etablerer en "mur", der introvert vender ryggen til de omgivende kvarterer samt Hall Sti og Kriegersvej.

Med "Bygaden" og de udeliggende taghaver i 2. og 3. sals højde ift. omgivende terræn, vil oplevelsen af disse nye byrum blive features, der alene relaterer sig introvert i stedet for at favne og integrere de omgivende gader og bebyggelser. De omgivende gader og bebyggelser vil i gadeplan komme til at skulle kigge ind på infrastrukturelle anlæg samt p-kældre og et "cykelhotel", der betjener den nye bebyggelse. Det skaber ikke den kobling og det by- og gadeliv, som egentligt er projektets ambition. Dermed bliver projektet et postulat ift. sin egen historie og den omgivende by, hvilket ingen kan ønske.

Skaleringen af det viste projekt gør i sin nuværende form, at vi stiller os stærkt tvivlende ift kvaliteten af de skitserede byrum samt bebyggelsens påvirkning på naboejendommene og de omgivende gadeforløb.

Vi ønsker at bebyggelsen i langt højere grad søger at integrere disse således, at der kan skabes aktive og inspirerende gade- og byrum op mod og langs med den overdækkede Banegrav. Kriegersvej og Hall sti må kunne implementeres i projektet som aktive sivegader, der bygger op om oplevelsen af Banegravsprojektet. Her vil vi indskyde, at Kriegersvej med fordel kunne forlænges ud til M.P. Bruunsgade, hvorved der kunne skabes liv i samspil med de eksisterende bygninger.

I andre byudviklingsprojekter og helhedsplaner demonstrerer Aarhus Kommune megen stor bevågenhed ift. sikring af kvalitetsskabende bebyggelser, og således må samme vel forventes i nærværende projekt? Kvalitetskrav til uderum, friarealer, infrastrukturelle anlæg samt hensyn til nabobebyggelser der påvirkes af skygger, solindfald, vind, refleksioner, LAR-forhold, trafik og parkering, synes ikke bearbejdet og inkorporeret i det viste materiale endnu, hvilket vi således savner dokumentation for.

Denne dokumentation bør tage udgangspunkt i de krav, som vi er opmærksomme på, at Aarhus Kommune løbende har arbejdet på at skærpe i de senere år.

Med en tilpasning af det viste projekt, hvor pladsdannelser og byrum trækkes ned i terrænniveau med omgivelserne, vil vi finde, at projektet kan blive attraktivt uden at forringe de omgivende kvarterer. Vi indgår med et sådant perspektiv gerne i en konstruktiv dialog om yderligere optimering af projektets præmisser.

Som mangeårig aktør i den århusianske ejendomsbranche har vi stor interesse i at udvikle og præservere byens bygninger og rum således, at den fremtidige by planlægges med stor respekt og hensyntagen til de eksisterende, kulturhistoriske spor. Derfor appellerer Banegravsprojektet os til at advokere for, at der med pietet arbejdes med helhedsbetragtninger for hele den samlede bymidte, når så stort et projekt er i støbeskeen.

Som aber dabej har vi allerede selv et udviklingsprojekt i støbeskeen i området. Dette medsendes til orientering nærværende høringssvar. Måske det i den videre bearbejdning af Banegravsprojektet kan indgå i en samlet helhedsplan for området således, at der skabes en naturlig kobling imellem Banegravsprojektet og Banegårds Plads?

I tiltro til at vores høringssvar må danne grobund for en yderligere kvalificeret bearbejdning af Banegravsprojektet, ser vi frem til at høre nærmere om et mere tilpasset projekt.

Med venlig hilsen

Pva. Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S



Morten Sparvath Thomassen  
Tegnestuechef, arkitekt maa

Mail: mst@olavdelinde.dk