

Høringsvar til Lokalplan 1143

Byudvikling på borgernes præmisser

Først og fremmest er vi modstandere af, at villaerne i området kan blive opkøbt af private udviklere og omdannet til høje etageejendomme. Vi er bange for den præcedens det kan sætte, hvor det bliver de private udvikleres økonomiske interesser, der driver udviklingen på Christiansbjerg og Katrinebjerg. Udviklingen på Rødkløvervej er ikke ønsket af beboerne på Christiansbjerg og det er heller ikke igangsat fra kommunalt hold. Det er udelukkende kapitalstærke boligselskaber, der har set en fidus i at omdanne området til dyre lejligheder, hvor de så samtidigt slipper for at bidrage med almene boliger! Vi er utrygge ved, at der ikke er bedre muligheder for at styre byudviklingen i vores lokalområde. Vi er bekymrede for, at flere og flere får henvendelser fra udviklingselskaber, der vil købe deres villaer. Heriblandt har vi et par familiemedlemmer på Malmøgade, som oplevede at naboerne – på foranledning af en privat udvikler – prøvede at presse dem til at sælge deres bolig. Naboerne på begge sider ville nemlig gerne sælge og score en betydelig gevinst. Det skaber utryghed og splid, når naboer på den måde bliver spillet ud mod hinanden. Vi har brug for byrådets støtte for at kunne styre udviklingen på Christiansbjerg og Katrinebjerg og beskytte det gode naboskab mod private udvikleres økonomiske interesser!

Etager og bygningsstruktur

Fokuserer vi på selve projektet, så er det mest åbenlyse problem med projektets nuværende udformning de markante skyggegener, som den foreslåede karré vil skabe for den eksisterende bebyggelse nord for Rødkløvervej. Som arkitektens egne skyggediagrammer viste til borgermødet, så var diagrammerne fra juni, de eneste der alle ikke viste skyggegener for børnehaven på Rødkløvervej. Det vil altså sige, at børnehaven vil ligge i skygge – specielt efter middag – i 3 af årets 4 kvartaler, hvis man bygger ejendomme på tre etager lige ud til Rødkløvervej.

Skyggegenerne er selvfølgelig et resultat af bebyggelsens højde, men også at man vil bygge helt ud til Rødkløvervej. Ingen af de eksisterende etageejendomme på Lucernevej og Hvidkløvervej, der er de blokke, som er mest naturlige at sammenligne det foreslåede projekt med, er bygget helt ud til vejen. De er trukket flere meter tilbage fra fortovet. Hvis man vil holde fast i at bygge etageejendomme langs med Rødkløvervej, så bør man enten trække bygningen nogle meter væk fra fortovet, eller tage en etage af byggeriet ud mod Rødkløvervej.

Karréstrukturen passer ikke ind i området, der er præget af relativt åbne blokke udformet som "E"-er eller "hestesko", med relativt store grønne arealer imellem, der er lettilgængelige for alle. Karréstrukturen lægger derimod op til, at gården bliver et privat rum for blokkens egne beboere, hvilket er ude af takt med resten af området. Der er i lokalplansforslaget lagt vægt på, at gården skal være et offentligt område, men det bliver netop modarbejdet af den lukkede udformning af bebyggelsen, som man får, når man bygger en boligkarré. Den lille stigenemgang er slet ikke nok til at ændre på det. Gennemgangen er ikke en oplagt stiforbindelse i området. Den forbinder ikke nogen områder, som ikke allerede er forbundet. Der er heller ikke noget stinet, som den naturligt forbundet med, og den går parallelt og tæt på fortovet øst om karréen, der vil være den naturlige rute for folk, der ikke bor i boligblokken. Gennemgangen mod Rødkløvervej er desuden en brandvej, der derfor ikke ligefrem signalerer, at her er der et offentligt område tilgængeligt for alle. Alt i alt kommer den "offentlige" stiforbindelse blot til at virke som en privat indgang for beboerne til den lukkede boligkarré.

Vi vil derfor gerne komme med en klar opfordring til, at man dropper karréstrukturen og i stedet bygger noget, der matcher udformningen af de eksisterende etageejendomme langs Hvidkløvervej og Lucernevej, dvs. hvor man dropper bygningerne langs Rødkløvervej. Det vil både begrænse skyggegenerne på den anden side af Rødkløvervej betragteligt og skabe et offentligt grønt område, der inviterer offentligheden ind. Det vil derfor også i langt højere grad opfylde de intentioner, som arkitekt og udvikler gav udtryk for på borgermødet!

Fælleshus og liberale erhverv

Det fremgår af lokalplanforslaget at: *"I karréens sydøstlige hjørne, skal der i stueetagen etableres udadvendte funktioner såsom fælleshus, selskabslokale, café, liberalt erhverv eller lign."* (s. 6), imens at der på illustrationsplanen er lagt op til, at dette blot er et fælleshus! Vi vil gerne appellere til, at man henholder sig til den illustration man har fremlagt for borgerne og anvender det sydøstlige hjørne som fælleshus. Udvikler har prøvet at få det til at fremstå som et fælleshus til borgermødet, men der er intet i lokalplanen, der garanterer dette. Derfor vil vi gerne have det indskrevet i lokalplanen, at det også skal bruges til fælleshus. For ellers accepterer man at sådan nogle salgstricks er moralsk forsvarlige.

Samtidigt ønsker vi også at der ud mod Jordbrovej og det grønne areal gøres plads til liberale erhverv i stueetagen. Det vil være med til at skabe liv omkring bygningen og trække på noget af kundegrundlaget blandt de studerende på Universitetet. Det er samtidigt en naturlig forlængelse af butiksrækken langs Jordbrovej på den anden side af Rødkløvervej. De offentligt grønne arealer ud mod Langelandsgade bidrager samtidigt med en hyggelig atmosfære, der vil kunne tilpasses fx en café rettet mod både de studerende og områdets beboere generelt.

Vi foreslår derfor også, at man gør plads til udeservering her ved at trække den østlige bebyggelse nogle meter tilbage fra skellet. På den måde skabes der bedre betingelser for de liberale erhverv, samtidigt med at får skabt et opbrud i bebyggelsens noget ensformige arkitektur. I stedet for en kold beboelsesmur er der i stedet plads til store vinduer på facaden, der inviterer folk ind.

Grønne arealer

Det er positivt at man fra udviklers side har planlagt en varieret beplantning på fællesarealerne med torvedannelse og en pergola. Vi er dog kritiske over for, at så stor en del af fællesarealerne skal belægges. Ud over de to store græsbakker, så er der ikke plads til ophold på de grønne arealer. Man bør derfor sløjfe de belagte stier gennem fællesarealet, så det i stedet kan anvendes til ophold. Det gør også overvejes om den lave beplantning skal omarrangeres, så det bedre faciliterer udendørs samvær, ligeledes bør cykelparkeringen flyttes væk fra de grønne fællesarealer.

Den store grad af belagt areal medvirker også til, at der kun kan ske en begrænset nedsivning af regnvand. Der er indtænkt et opstuvningsareal i lokalplanforslaget, men det er mærkværdigt, at man modarbejder regnvandshåndteringen ved at have fast belægning på over halvdelen af fællesarealet. Derved skal opstuvningsarealet nemlig håndtere en kæmpe mængde regnvand, og det vil derfor være ubrugeligt som fællesareal i en stor del af året. Vi appellerer derfor til, at man dropper en stor del af den faste belægning og samtidigt fordeler opstuvningsarealet mere jævnt ud over fællesarealet.

Vi undres desuden over, at man planlægger storskrald inde i gården, når vi nu ellers har fået indført en ensartet skraldeløsningen i byen.

Parkering og trafik

Parkeringsituationen nord for Katrinebjergvej bliver lige så stille forværret i takt med den store mængde nybyggeri. Vi ønsker ikke mere trafik forbi skolen, samtidigt kan prisen på parkeringslicenserne få de nye beboere til at parkere langs gaderne i området. For at imødekomme det, så er der brug for en parkeringsplan for området!

Til gengæld så bliver ladcykler anvendt mere og mere af småbørnsfamilierne i byen. Derfor bør bebyggelsen indeholde et markant antal pladser til parkering af ladcykler. Det bør svare til antallet af pladser til bilparkering, hvis man vil tilgodese behovet hos den moderne byfamilie!

Langs Rødkløvervej skal fortovet anlægges med dobbelte fliser. Ved udkørslen fra parkeringsanlægget til Hvidkløvervej sikres opmærksomheden på de gående ved overkørslen af fortovet.