



Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017

Forslag til besvarelse af synspunkter og idéer fra den forudgående høring om ændring af kommuneplanrammerne for karréen Willemoesgade, Otte Ruds Gade, Aldersrovej og Niels Juels Gade

17. februar 2021
Side 1 af 18

Opsamling af indkomne høringssvar i forbindelse med forudgående høring fra 7. juli til 28. august 2020 med kommentarer fra Teknik og Miljø.

Liste over bidragsydere til den forudgående høring:

1. Trøjborg Fællesråd v. Niels Christian Sidenius
2. Andelsboligforeningen NJG89 v. Alex Madsen
3. Andelsboligforeningen NJG89 v. Alex Madsen
4. Andelsboligforeningen NJG89 v. Alex Madsen
5. Ejerforeningen v. Søren Jensen
6. Trøjborg Kulturudvalg v. Eva Just
7. Børn og Unge, Aarhus Kommune
8. RETREAL 2 Aarhus v. Camilla Wermelin
9. Per Hesselbjerg
10. Birgitte og Henrik Gonge
11. Louise Sørensen
12. Marlene Mørup Damgaard-Sørensen
13. Steffen Moestrup
14. Flemming Bang
15. Flemming Bang
16. Ken Lausch
17. Anja
18. Natalie Heide
19. Emil Vindblæs
20. Kim Lyngberg
21. Kim Lyngberg
22. Synnøve Kern-Jespersen
23. Rolf Jensen
24. Bodil Svenstrup
25. Ole Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Plan, Byggeri og Miljø
Aarhus Kommune

Fysisk Plan Nord

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 44 00
Direkte telefon: 41 87 48 42

E-mail:
pbm@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
jwf@aarhus.dk

Sagsbehandler:
Julie Wissing Friis

Overordnet er der tilfredshed med, at karréen udvikles, og de eksisterende bygninger bevares og omdannes. Bemærkninger kan kategoriseres under følgende hovedtemaer:

- Helhedsplanlægning, fortætning og bygningshøjder
- Kulturmiljø, arkitektur og materialer
- Anvendelse, beboersammensætning og fællesfaciliteter
- Grønne områder og beplantning
- Trafik og parkering

Synspunkterne og idéerne gennemgås og kommenteres i det efterfølgende.

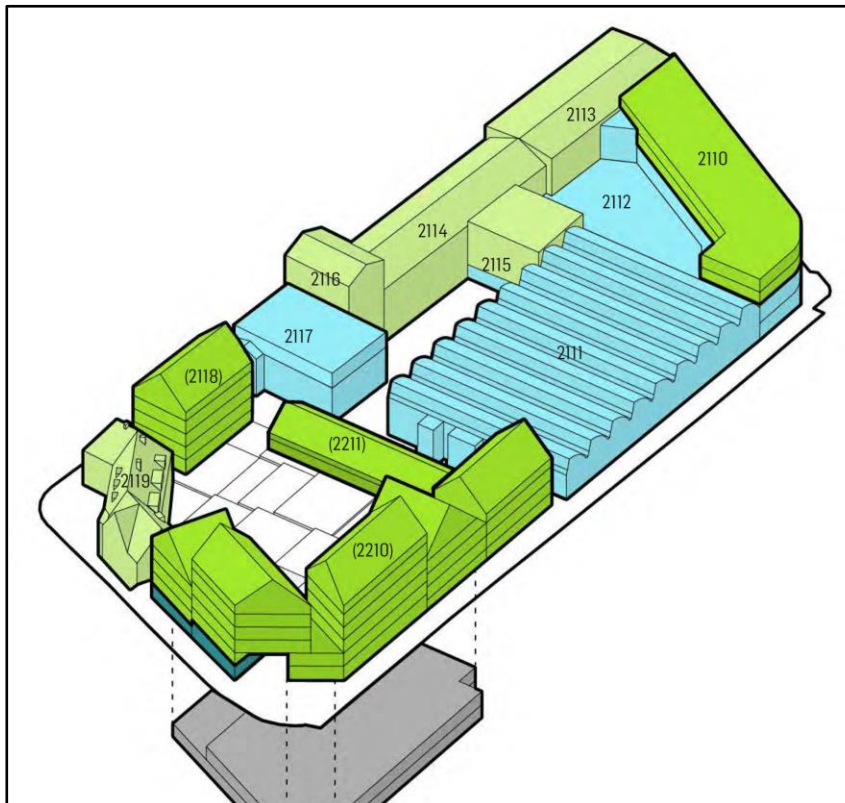
Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



I materialet henvises til bygningsnummerering, som fremgår af nedenstående illustration.

17. februar 2021
Side 2 af 18



1

- a) Fællesrådet henstiller til, at den aktuelle plan sættes i bero indtil der foreligger en helhedsplan for Trøjborg.
Fællesrådet ser gode perspektiver i planen for anvendelse og ombygning af de eksisterende bygninger, men har en række indvendinger:
- b) Bebyggelsesprocent på 205 % medfører intensiv udnyttelse af et område, der hidtil har været åbent.
- c) Bygninger i seks etager kan ikke begrundes i de omkringliggende karréer, der kun er fem etager, og tager ikke hensyn til eksisterende bebyggelse på Willemoesgade og villaerne på Aldersrovej.
- d) Det grønne område har stor værdi for områdets beboere.
- e) Parkeringsforholdene i gadeniveau forringes og trafiktrykket forværres på de omkringliggende gader.

Fællesrådet har følgende forslag til forbedringer:

- f) Reduktion af bebyggelsesprocenten med lavere rækkehuse og byhuse vil tage hensyn til de eksisterende boligområder, medføre en mere grøn karakter og tilføre mere diversitet i beboersammensætningen.

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- g) Byggeriet skal tilpasses i højderne. Port i tre etager på hjørnet Aldersrovej/Otte Ruds Gade og bygningen i Willemoesgade (2118) skal ligeledes reduceres i højden.
- h) Sikring af diversitet i beboersammensætning ved etablering af forskellige boligtyper, flere familieegnedede boliger, almene boliger og forslag om seniorbofællesskab.
- i) Fastholde og udbygge den grønne karakter med flere vejtræer omkring bebyggelsen, grønne fællesarealer samt for- og baghaver.
- j) Der bør foretages en trafikanalyse. P-kælderen kan reducere parkeringspresset i området, forudsat prisen svarer til prisen på beboerparkering. Aldersrovej, der er primær cykelvej bør forsynes med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Daginstitutionen på Aldersrovej skal indgå i vurderingerne.
- k) Ønske om aktivitet for områdets beboere – f.eks. genåbning af den gl. teatersal i tilknytning til Otte Mønstedes villa.

17. februar 2021
Side 3 af 18

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Aarhus er en by i vækst med ca. 5.000 nye borgere om året. Målet i Kommuneplan 2017 er at give plads til væksten indenfor Ringgaden og Ringvejen primært i prioriterede punkter og i akser omkring indfaldsvejene, hvor bl.a. adgang til kollektiv trafik er bedst. Byvæksten skal ske ved at bygge tættere og omdanne den eksisterende bygningsmasse. Willemoesgade karréen ligger i Trøjborg, som er udpeget som vækstpunkt og er en del af vækstaksen omkring Randersvej. Der udarbejdes i øjeblikket helhedsplaner for flere områder herunder indfaldsvejen Randersvej. Behovet for en helhedsplan for Trøjborg anerkendes. En helhedsplan for Trøjborg er dog én ud af mange ønsker om helhedsplaner i Aarhus Kommune, og prioritering af dem foretages politisk. Det vurderes, at lokalplanen ikke i sig selv udløser behov for en helhedsplan, da der er foretaget helhedsbetragtninger i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinjer, som sikrer sammenhæng til nærområdet, bevaring af de eksisterende bygninger og en anvendelse, der understøtter den blandede by. Der arbejdes for, at udviklingen gøres klogt bl.a. ved at spørge repræsentanter fra lokalområderne om, hvilke behov og ønsker et projekt kan være med til at styrke i området. Det er også en del af arbejdet med Willemoesgade karréen, hvor en følgegruppe med repræsentanter fra beboere og fællesråd deltager.
- b) Kommuneplanen giver mulighed for en højere bebyggelsesprocent på en ejendom, hvis krav til ophold og parkering kan opfyldes, og udviklingen vurderes at give kvalitet til området. Det vurderes, at projektet opfylder kravene.
- c) Der er valgt at arbejde med at afslutte karréen mod nord. Karréen er et karakteristisk byggemønster på Trøjborg, som dermed føres videre. Højden på de højeste bygninger op mod hjørnet Aldersrovej/Otte Ruds Gade er i fem etager med en udnyttet tagetage udformet som et sadeltag, hvil-

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



ket i henhold til bygningsreglementet svarer til seks etager. Det er samme højde og bygningsform som mange andre karréer på Trøjborg, f.eks. i nabokarréerne (herunder Niels Juels Gade 89, Willemoesgade 56, Aldersrovej 3-15 og Otte Ruds Gade 84).

17. februar 2021
Side 4 af 18



Bygningerne er udformet med sadeltag i modsætning til Trøjborgcentret, der er udformet med fladt tag. De højeste bygningers tagryg er på højde med Trøjborgcentrets facade, hvilket vil sige, at bygningernes facader er lavere. Højden på bygningerne nedtrappes i takt med gadernes faldende terræn. Det er valgt, at bebyggelsen er højest op mod hjørnet af Aldersrovej/ Otte Ruds Gade og nedtrappes mod eksisterende bebyggelse, fordi

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



17. februar 2021
Side 5 af 18

gaderummene her er bredest. Alle steder, hvor den nye bebyggelse fremstår højere eller på højde med modstående bebyggelse, respekteres et forhold mellem facadehøjde og afstand til nabobygning på 1:1, som typisk bruges som tommelfingerregel for velproportionerede gaderum.

- d) Det eksisterende grønne område med de store træer udgør et markant grønt motiv i gadebilledet. Området er i dag ikke åbent for offentligheden. Der har været tanker om bevaring af haven, men det er afvejet i forhold til ønsket om bevaring, ombygning og aktivering af de eksisterende bygninger og etablering af underjordisk parkering til området frem for overfladeparkering.
- e) Der sikres parkering til planområdets beboere og brugere i henhold til de af Byrådet vedtagne retningslinjer for parkering. Eksisterende parkering i området vurderes derfor ikke at blive belastet yderligere. Der arbejdes med placering af affaldshåndtering i form af offentlig nedgravet løsning i Willemoesgade. Dette vil medføre nedlægning af p-pladser, der skal omplaceres inden for området.
- f) Se pkt. 1 c). Der arbejdes med forskellige bygningstypologier – rækkehuse og lejligheder i både nyt og eksisterende byggeri, som giver mulighed for at imødekomme forskellige behov.
- g) Se pkt. 1 c). Begrundelsen for disponering af højden på 2118 har været at fortsætte de varierende højder, der allerede eksisterer på denne side af Willemoesgade, med kontrasten mellem de lave industribygninger og det høje Trøjborgtårn. Selvom der er tale om en klar højdeforøgelse fra den oprindelige staldbygning, så harmonerer bygningens højde med det samlede gadeforløb og indpasser sig efter de eksisterende højder. Bygning 2118 vender sadeltaget på langs af Willemoesgade (modsat Trøjborgtårnet), hvorved der opnås en facadehøjde, der er ca. 6,5 m (ca. to etager) lavere end Trøjborgtårnets gavl mod Willemoesgade. Bygning 2118's facadehøjde er dermed lige så høj som nogle af de eksisterende bygninger på den modsatte side af Willemoesgade, navnlig Willemoesgade 14 og Willemoesgade 22. Det er desuden værd at bemærke at bygningen ligger længere oppe af Willemoesgade end ovennævnte bygninger og derfor kan fremstå højere på grund af gadens terrænfald.
- h) Se pkt. 1 f). For at sikre en varieret beboersammensætningen, stilles krav om, at 30 % af boligerne skal være familieegnedede og 20 % af etagearealet skal være almene boliger. I en lokalplan er det ikke muligt at fastlægge, hvilke befolkningsgrupper (f.eks. seniorer), der kan bebo et område, men det kan muligvis drøftes i aftalen med et alment boligselskab eller privat ejer.
- i) Kravene til opholdsarealer opfyldes og derudover arbejdes med høje krav til beplantning i området – herunder plantning af træer langs Aldersrovej, etablering af grønt gårdrum, byrum med træer samt bevaring- og etablering af ny beplantning på facader. De eksisterende offentlige vejtræer på Otte Ruds Gade bevares. Karréen åbnes op med tilgængelighed via forskellige åbninger og passager.

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- j) Der er ikke foretaget trafikanalyser i forbindelse med projektet. Det vurderes, at projektet vil skabe mere trafik især i morgenspidstimen, men ikke i en mængde, der udløser større trafikantægsændringer. Trøjborg er ad åre blevet belastet mere af trafik, da bydelen er blevet en del af den tætte by. Her må man tåle trafik og trængsel, men der er også fordele ved at være tæt på offentlig transport og med cykelafstand til midtbyen. Trafiksikkerheden kompromitteres ikke, og i forbindelse med det videre arbejde er der også fokus på trafikken og trafiksikkerheden. Det vurderes, at Aldersrovej er sikker som cykelrute, og der er ikke tanker om, at Aldersrovej skal ombygges. Der plantes vejtræer langs den østlige del af Aldersrovej. Der vil kunne laves fartdæmpning og yderligere beplantning langs vejen, men det kræver prioritering af kommunens midler til forbedring af veje. En ændring af Aldersrovej med både fartdæmpning og vejtræer vil være omkostningsfuldt, og det vurderes ikke rimeligt, at bygherre skal bekoste det, når man ser på projektets størrelse.
- k) Fællesrådet har i processen tilkendegivet, at der ikke er yderligere behov for fællesfaciliteter udover dem, der i forvejen eksisterer i området. Projektet stræber i stedet efter at tilføje diverse publikumsorienterede funktioner, herunder mulighed for café og restaurant. Der arbejdes også med muligheden for at flere kan anvende kantinen i shedtagsbygningen, hvor beboere potentielt kan leje sig ind til arrangementer uden for åbningstid. Derudover bringer omdannelsen generelt liv tilbage til området.

17. februar 2021
Side 6 af 18

2

- a) Spørgsmål til, om den hvide beklædning på bygningen Niels Juels Gade 84 fjernes.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Det undersøges, om facaden på bygning 2110 kan tilbageføres med den oprindelige facade, under hensyn til eksisterende konstruktive og byggetekniske forhold, samt nutidige krav til energirenovering. Lokalplanen vil fastsætte bestemmelser herfor, såfremt det kan lade sig gøre.

3

- a) Spørgsmål til trafikken fra parkeringskælderens udkørsel til Willemoesgade vil påvirke Niels Juels Gade og Otte Ruds Gade.
- b) Spørgsmål til behov for flere p-pladser til erhverv i Niels Juels Gade 84.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) I forhold til den nuværende situation vil der være en væsentlig forøgelse af trafikken til Willemoesgade, da de eksisterende bygninger kun benyttes i begrænset omfang. Da trafikmængden på Willemoesgade er meget begrænset, formodes det, at der vil komme en procentvis væsentlig forøgelse af trafikken. Den samlede trafikmængde vil dog forsat være meget begrænset også med en fuldt realiseret lokalplan. Trafikmængden på Willemoesgade vurderes derfor at blive uproblematisk.

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- b) Der sikres parkering til området i henhold til de af Byrådet vedtagne retningslinjer for parkering – også til erhverv.

17. februar 2021
Side 7 af 18

4

- a) Der spørges til, om der bliver arbejdet inden for almindelig arbejdstid.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Usikkert, hvad spørgsmålet præcist dækker over. I anlægsfasen, skal byggearbejdet følge de retningslinjer og krav for bygge- og anlægsarbejde, som kommunen stiller. Anvendelsen af planområdet er fastsat til boliger, liberale erhverv og service, og når planen er realiseret, vil der være aktivitet som i den øvrige del af Trøjborg.

5

Ser meget positivt på, at projektet realiseres og området aktiveres.

- a) Er bekymret for øget trafik i området.
b) Mangler en redegørelse for den planlagte p-kælders kapacitet. Spørger om p-kælderen kun er tiltænkt områdets beboere og erhverv.
c) Bekymring for presset på parkering i anlægsfasen og når byggeriet står færdigt.
d) Bekymret for øget trafik i Willemoesgade.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 j).
b) Parkeringskælderen skal dække områdets behov. Behovet fastlægges ud fra de retningslinjer Byrådet har vedtaget. Kommunen kan ikke stille krav om etablering af flere p-pladser, end bebyggelsen genererer.
c) Det vurderes, at byggefasen kan fungere. I perioder vil der skulle leveres materialer eller lign. som måske skal optage p-pladser i en periode. Der skal laves en mere detaljeret plan for anlægsfasen, når man kommer længere i processen.
d) Se pkt. 3 a).

6

- a) Trøjborg Kulturudvalg foreslår, at der skabes plads til større rum og mindre øvelokaler – gerne tilknyttet en café eller beboerhus.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 h).

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



7

- a) Anbefaler, at der tages hensyn til eksisterende daginstitution på Aldersrovej både i forbindelse med opførelse af byggeriet samt, at byggeriet ikke medfører skyggegener på institutionens legeområder.

Teknik og Miljø's kommentarer og anbefalinger

- a) I anlægsfasen, skal byggearbejdet følge de retningslinjer og krav for bygge- og anlægsarbejde, som kommunen stiller til andre byggepladser. P.g.a. afstanden til planområdet, vurderes højden på det kommende byggeri ikke at påvirke institutionens legepladsområde.

8

Ejer af ejendommen ved Trøjborgcentret mener ikke, at kommunen kan foretage en helhedsvurdering (i hht. Bygningsreglementet) og dermed godkende en bebyggelsesprocent på op til 205 % af følgende årsager:

- a) Udkørsel fra området til Otte Ruds Gade vil medføre en støjpåvirkning fra trafik på boligerne på den anden side af vejen, der overskrider 58 dB(A).
- b) Otte Mønstedes villa (bygning 2119 og 2118) er udpeget med en bevaringsværdi 3. Finder det problematisk, at bygning 2118 nedrives.
- c) Forslaget vil ikke være sædvanligt i kvarteret og der er ikke sikret en hensigtsmæssig sammenhæng med omgivende eksisterende bebyggelse.
- d) Bebyggelsen medfører gener for omgivende bebyggelse i form af indblik, manglende lysindfald – her tænkes på boligerne på den anden side af Otte Ruds Gade, som man mener er en smal gade.
- e) Øget trafikpåvirkning fra ud-og indkørsel til Otte Ruds Gade.
- f) Der er ikke sikret tilstrækkelige friarealer.
- g) Den høje bebyggelsesprocent og opførelsen af byggeri i op til seks etager svarer ikke til den sædvanlige bygningshøjde i kvarteret og bør derfor ikke tillades. Der henvises til, at der i forbindelse med lokalplanen for Trøjborgcentret blev stillet krav om, at bebyggelsen skulle reduceres med en etage til fem etager af hensyn til omgivende bebyggelse.
- h) Forslaget er i strid med kommuneplanen. Der henvises til kommuneplanens retningslinjer om, at det nuværende antal af bytræer skal bevares på kommunale arealer inden for Ringgaden, og hvor det ikke er muligt at bevare træerne, skal de erstattes af dobbelt så mange nye træer, som plantes inden for Ringgaden.
- i) Den foreslåede planlægning overstiger, hvad der med rimelighed må kunne forventes, som led i den samfundsmæssige udvikling i området. Forslaget har medført en faldende interesse for boligerne på den anden side af Otte Ruds Gade, og er et bevis for, at den foreslåede udvikling begrænser ejerens mulighed for at udnytte sin ejendom og en værdiforringelse af naboejendommen.

Der henvises til, at lokalplanlægning i henhold til planloven er erstatningsfri regulering, medmindre det er særdeles intensivt i forhold til én konkret grundejer. På baggrund af ovenstående forhold mener indsiger, at der er

17. februar 2021
Side 8 af 18

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



tale om særligt intensive forhold i forhold til grundejeren på den anden side af Otte Ruds Gade (Trøjborgcentret).

17. februar 2021
Side 9 af 18

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

Der er ikke her tale om en byggesag, men en lokalplanproces i en indledende fase. I høringssvaret henvises til begrebet helhedsvurdering i bygningsreglementet, som indgår i behandling af byggesager. Lokalplanprocessen og plandokumenterne udgør en helhedsvurdering, og der fastsættes bestemmelser i dokumenterne i overensstemmelse med både planloven og byggeloven.

- a) Der etableres ikke adgang for biltrafik fra Otte Ruds Gade, men derimod fra Willemoesgade, og trafikken herfra vil fordele sig på området vejnet. Trafikmængden fra lokalplanområdet er begrænset i forhold til den trafik, der er på de overordnede veje omkring lokalplanområdet. Derfor vurderes trafikken fra lokalplanområdet ikke at forværre situationen for naboerne i forhold til støj og lugtgener.
- b) Otte Ruds Gade 67-69 (Otto Mønstedes villa, bygning 2119) er udpeget med en bevaringsværdig på 3, og skal bevares. Stalden, Willemoesgade 15 (bygning 2118) er ikke udpeget som bevaringsværdig, og vil kunne transformeres eller erstattes med nybyggeri, hvis byggeriet tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Der er ikke udpeget andre bevaringsværdige bygninger i karréen, men der er foretaget SAVE registrering af alle bygninger i området. Bygninger, der i forbindelse med registreringen udpeges som bevaringsværdige, optages i kommuneplanen via kommuneplantillægget. Derudover udarbejdes lokalplanbestemmelser, der sikrer at til- og ombygning af eksisterende bygninger skal udformes med respekt for bygningernes oprindelige arkitektur.
- c) Gener i form af dagslys, skygger, udsigt og indblik undersøges og bearbejdes i lokalplanarbejde. Det vurderes dog umiddelbart, at afstanden til boligerne på den anden side af Otte Ruds Gade, samt udformningen af bebyggelse med sadeltag, medfører, at der ikke vil opstå væsentlige skygge, dagslys – eller indbliksgener.
Det er en præmis ved at bo i den tætte by, hvor der kan ske byudvikling, at udsigten kan ændre sig i takt med udviklingen. Udsigten fra boligerne på Trøjborgcentret vil ændres, men en del af disse boliger er dog udformet, med en vinkling af altaner og vinduer mod bugten og ikke mod projektområdet.
- d) Der er ikke ud- og indkørsel fra Otte Ruds Gade. Vedr. trafikpåvirkning se pkt. 1 j).
- e) Der sikres friarealer i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.
- f) Se pkt. 1 c). Dertil skal bemærkes, at bebyggelsen (Trøjborgcentret) er udført med fire til fem etager oven på en høj base, der rummer butiksmål. Se nedenstående fotos.

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



17. februar 2021
Side 10 af 18

- g) Den eksisterende have med træer ligger på privat ejendom. Kommuneplanens retningslinjer for kommunale arealer kan derfor ikke håndhæves her. Vedr. beplantning se pkt. 1 i).
- h) Planområdet ligger i den tætte bydel Trøjborg og ligger indenfor et område udpeget til byvækst og omdannelse i kommuneplanen. Udvikling af ejendommen overstiger således ikke, hvad der må kunne forventes som led i den samfundsmæssige udvikling i området, og det vurderes heller ikke, at den påtænkte udvikling medfører særlig intensiv påvirkning af den konkrete grundejers ejendom.

9

Mener det er spændende, at de eksisterende bygninger bevares og genanvendes.

- a) Ønske om flere familieegnedede boliger og almene boliger.
- b) Byggeri i seks etager er for højt og medfører at bebyggelsen lukker sig om sig selv. Sammenligner med bebyggelsen på Trøjborgcentret. Ønske om byggeri i maks. tre etager.
- c) Parkeringskælder er nødvendig, men priserne er ofte for høje til, at pladserne bliver brugt. Der er stor belastning på de eksisterende p-pladser i området.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 h).
- b) Se pkt. 1 c). Der etableres porte og passager for at skabe adgang til området, så det ikke lukker sig om sig selv.
- c) Se pkt. 1 e). Parkeringskælder rummer private parkeringspladser. Kommunen kan kun stille krav til antallet af p-pladser, og at de etableres i overensstemmelse med vej- og byggerregler, men ikke til, hvor meget p-

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



pladserne skal koste brugerne.

17. februar 2021
Side 11 af 18

10

- a) Bekymring for en bygningshøjde på seks etager mod Aldersrovej. Mener der er et væsentligt spring i forhold til villaerne. Vil anmode om, at der sker en aftrapning i højden.
- b) Parkeringskælder til områdets beboere er nødvendigt. Afgiften må ikke overstige prisen på beboerparkering, da det vil medføre yderligere belastning af gadeparkering i området.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 c).
- b) Se pkt. 1 e) + 2 c).

11

Tager udgangspunkt i egne erfaringer fra bebyggelsen omfattet af lokalplan 1041.

- a) Opfordrer til, at planlægning for cykelparkering sikrer let tilgængelighed, anvendelse og, at der sikres plads til pladskrævende cykler.
- b) Parkeringskælder anvendes ikke, fordi prisen er for høj. Undrer sig derfor over, at der planlægges for endnu en parkeringskælder.
- c) Ønske om flere billige familieboliger for at sikre en anden beboersammensætning.
- d) Ønske om grøn oase for ældre mennesker. Ønske om tilgængelighed til gårdrummet, men det bør ikke være en smutvej for områdets øvrige beboere.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Forslag til indretning af cykelparkering tages til efterretning, og drøftes i det videre planlægningsarbejde. Byrådets vedtagne retningslinjer for cykelparkering, herunder også krav til parkering for specialcykler skal opfyldes indenfor planområdet.
- b) Se pkt. 1 e) + 2 c).
- c) Se pkt. 1 h). Der stilles krav om almene boliger. Prisen på private boliger kan ikke reguleres med en lokalplan.
- d) Der udarbejdes et offentligt tilgængelig gårdrum, og der udlægges plads til mindre byrum. Ønsket om offentlig tilgængelighed har været et af de emner som følgegruppen har lagt stor vægt på, og som kommunen også vurderer som væsentligt, og indarbejdes derfor i planen.

12

Generelt positivt stemt overfor udvikling af karréen. Muligheden for at kunne passere gennem og anvendelse til blandet bolig og erhverv er velkomment i kvarteret. Dog er der følgende kommentarer:

- a) Ønske om, at den aktuelle plan sættes i bero indtil der foreligger en helhedsplan for Trøjborg for at sikre en bebyggelse hvor kvaliteterne i områ-

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



17. februar 2021
Side 12 af 18

det tilgodeses. Der henvises til bebyggelsen på Trøjborgcentret og bebyggelsen Trøjborgvej 72-74 som eksempler, hvor der er opført for tæt bebyggelse uden hensyntagen til områdets kvaliteter.

- b) Der savnes illustreret, hvordan bebyggelsen forholder sig til omgivelserne. Mener, at projektet kun viser forholdet til nord-syd. Bebyggelsen er ikke tilpasset villaområdet på Aldersrovej. Kontrasten er for stor. Bebyggelsen vil fremstå meget voldsom, især da der foreslås sadeltag (bygning med gavlmotiv) ud mod Aldersrovej.

Der henvises til de illustrationer, som er blevet fremlagt. Der henstilles til, at der opføres bebyggelse i maks. fire etager mod Aldersrovej.

- c) Ønske om mangfoldig beboersammensætning og ikke ungdomsboliger. Flere familieboliger og bofællesskaber til seniorer.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 a).
- b) Se pkt. 1 c). Valget af gavlbygningen mod Aldersrovej er truffet, for at bryde facadelinjen op i mindre enheder og videreføre kvistmotivet fra området. Der arbejdes med at udføre gavlbygningen med asymmetrisk sadeltag, for at nedbryde skalaen yderligere. Der er bevidst ikke arbejdet med udadvendte gavlmotiver på bebyggelsens højeste bygninger. Bebyggelsens højeste bygninger (eks. på hjørnet af Aldersrovej og Otte Ruds Gade) har sadeltag på langs af bygningskroppen, så den oplevede facadehøjde nedbringes mod eks. villaerne langs Aldersrovej.
- c) Se pkt. 1 h).

13

Den høje bebyggelsesprocent vil medføre:

- a) Øget trafik.
- b) Gener for de omkringliggende ejendomme, der mister lys og udsigt.
- c) Færre grønne arealer.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 e) + 1 j).
- b) Se pkt. 1 c). Gener i form af dagslys, skygger, udsigt og indblik undersøges og bearbejdes i lokalplanarbejde. Det vurderes dog, at afstanden til boligerne på den anden side af gaderne, samt udformningen af bebyggelse med sadeltag, medfører, at der ikke vil opstå væsentlige skygge, dagslys – eller indbliksgener.
- c) Se pkt. 1 i).

14

- a) Trist, hvis træerne overfor Trøjborgcentret fældes
- b) Der bliver ikke øget tilgængelighed, da man ikke går ind i andres gård.
- c) Ønske om beboerhus.

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- d) Ønske om maks. fem etager, da der skal være sammenhæng mellem karréen og villaerne.

17. februar 2021
Side 13 af 18

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 d).
b) Se pkt. 1 i). der arbejdes med zonerings af gårdrummet – så der skabes private og offentligt tilgængelige områder. Dertil vil passager og porte samt etablering af en café ved Otte Ruds Gade skabe en synlig offentlig karakter.
c) Se pkt. 1 h).
d) Se pkt. 1 c).

15

Et spændende projekt, men har flg. kommentarer:

- a) Projektet medfører øget trafik. På Aldersrovej vil det kræve behov for sikring af de bløde trafikanter og sikring af udkørsler til Aldersrovej.
b) Ønske om varieret beboersammensætning i form af flere familieboliger og boliger til ældre.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 e) + 1 j).
b) Se pkt. 1 h).

16

- a) Bygningen (2118) mod Willemoesgade bliver for høj og vil tage dagslys og udsigt fra de modstående bygninger. Ønske om samme højde som Otto Mønstedts villa.
b) Parkering forsvinder. Spørgsmål til, hvor beboerne i området skal parkere.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 g).
b) Se pkt. 1 e).

17

- a) Ønske om nyt borgerhus/kulturhus i karréen.
b) Spørgsmål til, om nogle af de gamle træer i haven kan bevares. De vil skabe rum for ophold. Der henvises til, hvordan det er løst ved Ceres Byen.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 h).
b) Se pkt. 1 d) + 1 i).

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



17. februar 2021
Side 14 af 18

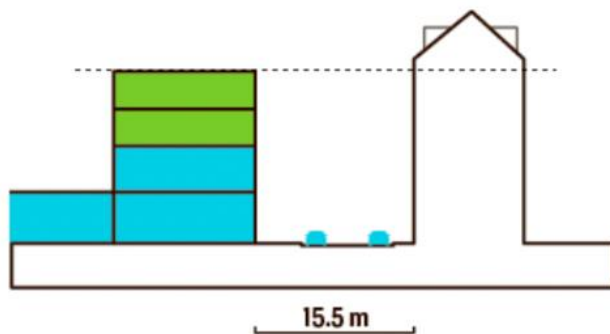
18

Spændende projekt, men har flg. bemærkning:

- Bekymring for højden på byggeriet mod Niels Juels Gade og Aldersrovej, da det vil tage lys og udsigt fra de omkringliggende boliger.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- Se pkt. 1 c). Gener i form af dagslys, skygger, udsigt og indblik undersøges og bearbejdes i det videre arbejde. Den eksisterende bygning på Niels Juels Gade er tilbagetrukket fra gaden. Med ny bebyggelse ovenpå eksisterende, vil højden på bebyggelsen samlet set være lavere end tagrenden på eksisterende bygninger på den anden side af gaden. (Se nedenfor)



19

Ser positivt på udvikling af karréen, og ønsker, at der bliver fokus på flg. i den kommende planlægning:

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- a) Facader bør opføres i røde og gule blødstrøgne teglsten. Gerne genanvendelse af eksisterende teglsten. Facaderne bør have spil og let variation – dog med et ensartet og roligt udtryk. Ved anvendelse af andre materialer skal disse patinere flot eks. som kobber.
Bekymring for tilbygning på den eksisterende bygning på Niels Juels Gade (2110) der virker utilpasset og ikke nedskaleret. Bygningen bør i øvrigt føres tilbage til det oprindelige.
- b) Der bør kun opføres bebyggelse med sadeltage. Det passer ind i området, og bygninger med sadeltag virker lavere end bygninger med fladt tag.
- c) Altaner skal tilpasses og integreres i bygningerne og ikke være påsat. Der bør være bestemmelser for, at de ikke bliver for store, og at rækværk, baltre og gelændere opføres i sorte eller varme farver i stedet for galvaniseret stål.
- d) Der bør opføres kviste (ikke for store) til tageligheder.
- e) Byggeriet virker for højt. Der bør opføres byggeri i maks. 4 etager. Der bør udarbejdes visualiseringer og snit, der viser byggeriets forhold til villaerne på Aldersrovej – samt skyggediagrammer, som viser påvirkningen af omgivelserne.
- f) Indtænk bæredygtighed ved brug af genbrugstegl eller håndstrøgne sten samt bevaring af træer og ny beplantning.
Da eksisterende have fjernes er det vigtigt med træer langs Aldersrovej og at de eksisterende træer på Otte Ruds Gade bevares. Ønske om beplantning mod gaderne og begrønning af facader.
- g) Sikre 20 % almene boliger. Gerne med placering på Willemoesgade eller Otte Ruds Gade, så de ikke ligger tæt på eksisterende almene boliger i området. Forslag til at blande almene og private boliger i samme opgang.
Ønske om stor andel af familieboliger og seniorboliger.
- h) Udkørsel fra p-kælder bør ske fra Aldersrovej og i krydset Aldersrovej/Otte Ruds Gade skal der indtænkes trafiksikkerhedsforanstaltninger.
En sti gennem området er fint, men det foreslås at den eksisterende mur med indgangsdør mellem Otte Mønstedes villa og bygning 2118 bevares.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Der arbejdes med primært røde og gule teglstensfacader for at komplementere den eksisterende kontekst og karakter. Da der ikke nedrives betydeligt eksisterende bebyggelse, vil genanvendelse af teglsten muligvis ikke være en mulighed.
Se pkt. 2 a). Ny bebyggelse på taget er ikke bearbejdet i detaljen, men der arbejdes med kontrast mellem det eksisterende og det nye, så den samlede bebyggelses historiske lag står frem. Et materialeskift eller lign. mellem den eksisterende bygning og den nye bebyggelse på taget, vil desuden skabe variation i det lodrette forløb og bidrage til at nedbringe den oplevede skala. Se i øvrigt pkt. 15 a).
- b) Der arbejdes primært med sadeltage på ny bebyggelse. Dog vil der blive en anden tagform på bygning 2110, da denne bygning er fra en anden periode.

17. februar 2021
Side 15 af 18

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- c) I lokalplanen skal bestemmelser for udformning, farve og materialeholdning på altaner fastsætte, at disse ikke bliver for dominerende, bl.a. ved bestemmelser for delvist indeliggende altaner mod vej.
- d) Der arbejdes med kviste både på ny bebyggelse og nogle af de eksisterende bygninger – herunder bl.a. på de eksisterende bygninger mod Willemoesgade.
- e) Se pkt. 1 c). Der er udarbejdet skyggediagrammer, som indsættes i lokalplanen.
- f) Se pkt. 19 a) + 1 d) + 1 i).
- g) Se pkt. 1 h). Der arbejdes med, at almene boliger placeres i en af de eksisterende bygninger mod Willemoesgade. Muligheden for at udstykke til almene boliger vanskeliggør sammensætning af private og almene boliger i samme opgang, men de vil forekomme side om side i bebyggelsen.
- h) Aldersrovej er en langt mere trafikeret gade end Willemoesgade. Ind- og udkørsel til planområdet vil kunne medføre at trafikken på Aldersrovej standses. Derimod vil en udkørsel til Willemoesgade betyde, at trafikken herfra kan fordele sig ud i området – herunder til Aldersrovej ved eksisterende kryds. Desuden vanskeliggøres udkørsel til Aldersrovej, p.g.a. niveauforskel mellem Aldersrovej og gårdrummet (ca. 2,5 m).
Den øgede trafik fra lokalplanområdet vurderes at være begrænset i forhold til den eksisterende trafik på Otte Ruds Gade og derfor skal lokalplanen ikke udløse øgede foranstaltninger i krydset.
Det vil blive overvejet, om den eksisterende mur med dør mod Willemoesgade kan bevares.

17. februar 2021
Side 16 af 18

20

- a) Udkørsel bør ske til Aldersrovej, da vejen er større med allerede etableret trafiklys.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 19 h).

21

- a) Bygning 2118 mod Willemoesgade bør bevares, da den er opført med samme sten og arkitektur som Otto Mønstedts villa (2116). Bygningen indeholder et fint rum velegnet til almene formål. Hvis dette ikke imødekommes, bør nybyggeri opføres i maks. tre etager med tag og ikke i niveau med Trøjborgtårnet, der derved mister sin vartegnstatus.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 8 b) + 1 g) + 1 k).

22

- a) Ønske om, at der stilles krav til bygherre om erstatning af træer og beplantning på facader. Der henvises til Aarhus Kommunes Blå-Grønne plan.

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- b) I det foreliggende udkast for området, sikres der ikke tilstrækkelig plads til et grønt område og beplantning til erstatning for den eksisterende have. Bekymring for, om der sikres tilstrækkeligt vækstlag.
- c) Ønske om lommepark på hjørnet Aldersrovej/Otte Ruds Gade.

17. februar 2021
Side 17 af 18

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 i).
- b) Se pkt. 1 i). Lokalplanen vil stille krav om vækstlag til sikring af træer. Ligeledes stilles krav om træernes størrelse.
- c) Der arbejdes med et byrum på hjørnet med et stort karaktergivende træ, og andre steder i karréen vil der blive arbejdet med lignende opholdssteder.

23

- a) Spørger til, hvordan rammerne for udvikling af området kan ændres siden 2017, hvor der var krav om bevaring af haven, der forhindrede den daværende ejer til at kunne udvikle området. Såfremt byggeriet skal realiseres, ønskes byggeriet mindsket mest muligt så:
 - b) Der ikke opføres byggeri i mere end tre etager.
 - c) Er der ikke kun opføres boliger for unge.
 - d) Der fokuseres på trafiksikkerhed (særligt med henblik på af- og pålæsning af børnene ved nærtliggende institution).
 - e) Opmærksomhed på, at øget trafik giver øget luft og støjgener.

Teknik og Miljøs kommentarer og anbefalinger

- a) Det er korrekt, at der i 2017 blev stillet krav om, at den daværende ejer skulle udvikle området på betingelse af, at haven blev bevaret. Det viste sig ikke muligt at få økonomi til det. Udviklingen blev sat i stå. Kommunen ønsker at udvikle ejendommen i overensstemmelse med målene i kommuneplanen og prioritere, at de eksisterende bygninger bevares og omdannes - samt at der etableres underjordisk parkering i stedet for overfladeparkering (begge meget omkostningstunge løsninger). Derfor kan området kun udvikles ved at bebygge den nordlige del af karréen, hvis der samtidigt skal være økonomi i projektet – og dermed mulighed for udvikling.
 - b) Se pkt. 1 c).
 - c) Se pkt. 1 h).
 - d) Se pkt. 1 j).
 - e) Se pkt. 8 a).

24

- Gode takter i projektet. Arkitektur, der vægter bygningernes forskellighed, og godt med en passage gennem området. Har dog flg. kommentarer
- a) Ønske om en helhedsplan. Hvis ikke udviklingen af karréen kan afvente helhedsplanen, bør der i planen tænkes faciliteter for fællesskaber i området.

Bilag 4

til indstilling om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1145
og Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017



- b) Højden på bebyggelsen mod villaerne på Aldersrovej bør nedskaleres.
- c) Ønske om varierede boligtyper, så der sikres en mangfoldig beboersammensætning.
- d) Opfordrer til, at Tordenskjoldsgade styrkes som hovedgaden på Trøjborg. Mener, at en café på Otte Ruds Gade bør nedprioriteres.

17. februar 2021
Side 18 af 18

Teknik og Miljø's kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 a) + 1 h).
- b) Se pkt. 1 c).
- c) Se pkt. 1 h).
- d) Det er væsentligt, at Tordenskjoldsgade styrkes og bevares som hovedgade i Trøjborg. Derfor er der i den aktuelle plan kun arbejdet med ganske lidt areal til f.eks. café eller mindre butik – svarende til kommuneplanens rammer for blandet byområde, der giver mulighed for maks. 400 m² til formålet. Årsagen til, at der arbejdes med mulighed for café på Otte Ruds Gade, er for dermed at styrke den offentlige adgang derfra til gårdrummet. Det har været et fokuspunkt fra bl.a. følgegruppens side.

25

- a) Ønske om helhedsplan for Trøjborg, der ikke kun tilgodeser enkelte bygherrers ønsker, men sikrer byrum, torvedannelser og varieret beboersammensætning.
- b) Mener, at bebyggelsen mod villaerne på Aldersrovej skal reduceres til fire etager.
- c) Ønsker yderligere en træække på den vestlige side af Aldersrovej, med vejparkering imellem, så der dannes en allé og hastigheden dæmpes. Sidstnævnte ses som en nødvendighed, når der bygges nyt, da der vil være flere, som ønsker at krydse gaden.

Teknik og Miljø's kommentarer og anbefalinger

- a) Se pkt. 1 a) + 1 h) + 1 i).
- b) Se pkt. 1 c).
- c) Se pkt. 1 j).