

## Hørings svar \_ Ny bebyggelse ved Frydenlundscentret.



Er det sådan en bebyggelse/karre´ struktur vi ønsker mod Viborgvej – nej vel?

Men det er kommunens og den private bygherres oplæg. Ifølge deres reviderede plan for rammeområde 130226CE- Frydenlundscentret nuværende grundareal (se nedenstående foto 1)



Foto 1

Planen indeholder en karrestruktur med et stort gårdrum omkranset af boligblokke i 5-6 etager som ikke har nogen nævneværdig bokvalitet i sig selv, og som kun er med til at øge en fremtidig forslumring af gårdrummet / bebyggelsen.

Fortætning i sig selv, skaber jo ikke en bedre by eller byrum, så derfor er tanken om en øget sammenhæng og synenergimulighed med byen for området, en utopi i den form, som det fremsendte debatoplæg viser.

For det nyopståede (opdateres i forhold til en med udviklerens lidt smarte opkøb af 2 parcelhusgrunde Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2) rammeområde 130232BO betyder det, at der på denne grund (se nedenstående foto 2) må bygges i op til 5 etager + tagetage, hvilket betyder at der må bygges som ovenstående indledende foto. På grunden mod nord (se foto 3) er der placeret bebyggelse i 3 etager mod Viborgvej og bag denne bebyggelse i 2 etager.

Hvorfor skal disse parcelhusgrunde lige pludselig overgå til 3-5 etagers boligblokke og være medvirkende til, at der kommer en eksterm bebyggelsesprocent på en normal parcelhusgrund med et meget mindre krav til bebyggelsesprocent.



Foto 2



Foto 3

Vedrørende de eksisterende rammeområder 130226CE og en del af rammeområde 1302209B0 så er de i sin nuværende form udlagt til **centerformål og lavt boligområde.**

Som ovenstående foto's (2 og 3) viser er der faktisk en grøn front mod Viborgvej langs det meste af vejen mod Hasle torv, som er med til at holde bilforureningen i ave og samtidigt giver vejen karakter gennem de skiftende årstider.

Det er selvfølgelig klart med den rivende udvikling/tilflytning som Aarhus er inde i, at der bliver behov for nye boliger, og at der må ske en hvis udbygning og fortætning af byen også uden for den indre Ringgade, men hvor kraftig/tæt skal det være.

Når det så er sagt, så kan man med lidt god vilje måske forstå at kommunen gerne vil tækkes driftige bygherrer, som barsler med lukrative tilbud om netop manglende boligtyper som ungdom/kollegieboliger i et som reglen meget højt byggeriet og med meget høje bebyggelsesprocenter, som i det revideret rammeplansoplæg er på 120 -145 %.

Samtidig lægges der også op til, at der kan etableres dagligvarebutikker større end 1000 m<sup>2</sup>, hvilket jo utvivlsomt vil øge trafikken og kræve flere P-pladser i området, ligesom det vil øge den nuværende tunge lastbiltransport til og fra den(de) større dagligvarebutikker.

Dette er heller ikke nogen undtagelse for denne omforandring af Frydenlundscetret fra et kedeligt butikscenter og en P-plads med tankstation til mega høje 6 etagers forskudte boligblokke mod Viborgvej. Dette i en aftrappende karrestruktur mod nord med et indesluttede gårdrum. Samtidigt med inddrages yderligere to fritliggende nuværende parcelhusgrunde mod Viborgvej - se ovenstående foto 2 og 3.

Ser man på den nuværende bygningsprofil på højre side fra den Indre Ringgade til Hasle torv så er det næsten udelukkende 1 til 1½ etagers ældre boligtyper fra 30,40 – og 50'erne. (se foto 4)



Foto 4 Viborgvej set mod Hasle torv

Nu mener man så, at det er på tide at bryde dette mønster og samtidigt tager man så også lige den kommende **letbane** med som argument - **drop den og undgå at smadre Viborgvej m.fl. – og køb el-drevne bybusser.**

Hvorfor skal man have masser af boliger ud mod meget trafikerede veje som Viborgvej, når det er beviseligt gennem flere undersøgelser at støj dræber/stresser folk ?



Så allerede set i det lys vender hele den nye bebyggelsen strukturen forkert, og skulle man måske ikke kigge over på den anden side af Viborgvej. Her ligger en række punkthuse / lave boligkarréer som jo er en del af Viborgsvejs venstre sides profil, og som rummer store kvaliteter,.

## En åben grøn plan som respekterer områdets bebyggelsesmæssigt struktur.

Der kunne med fordel laves punkthuse ud mod Frydenlunds Alle (ingen gener for skygger mv. mod de lave bygninger på den anden side). 3 – etages liberalt erhverv/butikscenter i stueetagen fra vest og grønne områder ind i mellem boligblokkene og punkthusene samt en lille springvands plads som ”indgang” fra Viborgvej- Se nedestående principskitse.



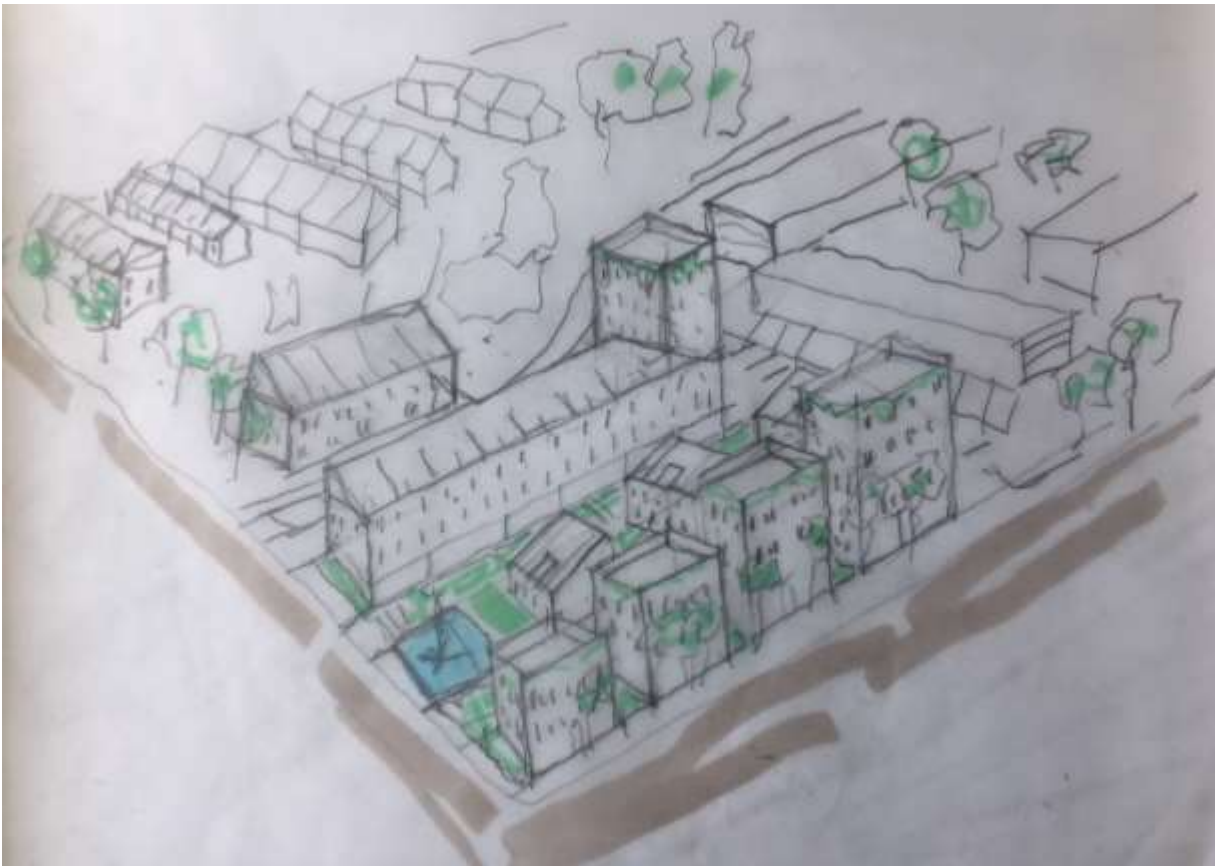
Principskitse for ændret disponering af rammeområde 130226CE og nyt sammenlagt rammområde 130232BO

### Ændret disponering af rammeområde 130226CE

Dette rammeområde ændres til :

- Anvendelse af rækkehusbebyggelser i 1-3 etager i midter sektionen med opstart af en plads med springvand.
- Grund mod sti bebygges med 3-etagers bebyggelse med forretninger max 1000 m<sup>2</sup> i underetagen samt liberalt erhverv i de 2 øverste etager.
- Grunden mod Frydenlunds Alle bebygges med 3- 8 etages punkthuse med kollegieværelser og med grønne tagterrasser optrappende fra Viborgvej mod nord.
- I det nordlige hjørne opføres et 6 etagers punkthus.
- Parkering placeres delvis ude i den nordlige del af grunden og med indeparkering under det hævdede grønne miljø/rækkehusområde.

Denne udlægning giver en for området tilsvarende størrelsesmæssig bygningsvolumen og med en indbydende tilhørende plads mod Viborgvej ved evt. busstop for el-busser og et åbent grønt område mellem bebyggelsens forskellige boligtyper.



Principillustration af den overordnede bebyggelse i sammenhæng med områdets øvrige bebyggelser

Det nye sammenlagte rammeområde 130232BO

Dette rammeområde ændres til :

- Anvendelse af rækkehus bebyggelser i 1-3 etager
- Grund mod sti bebygges med 3-etager rækkehuse
- Grunden mod Haslevangsvej/Viborgvej bebygges med 2 etages rækkehus mod Viborgvej og den bagvedliggende række i 1½ etage

Denne udlægning giver en for området tilpas størrelsesmæssig bygningsvolumen og med dertil hørende fortætning af disse ”to parcelhusgrunde”.

Overordnet set giver disse ændrede/nysammenlagte rammeområder en ca. 14.000 m<sup>2</sup> bebyggelse med stor varietet, og for området vil den bymæssige fortætning tage en form, som også vil bidrage til at området ikke lukker sig mod ”sig selv”, men er med til at gøre færden i området synbar fra mange sider i et grønt og åbent miljø(læs undgå ”krimielle lommer / opholdssteder”).

Forslaget skal ses som et konstruktivt grønt indlæg i denne høringsfase inden den endelige lokalplan udarbejdes som et kommuneplantillæg.

Med venlig hilsen

Jens Erik Gram, arkitekt MAA

Præstehaven 26 /modsat Frydenlunds centret – se nedenstående foto

8210 Aarhus V



Foto af 2 – etagers rækkehusbebyggelsen Præstehaven 1 – 49 – genbo til Frydenlundscetret