

Høring vedr. ny bebyggelse ved Frydelundcentret

Overordnede bemærkninger

Overordnet hilser det velkomment, at der er planer om at udvikle og gøre området omkring Frydelundscentret mere attraktivt. Dog finder vi ikke, at de påtænkte høje byggerier på Frydelundcentrets grund passer ind i områdets arkitektoniske udtryk.

Som det er i dag, er højden på boligblokkene mellem Fuglebakkevej og Frydenlundcenteret alle på tre etager og adskilt af store grønne rekreative områder. Det nuværende Frydenlundcenter er blot to etager højt, og danner på den måde en fin og naturlig overgang fra boligblokkene til de lave rækkehuse på den modsatte side af Viborgvej, hvor den primære bebyggelse faktisk ligger under niveauet for Viborgvej. Højden af det nuværende Frydenlundcenter bidrager endvidere til et harmonisk arkitektonisk forløb langs Viborgvej startende med de lave bygninger tilhørende Aarhus BSS ved Ringgadekrydset op til ungdomsboliger i kun to etager lige før Frydenlunds Allé og villabebyggelser på den anden side af Frydenlundcentret op mod Hasletorv.

Det påtænkte byggeri på op mod seks etager til erstatning for det nuværende Frydenlundcenter vil derfor komme til at danne et isoleret arkitektonisk og uharmonisk "borgkompleks" i forhold til de nuværende omkringliggende bebyggelser og grønne områder.

Vi vil foreslå, at højden på byggeriet tilpasses det nuværende arkitektoniske udtryk for området, således at der startes med en byggehøje på to etager ud til Viborgvej og maksimalt optrapper til tre etager med fladt tag op mod boligblokkene mod nord. Dette vil sikre at områdets bymiljømæssige karakter bevares, og der samtidig skabes gode lysforhold både for beboerne i boligblokkene og Grundejerforeningen Haslevænget. Vi mener desuden, at der bør indtænkes grønne områder, der naturligt åbner sig op mod det tilstødende stisystem.

Med de nuværende store arealer med lave bebyggelser (fx Aarhus BSS, nuværende ungdomsboliger og villaer) og store grønne arealer (her tænkes ikke mindst på Vestre Kirkegård og de grønne områder ved de høje punktbebyggelser) virker den overordnede ide med fortætning langs Viborgvej mellem Ringgaden og Hasletorv tillige umulig.

Vi er uenige i planerne om at frigøre matriklerne 6aa, 6e og 6li fra de for området gældende bestemmelser og oprette et nyt rammeområde 130232BO for at muliggøre en væsentligt højere og tættere bebyggelse. Det harmonerer ikke med den eksisterende bebyggelse i området, og grundet argumenterne ovenfor bør bebyggelsen derfor ikke overstige to etager ud mod Viborgvej og mod rækkehusene ved Grundejerforeningen Haslevænget. Herudover "indrammer" den nye foreslåede bebyggelse det grønne område, som tilhører boligejerne i Grundejerforeningen Haslevænget på en uhensigtsmæssig måde.

Endvidere henviser vi til "Output fra Borgere – borgermødet om Frydenlund Centret den 27.11.18" hvori er opridset en lang række skepsispunkter fra områdets beboere.

Vi henviser også til "Hasle Fællesråds Høringssvar vedr. Frydenlundcenteret", hvori der behandles densiteten i det foreslåede byggeri og vejstøjsproblematikken. Endvidere henviser vi til "Output fra Borgere – borgermødet om Frydenlund Centret den 27.11.18" hvori er opridset en lang række skepsispunkter fra områdets beboere

Vi ser ikke, at de nuværende planer tager højde for disse punkter på en ordentlig måde. Det skal i den forbindelse nævnes at skitsen "Illustrationsskitse af de private grundejeres forslag til den overordnede disponering af bebyggelsen i sammenhæng med omkringliggende bebyggelse." i materialet "HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG - Ny bebyggelse

ved Frydenlundcenteret” ikke på nogen måde giver et retvisende billede af det foreslåede byggeris størrelse i forhold til eksisterende omkringliggende bebyggelser.

Vedr. bebyggelsen af Frydenlundcentergrunden

Fravigelse af kravet om 30% familieegnedede boliger

Vi har ikke forståelse for, at man påtænker at fravige kravet om 30% familieegnedede boliger, som er anført i kommuneplanen for at opnå blandede boligformer og en levende og harmonisk by. Der lægges op til udelukkende at bygge ungdomsboliger på den grund, hvor Frydenlundcentret ligger pt. Det er uhensigtsmæssigt af flere grunde:

- Dels er der risiko for stor løbende udskiftning i lejlighederne, hvis der udelukkende bygges ungdomsboliger. Dermed vil de nye beboere i lejlighederne ikke opnå længerevarende tilhørsforhold til kvarteret og dermed ikke kunne bidrage til etablering af gode naboskaber, byliv og social bæredygtighed i kvarteret. Der er i høj grad risiko for, at den foreslåede bebyggelse ikke åbner sig imod det omkringliggende kvarter og dermed ikke bidrager til et sammenhængende bymiljø
- Der er allerede opført mange ungdomsboliger i byen, og mange flere er på tegnebrættet. Med de faldende ungdomsårgange in mente, vil efterspørgslen efter ungdomsboliger falde i en periode. Ifølge Danmarks Statistik vil ungdomsårgangene bestående af 20-29-årige falde mærkbart fra 2019 og helt frem til ca. 2038 (fra indeks 100 til indeks 91 i Region Midtjylland), inden årgangene begynder at stige igen. Af samme grund er gymnasier og videregående uddannelsesinstitutioner ved at forberede sig på en styrket konkurrence om de unge pga. et samlet lavere optag på uddannelserne
- Den nuværende tætteste uddannelsesinstitution til Frydenlundscetret, Aarhus BSS på Aarhus Universitet, der pt. er placeret i bygninger på Fuglesangs Allé har herudover besluttet at fraflytte denne lokation inden for en kortere årrække (jf. [Aarhus Stiftstidende, 2/5 2018](#))
- Endelig mangler der i området ældre- og seniorboliger, og dette kunne løses ved at der etableres senior- og ældreboliger på Frydenlundcentrets grund. Ifølge Danmarks Statistik vil ældreårgangene bestående af 60+ årige stige markant i fremtiden. Fx fra 2019 og frem til 2038 (fra indeks 100 til indeks 130 i Region Midtjylland), og ældreårgangene forventes at vedblive med at stige herefter.

Vedr. bebyggelsen af matriklerne 6aa (Viborgvej 100) og 6e (Haslevangsvej 2)

Parkering, trafik og adgangsforhold

Som ovenfor nævnt finder vi det betænkeligt, at der i den grad lægges op til opførelsen af kollegie/ungdomsboliger i området. Mange små boliger betyder et nedsat krav til antal af parkeringspladser på de pågældende grunde, hvilket betyder, at der vil blive parkeret uden for grundene – altså på Haslevangsvej. Erfaringerne fra andre områder i byen viser, at etablering mange ungdomsboliger med mange etager reseltare i mangel på parkeringspladser og dermed mange parkerede biler i de omkringliggende kvarterer.

I det oprindelige papir ”Frydenlund – volumenstudier – CEBRA - 14.08.2018” bliver der på s. 3 nævnt mulighed for på matrikel 6e (Haslevangsvej 2) at etablere parkeringspladser til Viborgvej 100. Det vil betyde en markant øget trafik på Haslevangsvej af trafikanter, som ikke har naturlig tilknytning på vejen. For Viborgvej 100 bør der etableres parkering i tilknytning til nybyggeriet på Frydelundsgrunden. Hvad angår parkering det påtænkte byggeri på Haslevangsvej 2, skal det sikre, at der etableres tiltrækkelig med parkeringspladser på grunden.

På siden 19 i materialet til den interne forundersøgelse(r) for Frydenlundcenteret fra 21. december 2018 nævnes der mulighed for restauration og detailhandel i de nye bebyggelser Haslevangsvej 2. Hvis der i lokalplanen gives mulighed for dette, vil det betyde en yderligere belastning af Haslevangsvej (samt Højkolvej samt Østrevej) trafikalt og parkeringsmæssigt, herunder evt. tungere trafik ifm. varelevering, renovation mv. Derfor mener vi ikke, at dette bør honoreres i lokalplanen.

Haslevangsvej er i dag en stille vej med mange børn. Derfor vil en markant øget trafik være til fare for legende børn i området.

Med hensyn til Vejadgang til Viborgvej 100 kan der ikke blive tale om vejadgang via Haslevangsvej, da Grundejerforeningen Haslevænget ikke vil afstå fællesarealet. Der kan kun peges adgangsvej via Frydenlunds Allé og hen over stitunnelen.

Det grønne område mellem matriklerne

Det er vigtigt, at den grønne forbindelse, der er på begge sider af stien og nedgangen til tunnelen under Viborgvej bevares, ligesom vi støtter op om Grundejerforeningen Haslevængets krav om at fastholde den grønne bevoksning, der danner skel mellem matrikel 6e (Haslevangsvej 2) og Haslevængets fællesareal/ nederste husrække (Haslevangsvej 6A-6G) bevares, og det fjernede hegn retableres. Det er af stor betydning for det grønne indtryk af området, at størst muligt antal træer bevares. Dette gælder især de ældre træer i området bl.a. ved tunnelen og stien.

Bebyggelsesgrad og arkitektur

De skitser, der fremgår af debatoplægget, hvori bebyggelserne på Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100 er skitseret, viser en meget høj bebyggelsesgrad, og viser desuden, at der er meget lidt friareal. Det er ikke hensigtsmæssigt, og risikerer i høj grad at blive til gene for Haslevængets fællesareal.

Jf. vores indsigelse på side 1 under overordnede bemærkninger, mener vi ikke at bebyggelserne på Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100 bør overstige to etager ud imod Viborgvej.

På vegne af Grundejerforeningen Haslevangsvej Syd

Søren Klit Lindegaard
Haslevangsvej 1 S
8210 Aarhus V

Dette høringssvar er udarbejdet med input fra:

Michael Drewsen og Celia Haldan Voetmann
Haslevangsvej 1R

Søren og Ludwiga Klit Lindegaard
Haslevangsvej 1 S

Elsé Kristensen
Haslevangsvej 3

Elin og Jørgen Aakjær
Haslevangsvej 15

Karl og Else Svendsen
Haslevangsvej 17

Ivan Christensen og Karen Marie Søndergaard
Haslevangsvej 18

Kirsten Andreasen
Haslevangsvej 19

Liselotte og Niels Skouboe
Haslevangsvej 20

Finn og Dagmar Vorup Jensen
Haslevangsvej 22,

Lars Taanquist og Vibeke Hansen
Haslevangsvej 23

Ruth og Leif Rasmussen
Haslevangsvej 24

Lis og Helge Christensen
Haslevangsvej 28

Inge Jensen og Jens Ladefoged
Haslevangsvej 29

Karen Hoffmann-Jørgensen
Haslevangsvej 31

Bodil og Carsten Ballegaard
Haslevangsvej 32

Kasper Emkjær,
Haslevangsvej 33

Hanne og Eigil Herms
Haslevangsvej 35

Jytte og Mogens Bork
Haslevangsvej 37

Steffen Friis
Haslevangsvej 39