



Århus Kommune

Teknik og Miljø

Plan

Høringssvar - centerområde langs Silkeborgvej i Åbyhøj - kommuneplantillæg og helhedsplan

Åby - Åbyhøj Fællesråd arbejder på at skabe og sikre et godt bymiljø i centerområdet langs Silkeborgvej i Åbyhøj. Arbejdet retter sig især mod disse delmål :

- At stimulere en sund byudvikling samtidig med, at de kvaliteter, som kendetegner Åbyhøj, bevares.
- At skabe grundlag for aktiviteter, som tiltrækker alle beboere, unge som gamle.
- At definere rammer for, hvordan nye bygninger skal udformes og tilpasses bymiljøet i Åbyhøj
- At opnå et varieret butiksudbud.
- At udpege og bevare kulturbærende og smukke bygninger.
- At skabe og bevare rekreative opholdsmuligheder, bæredygtige lokalmiljøer og grønne uderum.
- At forbedre parkeringsforholdene.
- At forbedre forholdene for bløde trafikanter
- At forbedre mulighederne for færdsel nord-syd mellem Silkeborgvej og Søren Frichsvej.

Kort fortalt er målet at skabe grundlag for "det gode byliv" og en stærk sammenhængskraft.

Vi hilser det velkomment, at der nu udarbejdes kommuneplan og helhedsplan for denne del af vores bydel. Denne planlægning bør medvirke til at understøtte den målsætning, som er nævnt ovenfor.

Det udsendte oplæg til høringsfasen giver anledning til følgende kommentarer :

De centrale centerområder nord og syd for Silkeborgvej

Generelt

Indkøbsmiljøet er under pres. En række butikker, som var en del af et sundt forretningsliv, er gennem en lang årrække lukket og erstattet af forretninger, som ikke bidrager til et varieret butiksudbud. Manglende kundetilstrømning medfører, at lejemål ofte står ubenyttede og tilsyneladende har svært ved at finde nye lejere. Erfaringer fra



andre bydele viser, at mindre butikker udmærket kan trives i synergi med større dagligvareforretninger. Jægergårdsgade i Århus C og Tordenskjoldsgade i Århus N er gode forbilleder, der viser, hvordan en handeleggade i en bydel kan udvikle sig positivt med både specialbutikker, små fødevarebutikker og cafeer m.m.

Behovet for nye rammebestemmelser i kommuneplanen er stort. Især fordi de gældende bestemmelser har to store ulemper. Den ene er, at bestemmelserne ikke levner mulighed for de udvidelser, som der er behov for. Konsekvensen er, at et stigende antal ejendomme ikke bliver vedligeholdt og forbedret. Den anden er, at bestemmelserne ikke forhindrer projekter, som ville være yderst uheldige. Eksempelvis en toetagers, 80 meter lang bygning med monoton facade og fladt tag. Med nye, velvalgte rammebestemmelser vil der kunne åbnes op for projekter, som giver dynamik og samtidig er visuelt positive.

Nye rammebestemmelser

Vi mener, at det kommende kommuneplantillæg skal indeholde nye rammebestemmelser om bl. a. disse emner :

Etageantal. Efter nøje vurdering er vi af den opfattelse, at der i de 3 relevante delområder (16.02.06CE og 16.0207CE og 16.04.01CE) maksimalt bør kunne opføres bygninger i 3 ½ etager. Herved findes det bedste kompromis mellem - på den ene side - at opnå dynamik, at fremme positive projekter og at bidrage til Byrådets ønske om fortætning, og - på den anden side - at sikre skalamæssig sammenhæng mellem bygningsmassen langs Silkeborgvej og omliggende bygninger, og at sikre lys og solindfald.

Bygningshøjde. Den maksimalt tilladte bygningshøjde bør fastsættes, så den svarer til højden af de bygninger på 3 ½ etager, som der ligger på nordsiden af Silkeborgvej. Dette vil sikre et harmonisk udtryk.

Bebyggelsesprocent. Med udgangspunkt i ovenstående om etageantal og bygningshøjder bør der i det kommende planarbejde fastsættes maximale bebyggelsesprocenter, der afspejler, at der er tale om et centerområde og samtidig tager behørigt hensyn til opholdsarealer m.m.

Tagformer. Vi mener, at flade tage bør forhindres i kommende byggerier på strækningen. Tage bør kunne ses fra gaden. Det modsatte er i disharmoni med den eksisterende bebyggelse. Der bør fastsættes rammebestemmelser, som sikrer dette ønske, samtidig med, at der ikke etableres alt for stramme bindinger.

Facadelængde. Det er afgørende vigtigt, at store byggerier med lange facader forhindres. Om der bør fastsættes en eksakt maximallængde på f. eks. 20 eller 25 meter, eller om en anden løsning er at foretrække, bør nærmere overvejes. Ligeledes bør det vurderes, hvordan det bedst sikres, at matrikulære ændringer, som indebærer forlængelse af skel mod Silkeborgvej, forhindres eller reguleres. Eventuelle, kommende byggerier hen over skel skal opdeles, så de fremstår som mindre enheder, der tilpasser sig bymiljøet.

Anvendelse af bygninger. Som supplement til kommuneplanens generelle bestemmelser om anvendelse af bygninger i centerområder bør der indføres en rammebestemmelse



om, at lokaler i stueetager alene må anvendes til publikumsorienterede funktioner som f. eks. butikker, cafeer, klinikker og liberale erhverv og med andre ord ikke til boligformål.

Butiksstørrelser. Store dagligvarebutikker er placeret tæt ved lyskrydset Kvickly/Haslevej. Sådan bør det også være fremover. I bygninger i centerområdet i øvrigt bør der kun placeres små butikker. Der bør fastsættes en maximal størrelse, som måske passende kunne være på omkring 100 kvm. Dette må nøje overvejes i det kommende forløb. Det bør fremgå, i hvilket omfang lagerrum og personalefaciliteter m.m. skal ligge indenfor eller udover det fastsatte kvm-antal.

Andre emner i tilknytning til centerområdet

Bevaring/kulturværdier. Det er vigtigt at sikre de eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Der skal fokus på smukke og identitetsskabende bygninger og disse skal være med til at fastlægge mulighederne for udformning af kommende byggerier. Bygninger med lokal egenart bør udpeges og fremhæves som gode eksempler. En gennemgang og registrering af bygninger synes nødvendig, og vi medvirker gerne hertil.

Åbyhøjs grønne hjerte. Biblioteksgrunden, det grønne område vest for Kvickly (ved det gamle kommunekontor), Parken syd for Silkeborgvej og Elværket/Sifgården udgør Åbyhøjs centrale grønne hjerte. Området er væsentligt for dagligdagen og rummer uudnyttede muligheder for at styrke bydelens udfoldelsesmuligheder. Området er ligeledes vigtigt for at sammenbinde den nordlige del og den sydlige del af Åbyhøj, der er adskilt af Silkeborgvej. Der bør udarbejdes en plan for, hvordan der skabes bedre sammenhæng i dette område, og hvordan de uudnyttede muligheder udnyttes. En tunnel under Silkeborgvej vil være et vigtigt element i en sådan plan, og kan eventuelt kobles med planerne for adskillelse af regn- og spildevand. En sådan tunnel vil have store positive effekter for både trafiksikkerhed og sammenhængskraft.

Kvicklygrunden (delområde 16.01.11CE). Dette areal er så stort og så centralt placeret, at det spiller en vigtig rolle for hele Åbyhøj. Størstedelen er ubebygget og anvendes til parkering. Vi mener, at dette er stedet, hvor store butikker skal være, hvorimod små butikker bør placeres i centerområdet langs Silkeborgvej. Hvis der skal opføres bebyggelse til andet end store butikker, kunne det være boliger, da en forøgelse af antallet af boliger i området vil understøtte et aktivt byliv. Det er af stor vigtighed, hvad arealet i fremtiden kan anvendes til, og hvad der eventuelt skal kunne bygges. Fastlæggelse af rammerne herfor har derfor vores store bevågenhed, og vi ser frem til en god dialog herom i det kommende samarbejde.

Bjarkesvej 26-32 (matr.nr. 9ø m.fl. Åby By, Åby). Denne ejendom øst for Rema 1000 er på hele 6327 kvm, og er af stor betydning for den langsigtede udvikling i centerområdet langs Silkeborgvej. Det bør indgå i overvejelserne, hvilke anvendelses- og byggemuligheder, der vil være hensigtsmæssige for ejendommen. Måske et gadehus i 3 ½ etager langs Silkeborgvej med portåbning til resten af ejendommen, måske visse



erhverv (en markedshal ?), måske boliger, måske mulighed for rooftop øverst med fin udsigt ? Måske vil der på sigt være mulighed for at udvide parkeringskapaciteten i centerområdet med dele af ejendommens store parkeringsanlæg med adgang fra Bjarkesvej ? Også disse emner drøfter vi meget gerne i det kommende forløb.

Torvet. Vores torv er omgivet af en del smukke bygninger og anvendes primært til parkering. Enkelte dage bruges det til andre formål, herunder den årlige Torvedag. Det bør overvejes at åbne for, at torvet, eller dele heraf, en del af tiden kan anvendes til andre formål, herunder handelstorv/marked en eller to gange om ugen. Ligeledes bør det overvejes at begrønne torvet og forbedre muligheder for ophold og udendørs servering. Men det må ikke forklejnes, at det er værdifuldt at have disse centralt placerede parkeringspladser.

Parkeringsforhold. Der bør gennemføres en analyse af parkeringsproblematikken i området. Hvilke parkeringsmuligheder er der pt., og hvordan bruges de ? Hvad må der forventes i fremtiden ? Hvilke muligheder for nye parkeringspladser kan påpeges - et P-hus ? Er der parkeringspladser, som med fordel kan bruges til andet ? Skal der være bedre muligheder for korttidsparkering ? Disse og andre spørgsmål er der behov for at få afklaret.

Nord-syd færdsel. Der er to problemer med den nord-syd-gående færdsel. Det ene problem drejer sig om at komme over Silkeborgvej på strækningen fra Haslevej/Thorsvej til Ringvejen. En del af dette problem kan der gøres noget ved via en tunnel som nævnt ovenfor under "Åbyhøjs Grønne Hjerte", og denne del af problematikken omtales ikke yderligere i denne forbindelse. Det andet problem drejer sig om færdslen mellem Søren Frisch Vej og Silkeborgvej. Dette problem har været stigende i en årrække, men eskalerer i disse år som følge af den meget omfattende udbygning med boliger langs Søren Frichs Vej - på strækningen mellem Ringgaden og Åby Skole. En yderligere eskalering må forventes, da der planlægges opført yderligere mange boliger langs denne del af Søren Frichs Vej. Stort set er der kun Thorsvej til at dække dette trafikbehov. Hvad skal der gøres for at afhjælpe dette ? Dette emne bør drøftes, og løsninger skal findes. En markant forbedring er nødvendig for at sikre sammenhængskraften mellem de nytilkomne beboerne langs Søren Frichs Vej og vi "gamle" beboere.

Vi har længe samarbejdet med især Teknik og Miljø om den planlægning, som denne høring er en del af. Dette gode samarbejde ser vi frem til at fortsætte, så vi i fællesskab kan skabe grundlag for det gode byliv og sammenhængskraft blandt beboerne i Åbyhøj.

Med venlig hilsen

Poul B. Schou

Formand for Åby - Åbyhøj Fællesråd