Bemærkninger til byudvikling af Byplanvejens Skole området

Udarbejdet af undergruppe til Gug Samråd baseret på input fra Gug Kirke og foreninger

Hurtig nedrivning er ønskelig

Der gøres opmærksom på, af de involverede, at arealet ved Byplanvejens Skole er adgangsporten til bydelen, og at arealet er meget synlig for alle, der kører til og fra Gug. Det er et håb for de involverede, at bygningerne ikke vil blive stående og skæmme med potentielt smadrede ruder og faldefærdige bygninger men i stedet blive fjernet, så snart bygningerne ikke længere bruges.

Området vil hurtigt fremstå forladt og nedslidt, når der ikke er aktivitet på skolen. Hvis skolen får lov at ligge for længe ubrugt, kan det virke meget trist og tiltrække uønsket brug af området/hærværk mv, hvorfor en ryddet grund vil være at foretrække snarest efter skolen lukker.

Anvendelse bør være primært tæt-lav boliger i 1 etage

Der er efterspørgsel og behov for boliger i form af tæt-lav boliger i 1 etage i Gug. De skal være i god kvalitet, og gerne over 110 m^2, som er en størrelse og boligtype, der ønskes når der flyttes fra åben-lav boligerne i Gug, men som ikke findes i tilstrækkelig grad i området.

Der er ifølge tilbagemelding fra både boligorganisationen Plusbolig (der har boligerne nord for Byplanvej) og Ejerforeningen Juelsparken samt ejendomsmægler Brian Harbo efterspørgsel efter disse typer tæt-lav boliger i området og helst med egen have/terrasse. Byggeriet behøver ikke være ensartet i udseende eller størrelse, men må meget gerne fremstå med god kvalitet i arkitekturen, som er efterspurgt af borgerne i området. Juelsparken, hvor der er 3 etager, har beboere der ønsker at komme ned og bo ved jorden med kun en etage, men som er en boligtype, der ikke er muligt at finde i området i det omfang, som der er efterspørgsel til.

Boliger som fx kan rumme fællesskab i form af fælleslokale, havehuse og rammer for forskellige fællesskaber, som også er konceptet ved fx Kærholthave i Gug, er også koncepter, der er stor efterspørgsel efter i området.

Hvis en etage ikke kan efterkommes over det hele pga. det høje indtægtskrav, og der skal rummes etageboliger i området, er det ønsket, at etageboligbyggeri i så fald placeres nærmest hjørnet Gugvej/Byplanvej, og ikke bliver mere end 2-3 etager, hvilket er skalaen på nordsiden af Byplanvej (Beatesmindevej/Hellevangen). Eventuelle etageboliger kan bedst placeres ved hjørnet Gugvej/Byplanvej, hvor terrænet er lavest, og hvor indkig til nærmeste åben-lavboliger er mindst.

Rækkehuse i resten af området bør maks. være 1 etage, så det passer til naboområdet mod syd, hvor der er åben-lavboliger, som maks. må være 1 etage evt. med udnyttet tagetage ifølge Byplanvedtægt 48.

Arbejd med ud- og indkig

Gug Kirke ligger som nærmeste nabo mod øst. Gug Kirke har stort fokus på kigget vest for kirken og over området ved Byplanvejens skole. Der bør derfor arbejdes med analyse af de kig, der skal bevares fx fra Gug Kirke mod midtbyen. Desuden bør sikres, at der ikke kommer generende indkig til eksisterende boliger mod syd og deres opholdsarealer.

Der bør tages stor hensyn til både terræn og kig ved placeringen af eventuelle etageboliger. Derfor er en placering ved hjørnet Gugvej/Byplanvej at ønske, hvis det er nødvendig med etageboliger.

Fortsat samlingspunkt for bydelens borgere – et hjerte i bydelen
Det er vigtigt, at området fremover fortsat bliver et godt samlingspunkt for byens borgere, som det har været frem til nu med Byplanvejens skole både i dagtimer, eftermiddage, aftner og weekender.

I stedet for mange små friarealer spredt i området, bør der arbejdes med ét stort fælles friareal som kan bruges som samlingspunkt for hele bydelens borgere. Skolen har været et samlingspunkt tidligere for bydelens borgere, og det kan et nyt større rekreativt fælles areal også blive i fremtiden. Børnehaven Pyramiden, der ligger nær området har bl.a. udtalt, at de ønsker gode grønne områder, hvorfor et samlingspunkt også bør være med til at understøtte udfoldelse af fx legemuligheder for forskellige aldre.

De involverede i denne undergruppe opfordrer kommunen til, at kommunen bør sættes høje krav/konkrete lokalplanbestemmelser og salgsvilkår omkring et stort fælles rekreativt samlingspunkt i bydelen, som en kommende bygherre skal leve op til. Der bør stilles krav til minimums størrelse på fællesarealet, placering, indretning, inventar, beplantning, belægning mv. Et rekreativt samlingspunktet, som kan være et grønt rum/torv og åndehul for det nordlige Gugs borgere - et hjerte i bydelen.

Bliv inden for eksisterende skoleområde
De involverede i denne undergruppe forventer ikke, og kan ikke anbefale, at kommunen byudvikler uden for eksisterende kommuneplan rammeområde 4.2.O2 Byplanvejens skole m.m. Dog kan de involverede herunder Gug Kirke godt se positivt ind i, hvis området mod Gug Kirke anvendes til rekreativ funktioner (ingen bebyggelse) som hænger sammen med det 'Grønne byrum' som vist på situationsplanen.

Behov for boligalternativer til dem, der flytter fra villaerne i Gug
I Gug er der mange parcelhusejere der, når børn er fraflyttet, ønsker at blive boende i bydelen, men der er ikke mange boligtilbud for 'empty nesters'. Der er mange villaer, der med fordel kan overgå til nye familier, men som i dag beboes af 1-2 mennesker, der ikke føler, at de reelt har et andet relevant boligtilbud i området. De har en god købekraft og ønsker kvalitet i deres bolig, de har penge fra deres salg af villa, og de ønsker at blive i det fællesskab, som bydelen i Gug har givet i løbet af livet. Derfor bør der tænkes på, hvilke kvalitetsboligtilbud der kan opfylde denne gruppe borgeres ønsker, når de ønsker at blive boende i Gug bydelen.

Desuden er der flere unge enlige, der måske tidligere har boet i villaerne i Gug, som efter en skilsmisse fortsat ønsker at blive i Gug, men som heller ikke kan finde en reelt boligtilbud, der kan matche deres ønske til nyt fællesskab og kvalitet i boligen.

Stier skal i fokus i byudviklingen
Der er mange i Gug, der bruger stierne i området fx Juelsparkstien til Øster Ådalen. Derfor bør der i byudviklingen være fokus på, hvordan stistrukturen fortsat giver sammenhæng i området. Det grønne og rekreative fra Øster ådalen og det grønne område op mod Gug kirke kan med fordel forbindes gennem den nye byudviklingsområde ved Byplanvejens skole. Den forbindelse kan med fordel styrkes via udvikling af området.

Hallen
Der er mange foreninger i Gug, der endnu ikke ved, om de er købt eller solgt i forhold til, om hallen bliver stående. Det er en afledt effekt af at lukke skolen. Der er bokseklubben (som bruger kælder i skolen), seniorforeninger, basket, badminton mv der afventer, og der bør tages stilling dertil snarest, så der kan komme en udmelding til foreningerne om deres fremtid. De input de involverede i denne undergruppe har fået er, at hallen indtænkes i byudviklingen med en ny hal i området, eller at der

alternativt laves nye tilsvarende halfaciliteter ved Gug Hallen ved Gug skole. Gug Samråd arbejder for en ny hal mere ved Gug skole, og hvis Byplanvejens skole hallen lukkes, mangler Gug endnu mere halkapacitet i området.

Ikke ønskeligt med høje etageboliger
Etagebyggeri på mere end 3 etager på hjørnet af Gugvej/Byplanvej er ikke noget, som der kan støttes op om. De involverede, der er kommet med input hertil, er opmærksomme på, at kommunen skal opfylde det indtægtskrav, men med et etagebyggeri over 3 etager, vil der ikke blive taget hensyn til bydelens skala, hvilke boligtyper bydelens borgere ønsker (og har behov for), og det vil ikke være ønsket fra de involverede, der har givet input til denne undergruppe at få et højhus som byport til bydelen.

Kommunale solgte grunde nær Gug fx på Grønlandstorvet, hvor der bygges højhuse, er et stort skrækeksempel, som de involverede i denne undergruppe for alt i verden ønsker ikke gentages.

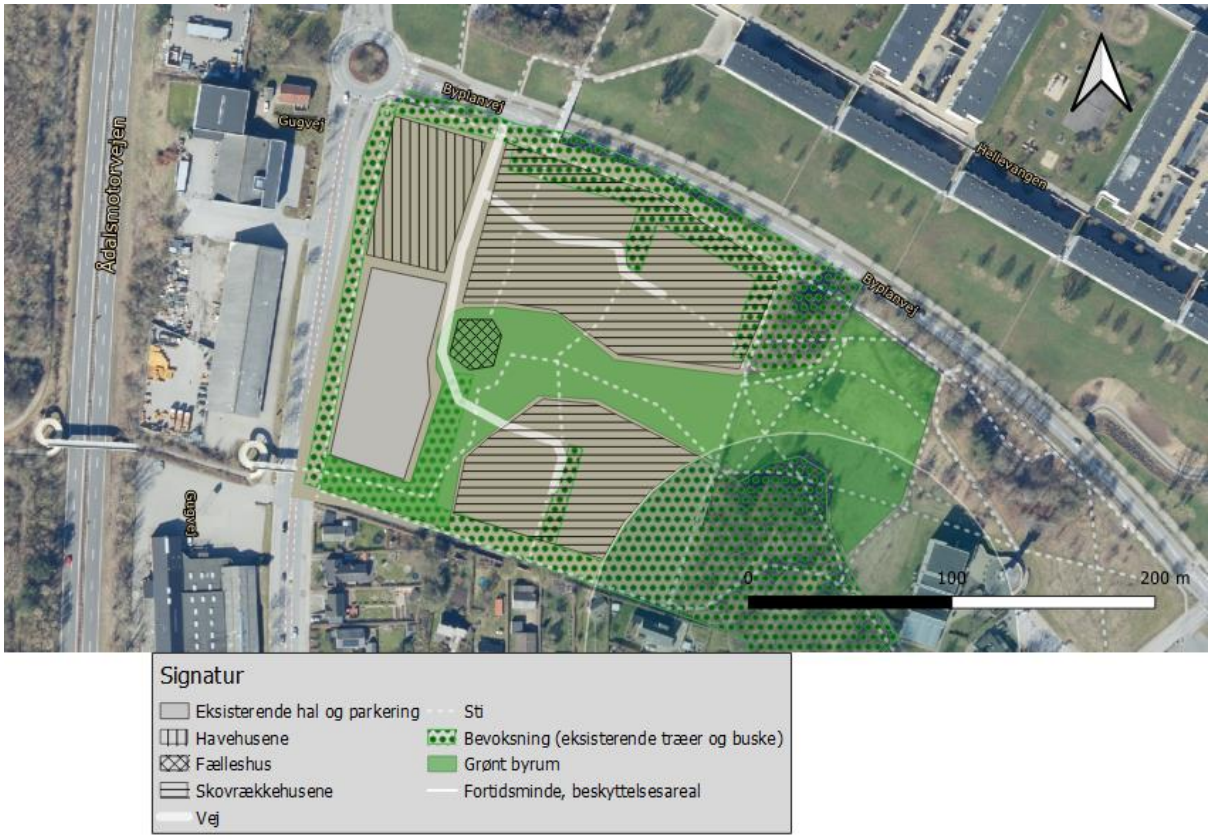
Videre proces
På baggrund af de input, som denne undergruppe har fået fra de involverede, ønskes, at der politisk tages stilling til, og stilles krav til forvaltningen om, at der skal være en god kvalitet i byudviklingen af området ved Byplanvejens skole.

De involverede i denne undergruppe ønsker, på baggrund af de indkomne input, at kommunen både i lokalplans bestemmelser og i salgsvilkår for arealet stiller meget konkrete krav til kvalitetsboliger med høje krav til arkitektur, indretning af området og udearealer, da indtægtskravet (selv uden mulighed for højhuse) bør kunne opfyldes med denne gode placering i Gug.

Bydelens borgere vil gerne betale den pris, som god byudvikling koster, hvis de kan få mulighed for at bo i kvalitetsboliger i en velindrettet bydel

Situationsplan

På baggrund af input fra de involverede parter er første udkast til indretning af området vist herefter.



Kort 1: Situationsplan med principperne som er fremkommen ved involvering af Gug Kirke og foreninger i området.

Bydelen indeholder et grønt centralt byrum (grøn signatur ovenfor) med mulighed for ophold og leg og desuden et fælles hus. Det grønne byrum er bydelens hjerte og forbinder de rekreative arealer ved Gug Kirke med Øster Ådalen. Evt. kan en del af vandhåndteringen for området også placeres som rekreative elementer i det grønne byrum. Det rekreative areal kan evt. strække sig op mod Gug Kirke.

To afgrænsede boligområder (vandret skravering ovenfor) giver mulighed for tæt-lav bebyggelse i 1 etage. Her navngivet 'Skovrækkehusene'. Rækkehusene ligger med bevoksning af træer og buske omkring (det er eksisterende bevoksning og evt. ny beplantning). Desuden tager det sydlige byggefelt hensyn til fortidsbeskyttelseslinjen omkring gravhøjen Ulshøj.

Eksempelreference for 'Skovrækkehusene' i maks. 1 etage (ref. fra Møllemoseparken Allerød).

Området nærmest rundkørslen Gugvej/Byplanvej (lodret skravering ovenfor) giver mulighed for en anden type boliger i maks. 3 etager. Her navngivet 'Havehusene'. Der åbnes op for en etagehøjde på op til 3, hvis det er nødvendig for at opnå indtjeningskravet for kommunen.

Eksempel reference for bebyggelsen på hjørnet Byplanvej/Gugvej 'Havehusene' i maks. 3 etager (ref. fra Havehusene Lisbjerg, Transform).

Området hvor hallen og eksisterende parkeringsarealer dertil ligger (grå signatur ovenfor) kan enten forblive, eller erstattes med endnu et boligbyggefelt.