

Kommentarer til forundersøgelse vedrørende eventuel udarbejdelse af forslag til lokalplan for et område mellem Skanderborgvej 215-223 og Bernstorffsvej i Viby.

Efter gennemgang af det fremsendte materiale og nærmere besigtigelse af området har Viby Fællesråd følgende kommentarer:

1). Byggeriets størrelse og placering. Nabo- og genbohuse på Bernstorffsvej er ældre 1½-plans énfamiliehuse med sadeltag af tegl. Genboejendommen på Skanderborgvej har 3 etager + tagetage ligeledes udført med teglhængt sadeltag. Det skitserede byggeri har 6 fulde etager og delvis tagterrasser/"haver", formentlig for at skabe tilstrækkeligt udeareal, da det særdeles massive, skitserede byggeri ikke levner megen udenomsplads i terræn. Den del af grunden, der vender ud mod Skanderborgvej, kan næppe anvendes til ophold, så beboerne er henvist til tagterrasserne. Derfor vil det påtænkte byggeri give urimelige indsigtsgener for Bernstorffsvejs nuværende beboere, i særdeleshed for dem på vejens nordvestlige side. Generelt er aftrapningen af byggehøjden i retning mod naboparcelhusene på Bernstorffsvej helt utilstrækkelig. Der kan her sammenlignes med, hvorledes aftrapning er vist i lokalplan 1090 ved Randersvej/Bøgegade.

2). Trafikale forhold. Det fremgår, at der skal etableres en parkeringskælder under terræn. Med 195 boligenheder vil der i praksis være behov for parkering af 80 - 100 biler. Det antages, at udkørsel vil ske til Bernstorffsvej, hvilket kan give opstuvning ved lyskrydset Bernstorffsvej/Skanderborgvej til gene for områdets øvrige beboere. Ligeledes vil der ske omfattende parkering på de tilstødende veje, særligt hvis parkeringskælderen ikke har tilstrækkelig kapacitet.

3). Støj. Over halvdelen af byggeriets vinduer vender ud mod Skanderborgvej. De vil utvivlsomt blive udført som særligt lyddæmpende, men kan næppe åbnes i længere tid på grund af trafikstøj. Dette vil være en alvorlig ulempe for beboerne i de boligenheder, der ikke har vinduer mod Bernstorffsvej.

4) Æstetik og indpasning i det nuværende boligmiljø. Som tidligere nævnt er de omkringliggende boliger næsten alle forsynet med teglhængte sadeltage. Den i skitseforslaget viste tagkonstruktion er tydeligvis udformet for at opfylde reglerne for udeareal i et byggeri, som er presset til det yderste med henblik på at opnå det størst mulige antal boligenheder på den relativt lille og smalle grund. Generelt er byggeri i mere end 2½ etager klos op ad énfamiliehuse en særdeles dårlig idé, hvis man prioriterer et godt boligmiljø for såvel nye som gamle beboere i et område med blandet byggeri.

Konklusion.

På baggrund af ovenstående kan Viby Fællesråd på ingen måde anbefale, at projektet i sin nuværende udformning nyder fremme. Der bør ske en særdeles kraftig reduktion af navnlig bygningshøjden og antallet af boligenheder. Desuden måtte arkitekturen gerne i højere grad respektere kvalitetene i områdets øvrige boliger. Der er flere steder i Viby, hvor nyt byggeri på forbilledlig vis er tilpasset det eksisterende boligmiljø. Generelt bør projektet afvente helhedsplanlægning for den del af Viby, som ligger langs Skanderborgvej forbi Viby Torv.