

FORARBEJDE TIL LOKALPLAN

# KAREN BLIXEN KVARTERET KVARTERSPLAN



## KOLOFON

Udarbejdet af:



Aarhus Kommune  
Integration og Bydelsudvikling  
Borgmesterens Afdeling  
Rådhuspladsen 2  
8000 Aarhus C

I samarbejde med:



**AAR**  
Store Torv 14, 1.  
8000 Aarhus C

**KBH**  
Ewaldsgade 7, 3. tv.  
2200 København N

[www.grandville.dk](http://www.grandville.dk)  
CVR 37576964

## Vandkunsten

Krudtløbsvej 14  
DK-1439 København K  
[www.vandkunsten.dk](http://www.vandkunsten.dk)  
CVR 25507886

Rettigheder til alt materiale tilhører:  
Grandville og Vandkunsten.

## Læsevejledning

Målet med kvartersplanen er, at den kan danne grundlag for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan for Karen Blixenkvarteret.

Kvartersplanen er opbygget i fire dele.

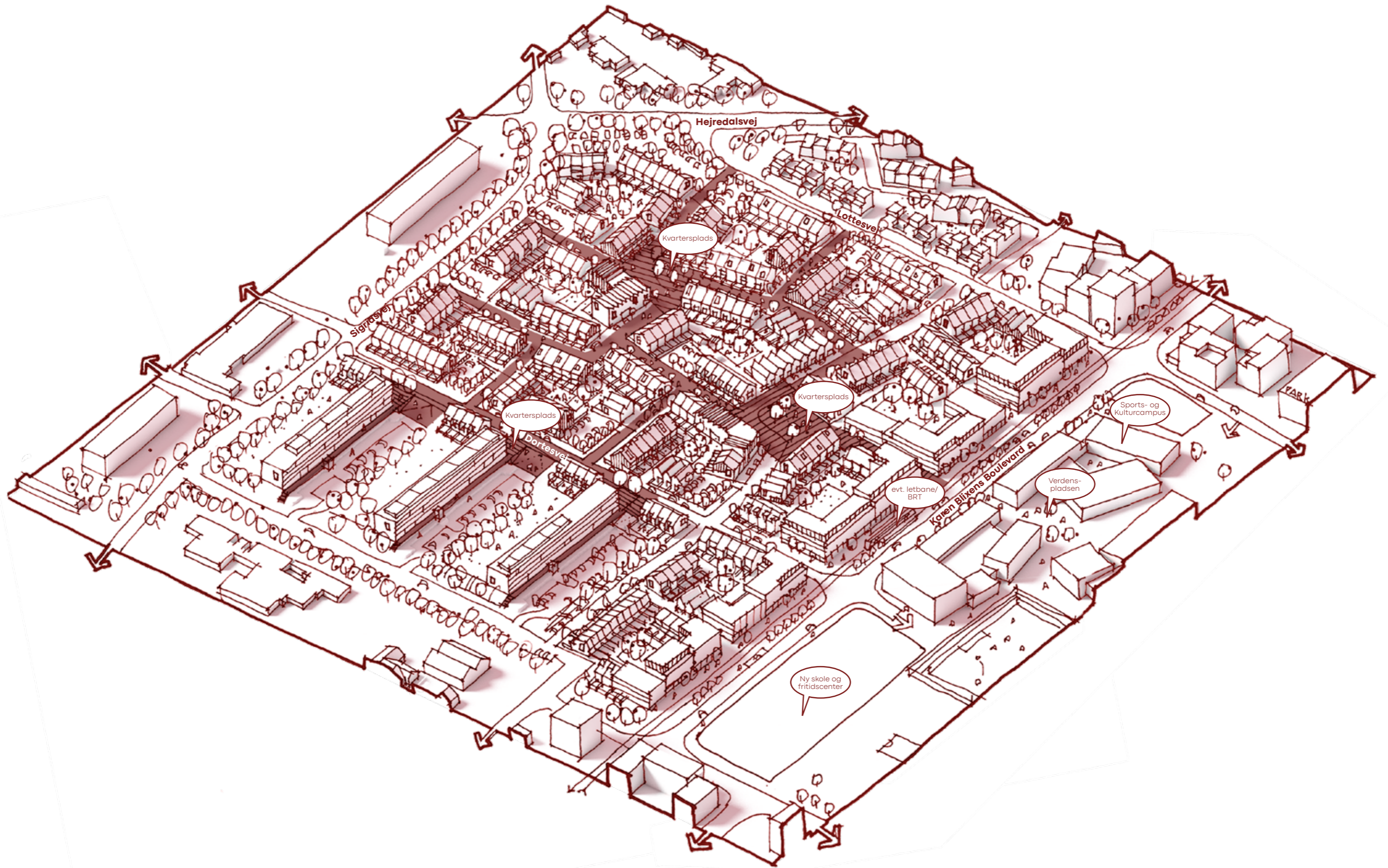
- > **Del 1**  
Første del indeholder den indledende rammesætning i forhold til de ønskede målgrupper og bæredygtighed.
- > **Del 2**  
Anden del beskriver selve helhedsplanen og dens overordnede elementer.
- > **Del 3**  
Tredje del indeholder en nærmere beskrivelse af arkitektur og typologier.
- > **Del 4**  
Fjerde og sidste del indeholder en beskrivelse af helhedsplanens byrum og forbindelser.

I de forskellige dele fremgår en række anbefalinger og retningslinjer til den videre lokalplanproces. Det være sig anbefalinger til bl.a. arkitektoniske og kvalitetsmæssige retningslinjer. Anbefalingerne fremgår af de røde bokse.

# Indhold

<b>Forord</b>	<b>03</b>
<b>Målgrupper</b>	<b>06</b>
<b>Bæredygtighed</b>	<b>08</b>
<b>Helhedsplan</b>	<b>11</b>
> Karen Blixenkvarteret	13
> Bebyggelsesplan	17
> Helhedsplanens opdeling	18
> Byrum og forbindelser	20
> Terræn og kulturhistoriske spor	22
> Arkitekturstrategi og typologier	23
> Privathed og fællesskab	24
> Bygge- og værdifællesskaber	25
<b>Arkitektur og typologier</b>	<b>27</b>
> Arkitekturstrategi	28
> Typologi rækkehus	29
> Typologi L-bygninger	32
> Typologi boulevardbebyggelse	34
> Kantzoner	36
> Gårdrum	38
<b>Byrum og forbindelser</b>	<b>45</b>
> Kvarterspladser	46
> Gavlpladser	48
> Karen Blixens Boulevard	50
> Indre loop og fordelingsvej	51
> Boliggade / Dortesvej	52
> Boligstræder	53
> Parkering	54
> Øvrige forhold	57







# Forord

## Baggrund

Du sidder her med en kvartersplan, som skal danne baggrund for en lokalplan for det nye 'Karen Blixenkvarter'. Et kvarter, der ligger vest for Karen Blixens Boulevard i Gellerup og som nabo til områdets nye skole og fritidscenter, som planlægger at åbne dørene i sommeren 2025.

Kvartersplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem udvikler af området, A. Enggaard, Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune. Planen tager udgangspunkt i den overordnede plan for udviklingen af Gellerup og Toveshøj, der blev vedtaget af Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune i 2010/11 med dispositionsplanen for området. Dette arbejde blev ført videre i 'En god by for børn er en god by for alle - forarbejde til den næste generation af en udviklingsplan for Gellerup og Toveshøj' (2019), som dannede grundlægg for en fælles aftale mellem Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune om en udviklingsplan for området.

Det er i udviklingsplanen fra 2019 besluttet, at der skal placeres ca. 250 rækkehuse, ca. 250 etageboliger og ca. 5.000 m<sup>2</sup> erhverv. Området forventes færdigudviklet, når skolen åbner.

Kvarteret er målrettet børnefamilier, par i etableringsfasen og 'empty nesters' fra bydelen og resten af byen, som ønsker en bolig forholdsvist tæt på byen i en bydel i udvikling med plads til fællesskab og familieliv.

Aarhus Kommune ønsker ejerboliger i området, så flere bliver boende i bydelen i længere tid, og tager mere ejerskab for området. Ejerboliger skal også bidrage med at skabe et varieret udbud af boligformer i området. Det betyder, at rækkehusene i Karen Blixenkvarteret skal gøres attraktive som ejerboliger. Der bliver også stillet særligt høje krav til kvalitet i arkitektur og materialevalg, idet udtrykket skal bidrage til en positiv oplevelse af kvarteret og skabe variation i området generelt. Rækkehuse og etageboliger skal variere i størrelse, så der er mulighed for at tiltrække forskellige typer og størrelser af familier.

Kvartersplanens hovedformål er at gøre Karen Blixenkvarteret attraktivt for såvel de nuværende ressourcestærke beboere, der ellers flytter væk, og de nye beboere, som skal flytte til.

Som grundlag for kvartersplanen har Aarhus Kommune gennemført både markeds- og målgruppeanalyser for at sikre, at kvartersplanen rammer rigtigt i forhold til de målgrupper, som planen skal medvirke til at tiltrække.

## Karen Blixenkvarteret

For at Karen Blixenkvarteret skal være et relevant og attraktivt tilvalg, er det vigtigt at have et varieret udbud med varierede bolig- og ejerformer. Kvarteret skal ses i sammenhæng med udviklingen af hele bydelen, hvor det skal være muligt at finde en bolig, der matcher ens livssituation, så beboere har mulighed for at flytte rundt inden for bydelen i takt med, at deres livssituation ændrer sig. Man flytter måske ind i Aarhuskollegiet som studerende, man lærer bydelen at kende, man får en kæreste og flytter ind i én af de renoverede lejligheder, forelsker sig i bydelen og vil gerne blive, når man får børn og flytter ind i rækkehuset. Bydelens forskellige kvarterer skal kunne noget forskelligt og imødekomme forskellige livssituationer.

Karen Blixenkvarteret bliver et nyt bykvarter med en blanding af almene og private boliger, lejligheder og rækkehuse, ejer- og lejeboliger, kontorer, caféer, restauranter og butikker. Kvarteret er en vigtig brik i at skabe et bæredygtigt elevgrundlag til områdets nye kommende skole og fritidscenter, og bliver en del af den igangværende forandring af Gellerup og Toveshøj. Kvarteret ligger i relativ nærhed til Aarhus med en god opkobling til byens og regionens infrastruktur og vil dermed have en attraktiv beliggenhed for mange familier. Derfor er der fokus på netop boligtyper i kvartersplanen, og på hvordan nye boliger bidrager til og indskrives sig i bydelens samlede boligsammensætning.

God læselyst!

## Boligantal og -størrelser

Rammen for kvartersplanen udgøres af forarbejdet til udviklingsplanen, vedtaget i maj 2019, hvori der lægges op til følgende overordnede typologiske fordelingsnøgler, som bl.a. har til formål at gøre Karen Blixenkvarteret attraktivt for ressourcestærke børnefamilier:

- > Ca. 250 rækkehuse (gns. 110 m<sup>2</sup>)
- > Ca. 250 lejligheder (gns. 75 m<sup>2</sup>)
- > Ca. 5.000 m<sup>2</sup> erhverv



# Målgrupper

Et trygt kvarter for børn og fællesskaber



## Målgruppeanalyse

For at sikre en sammenhæng mellem kvartersplanen og de målgrupper, den særligt sigter mod at tiltrække, har Center for Innovation i Aarhus (CFIA) undersøgt, hvad der skal gøre kvarteret attraktivt for potentielle beboere.

Undersøgelsen viser, at følgende målgrupper er særligt interessante og kan tiltrækkes til området:

- > Ressourcestærke børnefamilier fra området, der gerne vil have eget hus med have, som i dag flytter fra området.
- > Familier, hvor børnene er flyttet hjemmefra (såkaldte 'empty nesters'). Disse kan tiltrækkes til lejligheder og rækkehuse. De drømmer om en mindre bolig tættere på deres børn eller byen.
- > Par uden børn i etableringsfasen. Disse kan tiltrækkes til både større lejligheder og rækkehuse. De ønsker at investere i en ejerbolig og forventer, at dette kan være en opsparing.
- > Analysen peger også på at der er stort potentiale for Karen Blixenkvarteret i at tiltrække familier, der søger fællesskabet med andre. Karen Blixenkvarteret skal blandt andet være et attraktivt kvarter for familier med børn i skolealderen, da kvarteret skal være med til at sikre et balanceret elevgrundlag på bydelens nye, kommende skole og fritidscenter.



På tværs af alle målgrupper er boligdrømmen at eje sit eget hus med egen have. Egen bolig er investering i fremtiden.

Målgrupperne lægger især vægt på:

- > Et trygt kvarter.
- > Det gode naboskab nemt kan opstå, fordi det er nemt at overskue hvem der indgår i det lille fællesskab. Fællesskabet må ikke blive for stort.
- > Relationer mellem familier skabes, fordi hverdagslivet kan leves og deles med andre.
- > Børn sikkert kan komme rundt og gå trygt til og fra skole.
- > Familier kan blive boende, fordi boligen er stor nok til at rumme børn i skolealderen.
- > Man har en lille have med plads til grill, havemøbler, krukke og lignende.
- > Haven skal være tydeligt afgrænset (hæk foretrækkes og gerne en låge).
- > Haven støder op til et fællesområde, da det sikrer mest muligt privatliv og skaber en følelse af, at den private have bliver forlænget.
- > Der er grønne uderum og pladser med attraktive faciliteter, der inviterer til fællesskab, som f.eks. fælleshus med fælleskøkken og legeplads. Dette gælder især den fællesskabsorienterede gruppe.



- > Boligernes æstetiske udtryk er varieret og indbydende.
- > Bilen kan holde parkeret tæt på boligen, og man altid har en garanti for en parkeringsplads og at cyklen kan stilles nær ved huset.
- > Frit tilgængelige parkeringskældre i gadeplan undgås, fordi de kan indbyde til uønsket ophold og bidrager til en oplevelse af at føle sig utryg.

Kvartersplanen omsætter boligdrømmen og efterspørgslen efter fællesskaber ved at etablere mindre naboskaber, hvor trygge fællesskaber kan opstå. Fællesskaber, hvor man kender og mødes med sine naboer. Der er derfor i særlig grad arbejdet med den reelle og den oplevede tryghed samt grænsefladerne mellem den offentlige og private sfære.

## Tiltrækningspotentialer for en positiv forandring

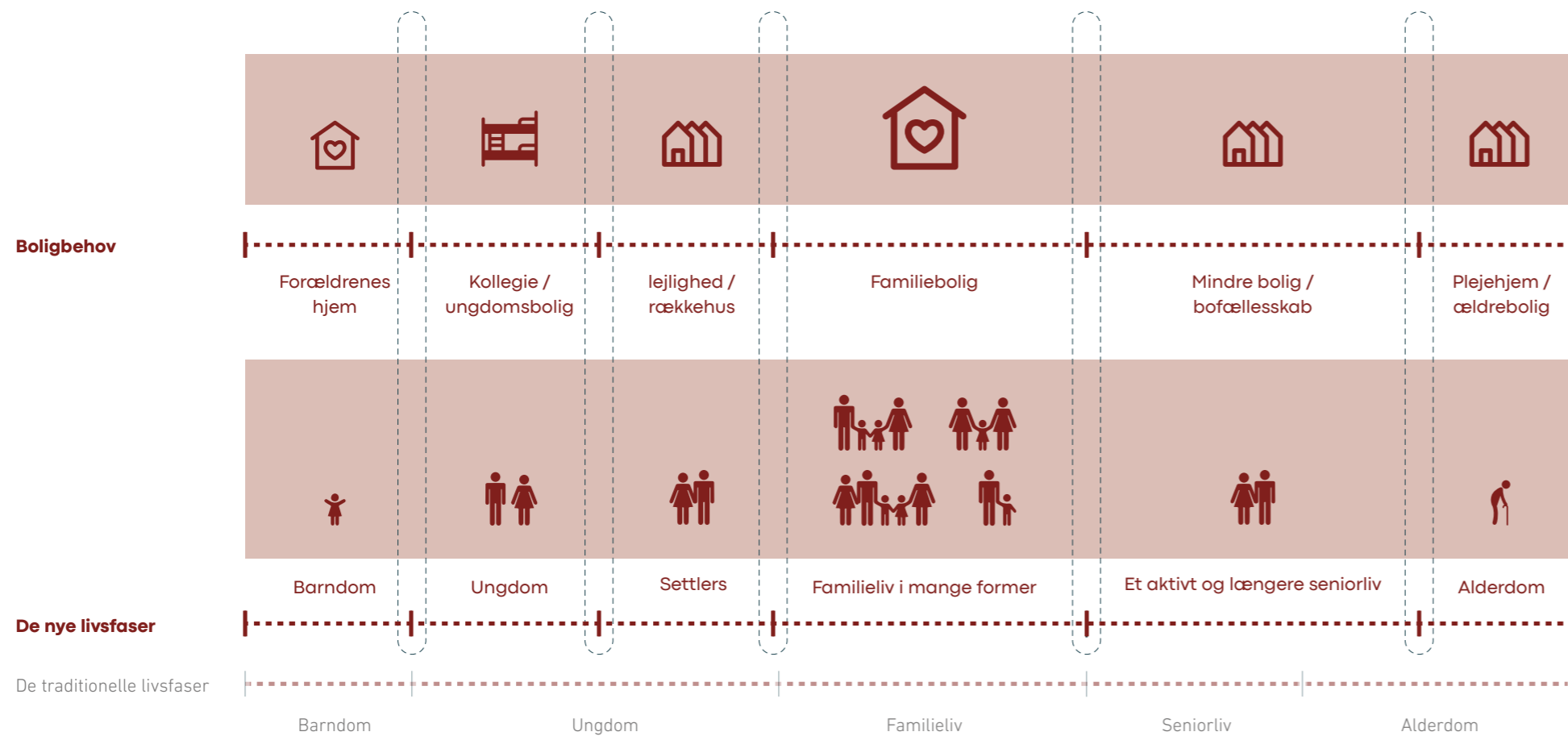
CFIA har undersøgt hvilke tiltrækningspotentialer, der kan medvirke til at skubbe en positiv forandring i gang. Konkret er identificeret følgende:

### Ejerboliger til attraktive priser

Gellerup er under forandring, og kvarteret er i dag stadig ikke eftertragtet nok til, at det prismæssigt kan lægge sig samme sted, som andre steder i byen. Der er en potentielt stor målgruppe af familier, der vil gå på kompromis med deres krav til størrelse og beliggenhed, hvis boligen sælges til en attraktiv pris. Indtil forandringen af området er 'slået igennem', kan en attraktiv prissætning være et tiltrækningsmiddel.



### Ændrede livs- og boligbehov



## BOLIGKARRIERE

Folk flytter, fordi deres livssituation ændrer sig.

### Skab attraktive boligfællesskaber til de fællesskabsorienterede

'De fællesskabsorienterede' er en interessant målgruppe, fordi de kan være en katalysator for aktiviteter og fællesskaber og de kan skabe positiv opmærksomhed, som vil få andre til at følge trop. Denne gruppe efterspørger:

- > Fællesfaciliteter, der er knyttet til bydelens kvarter og som har en fælles og privat karakter. Det "ejes" af beboere i bydelens fællesskab.
- > En formaliseret ramme for fællesskabet, hvor der er forpligtelser og regler for, hvordan man er sammen, f.eks. igennem fællesspisning, fælles arbejdsdage, fælles aktiviteter (fastelavn, sommerfest, halloween etc.).
- > Deleordninger, som deling af (el)-biler.
- > Boliger, der er opført med bæredygtige materialer.

### Boliger til familier med én voksen

Alene-forældre eller fraskilte kan også være finde området attraktivt. Der stilles mindre krav til m<sup>2</sup>, hvis den ene forælder bor alene med børnene. Dette hænger i høj grad sammen med forventninger til økonomi. Derudover kan det være attraktivt at bo tættere på andre voksne.

### Boligstørrelsen

Boligens størrelse er afgørende for, om børnefamilien kan se sig selv i boligen, når børnene kommer i skolealderen. Det betyder, at kvartersplanen skal give plads til større rækkehuse med plads til større børn.







Referencer genanvendte materialer (ref. vandkunsten).

**ANBEFALING:**

- > At der indtænkes bæredygtighed i et livscyklusperspektiv, hvor der så vidt muligt er fokus på hele værdikæden fra produktion over transport og opførelse til nedrivning og bortskaffelse.
- > At det undersøges, om materialerne i de blokke, som nedrives, kan genanvendes.
- > At der udarbejdes et sæt 'spilleregler' for bæredygtighed - eksempelvis i form af en manual, som viser gode eksempler.



Reference belægning (ref. Schönherr).

Reference belægning (ref. The Ethical Stone Company).

Reference betonbelægning (ref. Marianne Levinsen Landskab).



Referencer boks-byggeri (ref. vandkunsten).

Referencer træ-byggeri (ref. vandkunsten).





# HELHEDSPLAN



**Med områdets nye skole og fritidscenter som nærmeste nabo er Karen Blixen kvarteret et trygt bykvarter med fællesskab, hverdagsliv og børn i centrum. Et kvarter, hvor gode naboskaber opstår, fordi der er skabt rum til, at kvarterets beboere mødes - både i store og små fællesskaber - ligesom der er plads til gode rammer for privatlivet i familien.**

# Karen Blixen kvarteret

## Planens hovedtræk

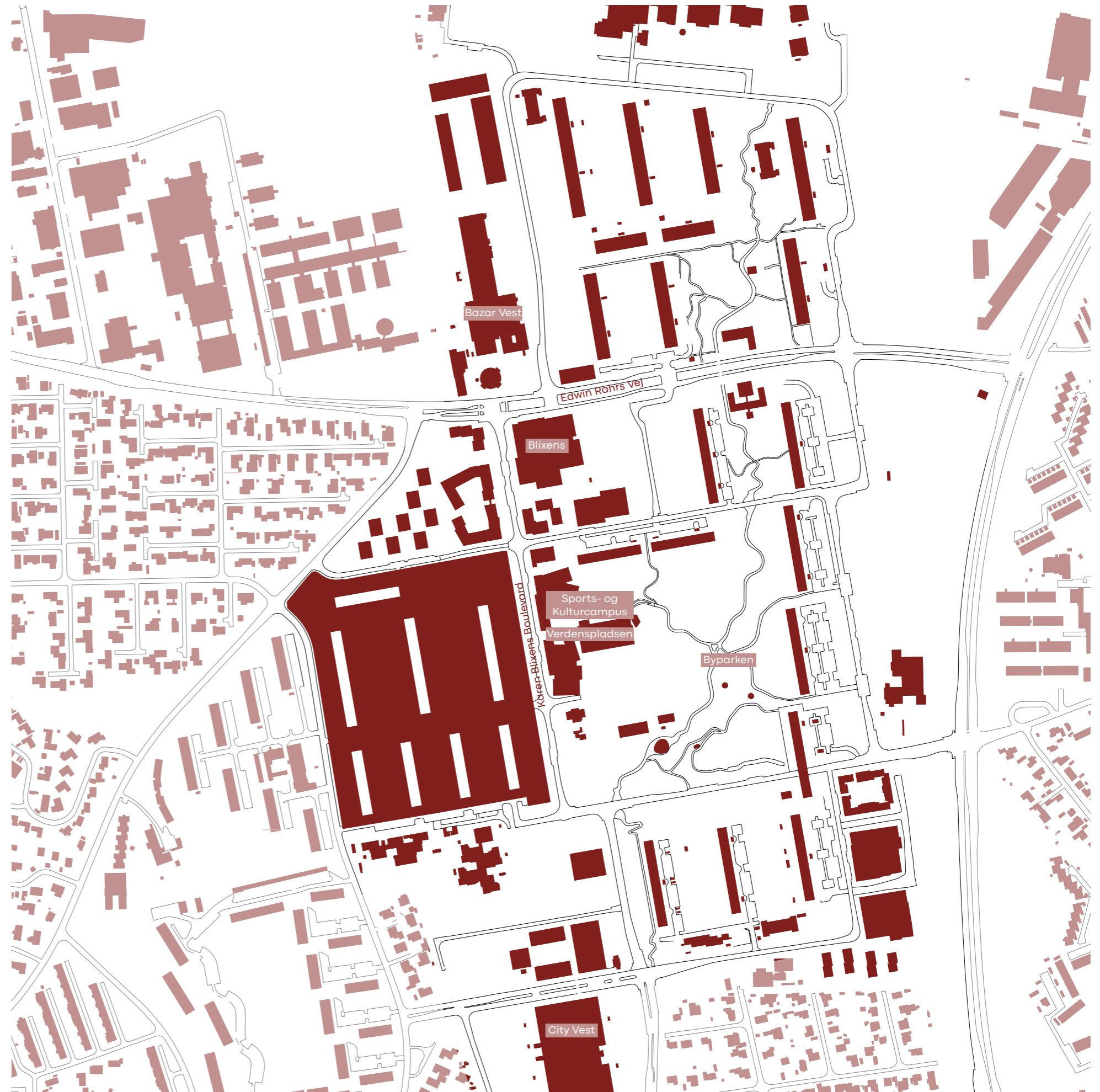
### Hovedidé

Det er hovedidéen med det nye, blandede byområde, Karen Blixen kvarteret, at skabe et sammenhængende og velfungerende bykvarter, som er tæt forbundet med resten af Gellerup og hele Aarhus.

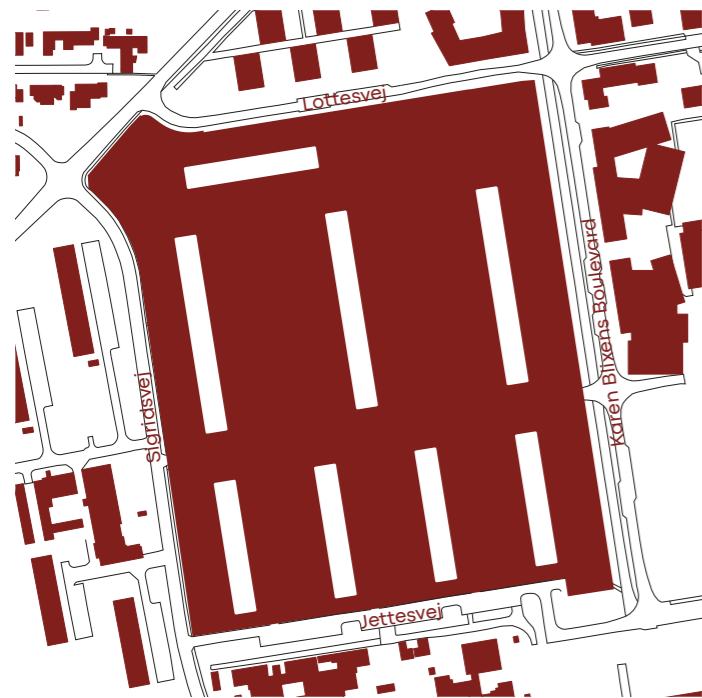
Karen Blixen kvarteret ligger imellem by og forstad, og forener overgangen mellem parcelhusbyen mod vest og den tætte by, der kendetegner de nye omdannelsesprojekter i Gellerup. Derudover ligger Karen Blixen kvarteret som nærmeste nabo til de mange nye byfunktioner, der er opført inden for den seneste årrække - eller som om ganske få år vil danne rammen omkring Karen Blixens Boulevard.

Karen Blixens Boulevard udgør ryggraden i omdannelsen af Gellerup. Boulevarden, som binder bydelen sammen fra nord mod syd, har åbnet for nye byudviklingsmuligheder og skaber anledninger for mange til at bevæge sig igennem bydelen. Dette blandt andet for at besøge og benytte de mange offentlige og bylivsskabende funktioner, som opføres øst for kvartersplanområdet, på kanten af byparken. Det være sig bl.a. Blixen, med mange offentlige arbejdspladser, én af byens flotteste kunstgræsbaner, Sports- og Kulturcampus, som er under opførelse, og Gellerupbadet. En perlerække af byfunktioner som alle trækker besøgende til fra bydelen, byen og regionen. Endelig opføres også ny kommende skole og fritidscenter i området. Kort sagt, inden for de nærmeste omgivelser enten er eller bliver der opført en store og vigtige byfunktioner, som i høj grad vil sætte Gellerup på landkortet og bidrage til den positive fortælling om en bydel i forvandling.

Udviklingen katapulterer yderligere med et forventet, kommende højklassificeret kollektivt transportmiddel i form af letbane eller BRT, som får rute langs Karen Blixens Boulevard. Etape 2 er dog ikke vedtaget endnu. Såfremt det højklasserede kollektive transportmiddel realiseres, vil dette yderligere bidrage til at binde området sammen med resten af byen, og medvirke til at øge områdets generelle attraktivitet yderligere - ikke mindst på grund af et stoppested ved Sports- og Kulturcampus og Verdenspladsen - lige ud for Karen Blixen kvarteret. Et bystrategisk vigtigt stoppested, som vil øge chancerne betragteligt for nye udadrettede og publikumsorienterede byfunktioner, såsom liberale erhverv, butikker og caféer på den centrale del af boulevardens vestside.

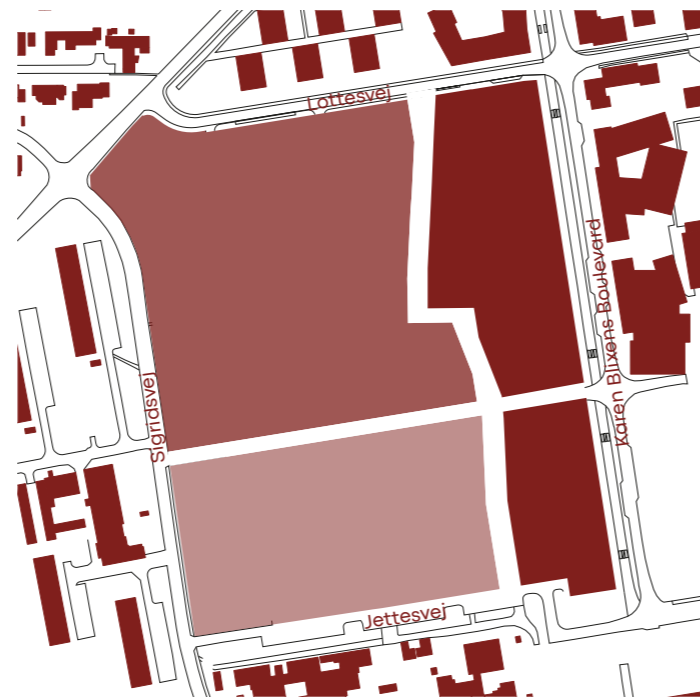






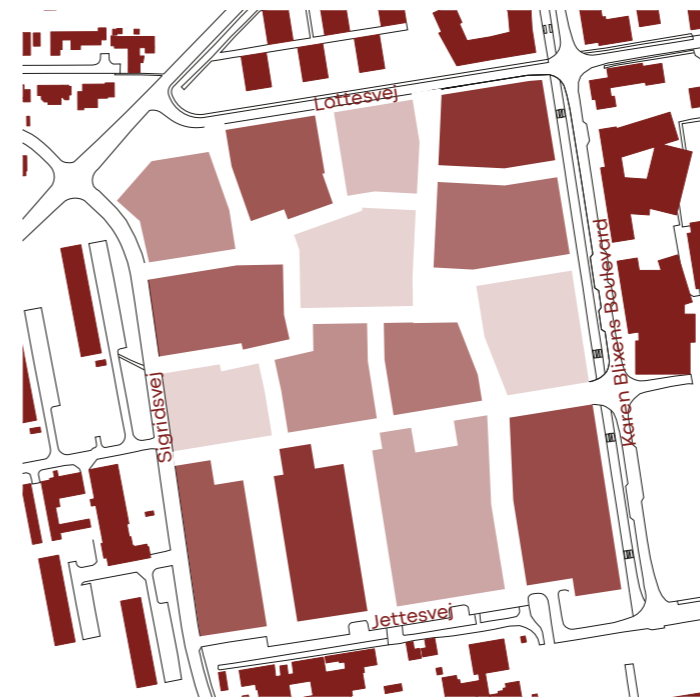
**ET MONOFUNKTIONELT OG ENSARTET BOLIGOMRÅDE**

Det nuværende Dortesvej-kvarter er i dag et ensartet og monofunktionel boligområde, som alene består af almene boliger. Kvarteret danner derudover en uafklaret kant mod Karen Blixens Boulevard, som ikke medvirker til at understøtte boulevardens bymæssige karakter.



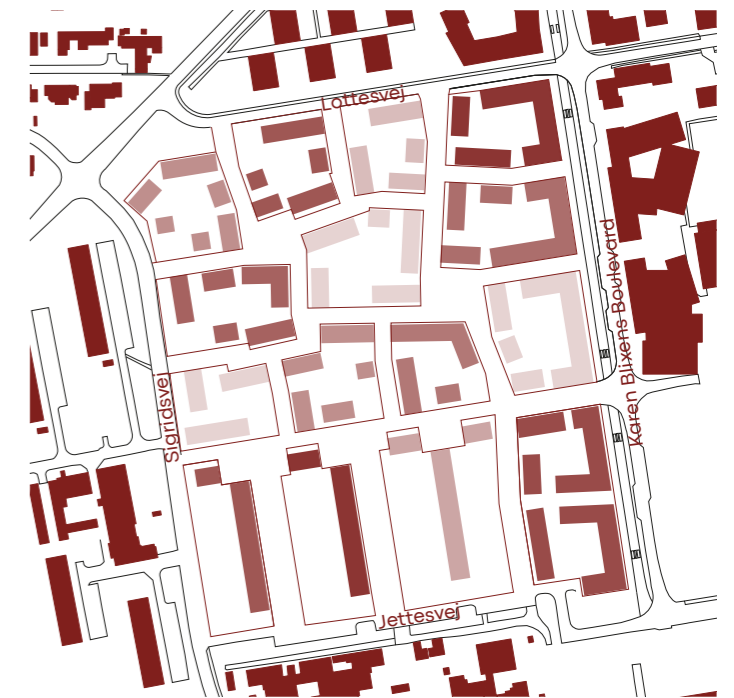
**TRE DELOMRÅDER MED HVER SIN KARAKTER**

Karen Blixen-kvarteret opdeles med nye fordelingsveje, som vil skabe et klart hierarki med en enkel og logisk trafikafvikling. Kvarteret opdeles i tre delområder med hver sin karakter og identitet.



**15 NABOSKABER SOM FUNDAMENT FOR LOKALE FÆLLESSKABER**

Et fintmasket netværk af forbindelser og byrum skaber 15 forskellige naboskaber med et klart hierarki mellem offentlige, semiprivate og private mødesteder. Naboskaberne skaber grundlag for de uformelle møder og lokale fællesskaber.



**MANGE FORSKELLIGE MULIGHEDER FOR AT BYGGE OG BO**

Hvert naboskab kan rumme mange forskellige boligtyper, byfunktioner og ejerformer. Desuden lægges op til, at naboskaberne skal have en stor variation i arkitektur og udtryk.

## Sammenhæng til udviklingsstrategien

Kvartersplanen tager afsæt i udviklingsstrategien for omdannelsen af Gellerupparken og Toveshøj; 'Dispositionsplan Gellerupparken + Toveshøj - ny multifunktionel bydel i Aarhus', som blev vedtaget af Aarhus Kommune i 2012. I kvartersplanen tages der særligt udgangspunkt i følgende tommelfingerregler:

**1. For trafikken igennem i stedet for udenom** - derfor et fintmasket netværk af forbindelser, der skaber nye sammenhænge og mulighed for at passere igennem.

**2. Etabler gader og orienter bygningerne mod gaderne** - derfor 12 nye byggeområder med klart definerede gaderum og et tydeligt hierarki mellem private og offentlige zoner.

**4. Byg mere og mange slags** - derfor et tæt bykvarter med flere forskellige bygningstypologier, boligtyper, ejerskaber og byfunktioner.

**5. Indfør en menneskelig skala i det enkelte byggeri og bydelens løsninger** - derfor byggeri i alle byggeområder, overskuelige fælles- og naboskaber, nedbrydning af skalaen mod Karen Blixens Boulevard, tilbagetrækninger mod gårdrum.

**6. Byg med kvalitet og materialer, der patinerer smukt** - derfor fokus på gode og holdbare materialer og et særligt fokus på muligheden for upcycling og genanvendelse af materialer fra nedbrydning af de eksisterende blokke.

**7. Afskaf ingenmandsland** - derfor klart definerede pladser, gade- og gårdrum og differentierede parkeringsløsninger.

**9. Skab identitet gennem (stærk) arkitektur** - derfor en differentieret arkitekturstrategi, der modvirker monotoni og som understøtter de lokale naboskaber og følelsen af, at 'Her bor jeg!'.

## En bydel i øjenhøjde

Kvartersplanens hovedgreb er at erstatte den oprindelige modernistiske plan, som er karakteriseret af rette vinkler og ortogonale strukturer, med en ny bystruktur, der tager sit bymæssige motiv fra den historiske by med sine forskydninger og brudte gaderum, der giver varierede oplevelser og intime byrum. Målet er at lægge et nyt lag ovenpå den modernistiske plan, som gør oplevelsen rigere. Desuden er målet at undgå store parkeringspladser og forladte parkrum - og i stedet for skabe grobund for naboskaber, ejerskaber og fællesskaber. Og ikke mindst følelsen af, at 'Her bor jeg!'.

Karen Blixenkvarteret indskrives sig i og bidrager til den igangværende omdannelse af Gellerup, på en måde, hvor skalaen brydes ned og hvor den bymæssige tæthed skaber et interessant og karakterfuldt bykvarter. Bykvarteret danner en vigtig overgang mellem Gellerups højere bebyggelser mod øst, de nye lave rækkehusbebyggelser nord for Lottesvej og parcelhusbyen mod vest. På denne måde suppleres Gellerup med en ny type boligområde med andre rumlige kvaliteter. Dette giver tilsammen et komplekst byområde med endnu flere tilbud.

Ankommer man i fremtiden til Gellerup via Lottesvej fra vest, er det netop den lave skala med de nye rækkehuse, som vil kendetegne bydelen - modsat bydelens højere bebyggelse mod øst, der danner overgangen til Åby Ringvej og de højere blokke langs Gudrunsvej.

Målet er, at Karen Blixenkvarteret bliver et nyt kvarter i Aarhus med netop de kvaliteter, der skal til for at fastholde og tiltrække ressourcestærke familier. Karen Blixenkvarteret bliver en bydel i øjenhøjde med en struktur, der understøtter hverdagsmøder og skaber positive spejlingsmuligheder - både for dem, der bor i kvarteret, herunder i de nye boliger og i de renoverede blokke, samt dem, der bare passerer igennem området som gæster på vej til og fra Gellerups mange forskellige byfunktioner.

## Tryghed

Oplevelsen af tryghed er et centralt og allestedsnærværende tema i omdannelsen af Gellerup, og et afgørende element i at skabe et attraktivt, nyt bykvarter. Tryghed - i en bred forstand - er derfor et helt grundlæggende designparameter i kvartersplanen. Det handler både om reel og oplevet tryghed, hvor man føler sig tryk, når man færdes rundt på kvarterets pladser og gaderum, at man er tryk ved at sende sine børn ud at lege i naboskabets gård og at man føler sig tryk, når man sent om aftenen kommer hjem fra arbejde og skal fra en parkeringsplads til sin bolig. Men det handler også om tryghed for den investering, man har gjort ved køb af en bolig i området.

Den oplevede tryghed er strukturerende for kvartersplanens udformning. Alle boliger orienterer sig mod planens offentlige byrum, og skaber derved en passiv overvågning med mange øjne i rummet. For at sikre, at der er mange øjne på gaden, er det vigtigt, at gavle ikke må være for aflukkede. Strukturen skaber samtidig et klart hierarki mellem private haver, halvprivate gårdrum, som rammen om naboskabet, og de offentlige byrum, hvor alle er velkomne.

Investeringsstrygheden sikres igennem et konstant fokus på arkitektonisk kvalitet og stedspecifik identitet koblet med store, offentlige investeringer i bl.a. den nye, kommende skole og fritidscenter, og den særlige mulighed, det er at opføre et nyt, samlet rækkehuskvarter på kanten af forstand - og alligevel så nær byens mange muligheder og ikke mindst med en direkte opkobling til god infrastruktur.







# Bebyggelsesplan

## Program

Grundareal i alt	ca. 66.531 m <sup>2</sup>
Bebyggelse i alt (brutto)	ca. 52.300 m <sup>2</sup>
Bebyggelses-% i alt	97 %
Heraf lejligheder* i alt	240
Heraf rækkehuse** i alt	264
Heraf erhverv m.v. i alt	ca. 4.600 m <sup>2</sup>

## Parkeringsnorm

Rækkehus	min. 1,5 p-plads pr. bolig
Etagebolig	min. 0,5 p-plads pr. bolig
Erhverv	min. 1,0 p-plads pr. 50-150 m <sup>2</sup> erhverv



\* Gennemsnit 75 m<sup>2</sup> pr. lejlighed.

\*\* Gennemsnit 110 m<sup>2</sup> pr. rækkehuse.



# Helhedsplanens opdeling

## Byggeområder og naboskaber

### En robust grundstruktur

Det fysiske hovedgreb dannes af et netværk af forbindelser og byrum, der udadtil binder kvarteret sammen med byen - og indadtil hæfter bydelens i alt 15 naboskaber sammen til et levende kvarter med både nye og eksisterende boliger.

Det nye netværk af forbindelser og byrum opdeler Karen Blixenkvarteret i en række nye, såkaldte 'byggeområder', herunder 15 meget overskuelige naboskaber med grundlæggende meget forskellige karakteristika - mod vest den lave rækkehusbebyggelse og mod øst lejlighedsbyggeri, der danner facade og væg mod det brede profil langs Karen Blixens Boulevard.

Dette giver kvartersplanens bebyggelser tre meget forskellige karaktertræk; boulevardkarréerne, strædekarréerne og de almene familieboliger.

#### > Boulevardkarréerne

Bebyggelserne danner en vestlig kant på det brede profil langs Karen Blixens Boulevard. Karréerne består af både lejligheder, rækkehuse og erhverv, herunder også butikker, restauranter og caféer. Bebyggelserne struktureres omkring et fælles grønt gårdrum.

#### > Stræde-karréerne

Bebyggelserne består primært af rækkehuse med enkelte lejlighedsbyggerier (L-bygninger), som indrettes med familielejligheder, byggefællesskaber, selskabslokaler, byttebørs og lignende.

#### > De almene familieboliger

Familieboligerne imellem Dortesvej og Jettesvej fastholdes og bliver en del af kvartersplanen. Bebyggelserne renoveres og indskrives sig således i en ny bymæssig sammenhæng. Landskabet omkring blokkene ændres ikke - med undtagelse af arealerne øst for én af blokkene, hvor terrænet bearbejdes, så det falder jævnt fra syd for at skabe forbindelse til det sydligste nye byggeområde langs Karen Blixens Boulevard. Blokkene trafikbetjenes således fortsat via de eksisterende parkeringspladser ved Jettesvej med et haveplateau placeret højere i niveau med Dortesvej. Haveplateauet afgrænses mod syd og vest af skråningen ned mod de eksisterende parkeringspladser, mens det mod nord afgrænses som haverum af nye rækkehuse.

I kvartersplanen er der en særlig opmærksomhed rettet mod at skabe en god og velintegreret sammenhæng mellem de eksisterende, almene boligblokke og kvarterets nye boliger - og på den måde at modgå følelsen af 'dem-og-os'. Her spiller Dortesvej - sammen med terrænbearbejdningen - en afgørende rolle som det byrum, der binder planens eksisterende og nye boliger sammen. Terrænbearbejdningen kan ske i form af landskabstrapper, som sikrer forbindelser såvel som opholdsmuligheder. Sammenhængen forstærkes desuden af små gavpladser placeret i overgangen mellem Dortesvej og indgangssituationen til de enkelte blokke som naturlige mødesteder - på lige vilkår med kvarterets øvrige lokale pladser.

### ANBEFALING:

- > At bebyggelsesplanen konkretiseres yderligere, hvad angår arealerne syd for Dortesvej. Det være sig særligt den sydligste boulevardbebyggelse inden for byggeområde D, samt de tilhørende parkeringsarealer og opholdsarealer syd for Dortesvej. Bl.a. bør der ses nærmere på antallet af rækkehuse langs de eksisterende blokke.



### 5 BLOKKE FJERNES

Afsættet for omdannelsen af Karen Blixenkvarteret er beslutningen om at fjerne fem almene etageblokke - til fordel for en ny og blandet bebyggelse. Tre blokke bliver tilbage. De tilbageblivende blokke renoveres og integreres med den nye bebyggelse, så de bliver del af Karen Blixenkvarteret.



### NYE BYGGEOMRÅDER

Et nyt netværk af veje og forbindelser opdeler Karen Blixenkvarteret i mindre, såkaldte 'byggeområder', som danner rammen omkring det fremtidige byggeri. De mindre byggeområder gives en størrelse, der vurderes at skabe de bedste forudsætninger for trykke og overskuelige naboskaber.



### 15 NABOSKABER

Karen Blixenkvarterets i alt 15 naboskaber udgøres af de 3 eksisterende blokke og de 12 nye byggeområder/strædekarréer. De nye bebyggelser placeres efter et karréprincip, hvor bygninger danner et gårdrum, som skaber grundlag for kvarterets helt lokale fællesskaber. Det er her, man helt naturligt mødes med sine naboer.

Ved de eksisterende blokke bevares de lokale parkrum, som beboernes i lejlighedernes "gård". I disse gårde lægges der op til, at der i forbindelse med kommende renoveringsprojekter arbejdes på at styrke den direkte forbindelse fra de enkelte bolig til "gården" og at lokale opgangsfællesskaber styrkes med helt lokale naboplads. Parkrummene åbner sig mod udsigten mod syd, mens der i kvartersplanen lægges op til, at der placeres bebyggelse mod nord, som skal medvirke til tydeligere og velafgrænsede semiprivate parkrum, som rammen omkring livet i lejlighederne.

I den næste fase anbefales det, at bebyggelsesplanen konkretiseres yderligere, hvad angår arealerne syd for Dortesvej - mere konkret boulevardbebyggelse inden for byggeområde D med tilhørende parkeringsarealer og opholdsarealer.



# Byrum og forbindelser

## En velintegreret del af bydelen

Karen Blixenkvarteret skal ikke være en isoleret ø i Gellerup, men en integreret del af bydelen. Et bykvarter, der både binder sammen og skaber nye muligheder for møder mellem kvarterets beboere og besøgende.

Omdrejningspunktet for livet i kvarteret er de to kvarterspladser og de tre gavpladser samt de mindre fælles gårdrum. Disse gårdrum anlægges inden for hvert byggeområde. Gårdrummene skabes af de eksisterende blokke og de nye bebyggelser. Pladserne og gårdrummene bindes sammen af et fintmasket netværk af veje og forbindelser. Kvarterets by- og gårdrum indgår i det samlede hierarki af byrum i Gellerup, der strækker sig fra de store og offentlige rum, som Verdenspladsen og byparken, der rækker langt ud over bydelen, over lokale kvarterspladser til halvprivate gårdrum i tilknytning til de enkelte bygninger.

Karen Blixenkvarterets pladser og gårdrum bindes sammen af trafik sikre og trygge forbindelser, der både skaber områder til leg - og som samtidig sikrer en rationel og velfungerende trafikafvikling, herunder en effektiv afvikling af renovation og varelevering til kvarterets funktioner.

Der arbejdes i kvartersplanen ud fra et princip om at undgå blinde, karakterløse og lukkede gader. I stedet for er der et hierarki af gader og stræder, der både sikrer en rationel trafikafvikling og fredelige boligstræder, hvor livet kan udspille sig på de bløde trafikanters præmisser.

Den overordnede trafik i området afvikles på Karen Blixens Boulevard, Lottesvej og Sigridsvej samt sekundært Jettesvej. For at sikre en robust og logisk trafikbetjening i området, arbejdes der med afsæt i et loop af veje, hvor Lottesvej, fordelingsvejen og den østlige del af Dortesvej er designet til at kunne afvikle trafik til og fra kvarteret. Loopet afgrænser et netværk af lokale boligsstræder, hvor al færdsel vil ske på de bløde trafikanters præmisser. Fra dette loop sikres der således adgang til kvarterets parkeringspladser og byfunktioner. Desuden er der fra loopet adgang til parkering i boulevardkarréerne. Den vestlige del af Dortesvej indgår ligeledes i den lokale trafikafvikling med forbindelse til de små parkeringslommer og boligstræderne.

## Hastighedsreduktion af Sigridsvej

Aarhus Kommune arbejder pt. på en fredeliggørelse af Sigridsvej. På Sigridsvej opleves i dag en u hensigtsmæssig trafikadfærd med for høje hastigheder. I kvartersplanen lægges der op til, at der etableres to nye vejadgange fra Sigridsvej, som i fremtiden kan indgå i en yderligere fredeliggørelse af vejen.

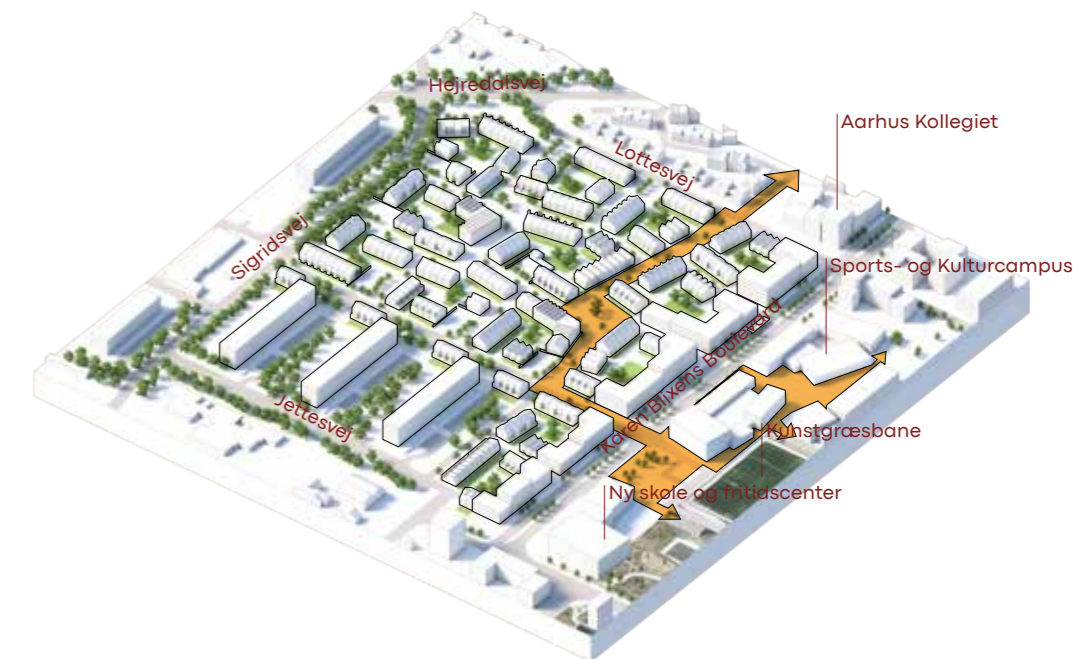
### SIGNATURER

- Fordelingsvej
- Boliggade
- Boligstræder
- Kvarterspladser
- Gavpladser
- Forventet letbane-/BRT-stop



## TORVE OG PLADSER I KAREN BLIXENKVARTERET

Torvene og pladserne udgør de største offentlige byrum i Karen Blixenkvarteret. Torvene og pladserne bindes sammen af et fintmasket netværk af forbindelser, der med afsæt i et tydeligt hierarki, som understøttes af forskellige karakterer, understøtter bevægelserne gennem kvarteret og sikrer en god sammenhæng med den omkringliggende by.



## FORDELINGSVEJEN BINDER SAMMEN INTERNT I GELLERUP

Den nye fordelingsvej, der forløber parallelt med Karen Blixens Boulevard binder - med Karen Blixenkvarteret som hængsel - Aarhus Kollegiet med ca. 400 studerende, Brabrand Boligforenings nye domicil og det kommende Karen Blixenkvarterkvarter sammen med en ny kommende skole og fritidscenter, Sports- og Kulturcampus, byparken og Kunstgræsbanen.

Fordelingsvejen har karakter af en lokal bygade, hvor fortove, beplantninger, byrum og forskydninger skaber oplevelser og karakter, og hvor bygninger og byfunktioner orienteres mod gaden, så de understøtter trygheden i kvarterets offentlige byrum.



**BOLIGSTRÆDER BINDER BYPARKEN, NY SKOLE OG FRITIDSCENTER OG SPORTS- OG KULTURCAMPUS SAMMEN MED VILLABYEN**

Karen Blixens kvarterets indre netværk af boligstræder binder parcelhusbyen på den vestlige side af Hejredalsvej sammen med de mange eksisterende og kommende byfunktioner, der findes omkring Karen Blixens Boulevard. Derudover har forløbet en sammenhæng til det forventede, kommende stoppested til det evt. kommende højklasset kollektivt transportmiddel i form af letbane eller BRT.

Forløbet binder en række forskelligartede byrum sammen i en offentlig byrumsforbindelse - fra Verdenspladsen mod øst, over de to kvarterspladser til kvarteret vest for Hejredalsvej/Sigridsvej.



**DORTESVEJ BINDER EKSISTERENDE OG NYT SAMMEN**

Dortesvej spiller en helt særlig rolle i vejhierarkiet. Vejens profil ændres kun i begrænset omfang i forbindelse med omdannelsen af kvarteret.

På den sydlige side af vejen reduceres antallet af parkeringspladser for at åbne mulighed for etablering af nye rækkehuse, der er med til at give gaden en boligkarakter. Boligkarakteren kan være med til at øge trygheden gennem en passiv overvågning.

Desuden etableres der for enden af gavlene ved de tilbageblivende blokke mindre, lokale aktivitetspladser, som ligeledes styrker overgangen til og sammenhængen mellem de eksisterende blokke på gadens sydside og de nye boliger på nordsiden.



**NORD-SYDGÅENDE FORBINDELSER BINDER OMRÅDET SAMMEN OG MODVIRKER 'DEM OG OS'**

Boligstræderne sikrer, at der er mange nord-sydgående forbindelser igennem kvartersplanen. Sammen med de øst-vestgående forbindelser er der således et rigt net af krydsende forbindelser, som sikrer, at kvartersplanen er koblet godt op mod omgivelserne i alle retninger.

De mange forbindelser sikrer, at det er nemt for alle at færdes til, fra og igennem området. Dette er et vigtigt parameter for at undgå 'dem og os'.



# Terræn og kulturhistoriske spor

## Terrænregulering

Det er et mål at bevare historiske spor og den gode fortælling om det, der var engang.

Det eksisterende terræn er kendetegnet ved plateauer, der skyder sig ud mod syd og danner haver på vestsiden af de nuværende blokke, mens terrænet omvendt skyder sig ind mod nord og danner parkeringspladser, der er sænket én etage i forhold til indgangssiden på østsiden af de nuværende blokke.

I forbindelse med nedrivning af de fem blokke udjævnes terrænet, og føres principielt tilbage til det oprindelige terrænfald fra før realiseringen af den oprindelige Gellerupplan. Her faldt terrænet jævnt fra nord mod syd. Der skal derfor ske en ganske omfattende terrænbearbejdning, hvor målet bl.a. er fjerne de niveauspring og plateauer, der i dag modvirker en bydel i øjenhøjde.

Konkret tages der mod øst afsæt i faldet langs Karen Blixen Boulevard, mens terrænet mod vest fastholdes for at bevare så mange af de eksisterende træer som muligt.

## Beplantning

Ét af de tydeligste kulturhistoriske spor er Dortesvejs forløb og galvmotiverne fra de tilbageblivende blokke. Der lægges op til, at disse spor bevares, indarbejdes og tydeliggøres i kvartersplanen. Særligt anvendes Dortesvej og pladserne bag gavlene på de eksisterende blokke til at binde de nye boliger og de eksisterende blokke sammen.

De eksisterende træer langs Dortesvej og Sigridsvej udgør ligeledes vigtige spor, som kan medvirke til at fortælle om det, der var engang. Det anbefales, at de eksisterende træer bevares så vidt muligt, så de allerede fra dag ét vil tilføre området karakter og en landskabelig værdi. Der må ske udynding m.v.

Imellem de blokke, som nedrives, er der i dag eksisterende nyttehaver. Nyttighederne har ligeledes en kulturhistorisk værdi, hvor de i det daglige fungerer som værdifulde mødesteder. I kvartersplanen foreslås der etableret nye nyttehaver imellem de tilbageværende blokke.



**EKSISTERENDE TERRÆN**

Det eksisterende terræn er kendetegnet ved plateauer, der skyder sig ud mod syd med haver på vestsiden af de nuværende blokke. På østsiden af de eksisterende blokke skyder parkeringspladser sig ind mod nord hvor de er sænket ca. én etage i forhold til indgangssiden på østsiden af de nuværende blokke.



**PRINCIPIEL TERRÆNREGULERING**

I forbindelse med nedrivning af de fem blokke udjævnes terrænet, og føres principielt tilbage til det oprindelige terrænfald fra før realiseringen af den oprindelige Gellerupplan med et jævnt fra nord mod syd.

## ANBEFALING:

- > At terrænet får en landskabelig bearbejdning med et jævnt fald fra nord mod syd, således at de nuværende niveauspring og plateauer udjævnes. I lokalplanen bør det nye terræn nærmere fastlægges.
- > At de eksisterende træer mod Dortesvej og Sigridsvej bevares i det omfang, terrænbearbejdningen tillader det.
- > At der etableres nye nyttehaver imellem de tilbageværende blokke.



# Arkitekturstrategi og typologier

## Arkitekturstrategi

Sammenhængen mellem de eksisterende og nye bebyggelser forstærkes gennem en foreslået arkitekturstrategi, hvor de 15 forskellige naboskaber, dvs. 3 eksisterende og 12 nye naboskaber, tydeligt tegnes af et differentieret materialevalg og arkitektoniske detaljer, som tydeliggør 'her bor jeg!-strategien'.

Der lægges også op til, at strategien anvendes i forbindelse med renovering af de tre tilbageblivende blokke, som gennem varieret bearbejdning af facader og valg af materialer gives en visuel og arkitektonisk sammenhæng til det nye byggeri i det øvrige kvarter.

Mod Karen Blixens Boulevard skal det foreslåede arkitektoniske hovedgreb medvirke til at understøtte boulevarden som et varieret gaderum, der i skala, højde og arkitektur medvirker til at understøtte den igangværende udvikling omkring Sports- og Kulturcampus og kommende ny skole og fritidscenter i Gellerup på boulevardens østside, som netop er karakteriseret ved en stor variation i materialer og skala.

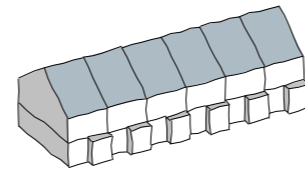
## Typologier

Ambitionen er, at Karen Blixen kvarteret skal være et nyt og blandet boligkvarter. Et kvarter, som bygger på fællesskaber, og som ikke findes andre steder i Aarhus.

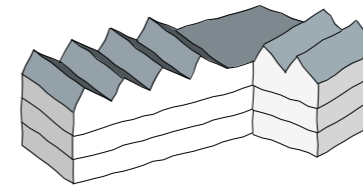
Rammen for kvartersplanen udgøres af forarbejdet til udviklingsplan (vedtaget af Aarhus Kommune i 2019), hvori der lægges op til, at der - udover lejligheder og erhverv - skal opføres ca. 250 rækkehuse i kvarteret. Dette har været en binding i kvartersplanen.

Kvartersplanens bebyggelser består af i alt 15 områder, såkaldte 'naboskaber', som udgøres af overskuelige karrébebyggelser med hvert sit gårdfællesskaber. Disse naboskaber danner afsæt for lokale naboskaber i overskuelige størrelser. Bebyggelserne er sammensat af i alt fire forskellige boligtyper:

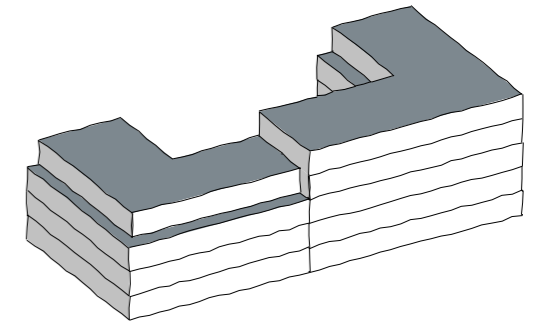
- > **Strædekarréer bestående af rækkehuse med private haver**
- > **Renoverede almene familieboliger** i de eksisterende boligblokke
- > **L-bygninger** i 3 etager med lejligheder og fællesskabsfunktioner (f.eks. fælleshus, selskabslokale, cykelværksted, byttebørs m.v.). Lejligheder i stueetagen kan få adgang til egen have.  
L-bygningerne er en ny typologi, som introduceres i kvartersplanen. Bygningerne placeres med facade mod de to kvarterspladser, hvor de medvirker til at skærpe pladسدannelserne og gaderummene, samtidig med at de tilføjer planen yderligere en typologi.
- > **Boulevardbebyggelser** som karréer med lejligheder og erhvervsfunktioner, herunder liberale erhverv, butikker, restauranter og caféer, mod Karen Blixens Boulevard.  
I stueetagerne mod Karen Blixens Boulevard åbnes der således op for, at der indrettes udadrettede erhvervsfunktioner samt butikker, restauranter og caféer. Der er dog usikkerhed om, hvorvidt der er markeds-mæssigt fundament for udadvendte funktioner i alle stueetager langs Karen Blixens Boulevard. Såfremt dette ikke viser sig muligt, bør der udvælges strategisk vigtige stueetager, hvor de udadvendte funktioner placeres. Det være sig eksempelvis mod stoppestedet til et evt. kommende højklassificeret kollektivt transportmiddel.



RÆKKEHUSE



L-BYGNING



BOULEVARDBEBYGGELSE



### SIGNATURER

- Eksisterende boligblokke
- Rækkehuse
- Karrébebyggelse med lejligheder/etageboliger
- Potentielle erhvervslokaler
- Specielt erhvervslokaler (f.eks. erhverv, restaurant, café m.v.)
- L-huse med lejligheder/etageboliger og fællesskabsfunktioner (f.eks. fælleshus, selskabslokale, cykelværksted, byttebørs m.v.)
- Kvarterspladser

### ANBEFALING:

- > At der opføres forskellige boligtypologier, herunder rækkehuse samt lejligheder i både L-huse og boulevardbebyggelser.
- > At der opføres én L-bygning ved hver af de to kvarterspladser. L-bygningerne vil medvirke til at markere pladسدannelserne, og derudover tilføjer de planen yderligere en typologi.



# Privathed og fællesskab

## Private haver og grønne gårdrum

Målgruppeanalysen understøtter tesen om, at en bolig med egen have er en fremherskende drøm for mange. Analysen peger dog samtidig på, at fælles- og naboskabet også er meget væsentlige parametre forhold til at tiltrække de ønskede målgrupper.

Kvartersplanen balancerer ønsket om privathed og fællesskaber på en måde, hvor det gode naboskab nemt kan opstå, fordi naboskaberne er overskuelige i størrelse. I kvartersplanen lægges der op til en differentieret model, hvor fællesskabet kan fylde meget inden for nogle naboskaber, mens det i andre naboskaber er privatheden, der får mest plads. Dette er med til at sikre, at alt ikke er det samme i Karen Blixenkvartret.

Uanset graden af fællesskab hhv. privathed inden for naboskaberne er det ønsket, at der altid skal være plads til fællesskabet og til at danne relationer, der, hvor hverdagslivet leves og deles med andre. Dette, dog uden at gå på kompromis med, at der skal være plads til private og tydeligt afgrænsede haver med grill, havemøbler, krukker og lignende. Alle steder støder de private haver direkte op til et fælles gårdrum med en følelse af, at den private have forlænges ud i fællesskabet.

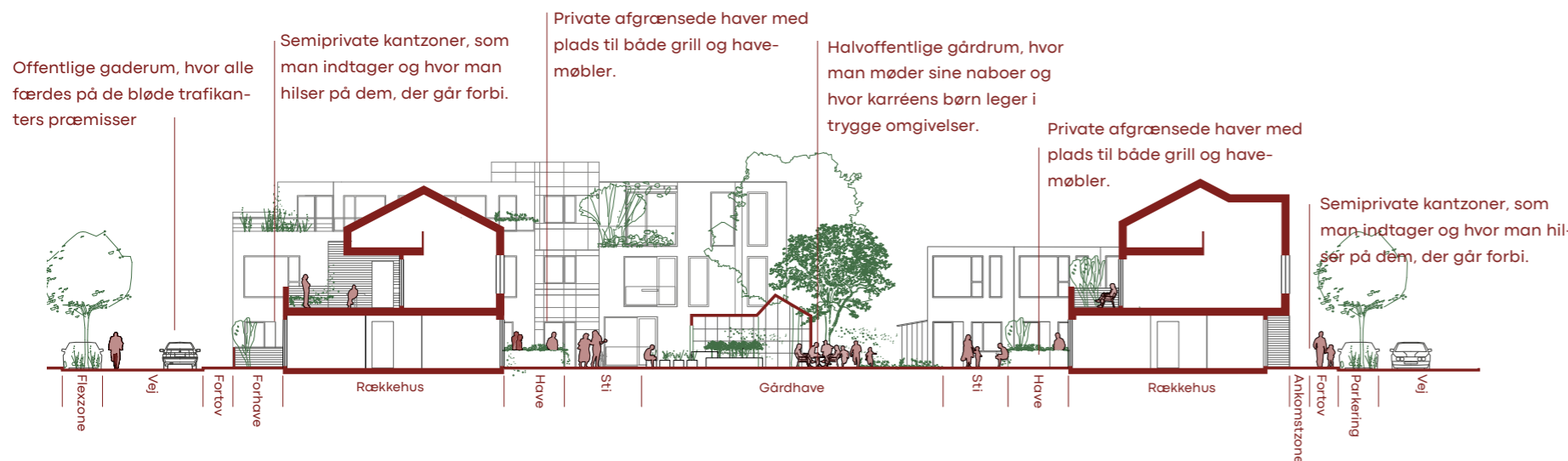


### SIGNATURER

- Mange fællesområder og færre private haver.
- Fælles- og private områder.
- Få fællesområder og større private haver.

### ANBEFALING:

- > At privathed og fællesskab balanceres og varieres, men at alle naboskaber/byggeområder givet et fælles gårdrum.
- > At alle boliger i byggeområderne får adgang til et privat udeopholdsareal, som er orienteret mod gården - enten i form af en privat have, altan eller tagterrasse.
- > At der etableres private kantzoner mod veje og stræder. Øst- og nordvendte kantzoner bør være smalle (ca. 1 m bredde), mens kantzoner mod syd og vest bør være bredere (ca. 2-3 m bredde).



### FORSKELLIGE GRADER AF FÆLLESSKABER

Kvartersplanen lægger op til, at graden af privathed og fællesskab varieres i Karen Blixenkvartret. I de mindste byggeområder foreslås at skrue op for det private, mens fællesskabet bør maksimeres i de største områder. Sammen med en variation i bygninger understøtter differentieringen i fællesskaber variationen i kvarteret.

# Bygge- og værdifællesskaber

Børnefamilierne er den primære målgruppe i Karen Blixenkvarteret, men den traditionelle kernefamilie med far, mor og to børn er blot én af mange tænkelige familiekonstellationer. I dag sammensætter vi i stigende grad vores familier på nye måder. F.eks. er det moderne samfund karakteriseret ved mange singler, og byer er særligt singlernes domæne.

Herudover er der andre målgrupper, der kan være interessante som 'first movers' i udviklingen af Karen Blixenkvarteret. F.eks. viser samfundstendenser, at særligt seniorerne er en voksende målgruppe, der efterspørger attraktive, nye og spændende boligformer, når de beslutter sig for at forlade parcelhuset.

For at sikre en bred variation af muligheder, lægges der i planen op til, at der åbnes op for såvel flere forskellige boligtyper som forskellige ejerskaber, herunder forskellige former for fællesskabsbyggerier. Fællesskabsbyggerierne kan variere i størrelse - eksempelvis fra 10-12 enheder til 40-50 enheder - helt afhængig af, hvad der ønskes.

Fællesskabsbyggerier kan være i form af såkaldte 'byggefællesskaber', hvor flere går sammen om at opføre bebyggelsen. Det kan ske med eller uden en udvikler. Modellen uden udvikler er på vej i Danmark, men den er mere kendt og anvendt i f.eks. Tyskland.

Foruden byggefællesskaber kan der også være tale om flere forskellige former for 'værdifællesskaber', hvor beboerne deler værdier og ønsker til måden at leve på. Det kan f.eks. være familiefællesskaber, seniorfællesskaber osv.

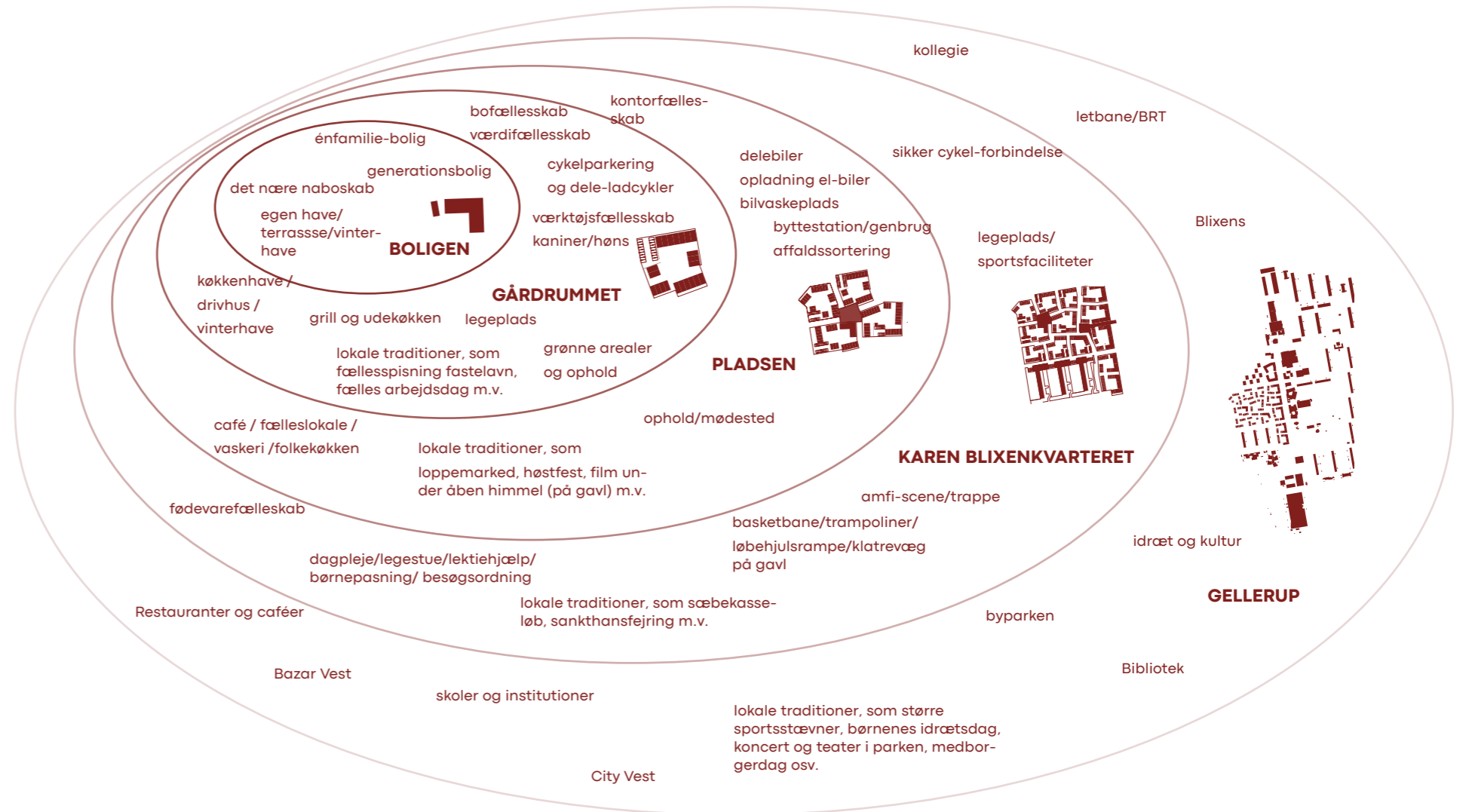
Der er flere muligheder for både bygge- og værdifællesskaber i Karen Blixenkvarteret. I boulevardbebyggelsen kan en hel eller dele af en lejlighedskarré danne rammen om et fællesskabsbyggeri i form af et seniorfællesskab eller lignende. Derudover er særligt L-bygningerne - qua deres overskuelige størrelse - interessante som ramme om nye fællesskabsbyggerier.

Der kan også indrettes fællesskabsbyggerier i strædekarréerne. Her vurderes særligt de største karréer, hvor gårdrummene tilsvarende er størst, fordi der i disse vil være rig mulighed for at indrette gårdrummene til fællesskabsbrug.

Fællesskabsbyggerier i form af både bygge- og værdifællesskaber vurderes at have et særligt potentiale i Karen Blixenkvarteret, hvor de kan medvirke til at tiltrække en særlig gruppe af 'first movers', som kan give meget tilbage til kvarteret.

## ANBEFALING:

- > At der inden for området gives mulighed for indretning af bygge- og værdifællesskaber, fordi disse anderledes fællesskabsbyggerier kan tilføre kvarteret en særlig boligtype, som ikke findes andre steder i byen. Fællesskabsbyggerier vurderes derfor som værende interessante for både såvel som for resten byen.



## EKSEMPLER PÅ FÆLLESSKABER I FORSKELLIGE SKALAER



Fælles legeplads i gårdrum (ref. BOGL).



Boligstræde som mødested



Leg og ophold på pladser (ref. Mias Architectes).





# ARKITEKTUR OG TYPOLOGIER



# Arkitekturstrategi

Kvartersplanen skal medvirke til at sikre, at flere ressourcerstærke børnefamilier flytter til kvarteret. Derfor er der lagt stor vægt på de anbefalinger, der er fremkommet gennem målgruppeanalyserne, hvor én af hovedbudskaberne - udover at skabe tryghed - har været at sikre forskellighed og følelsen af, at 'Her bor jeg!'

Variationen i planens struktur ønskes understøttet af en arkitekturstrategi, der på den ene side skal understøtte forskellighed og variation - og på den anden tydeliggøre de naboskaber, som planen introducerer. Dette kan gøres på følgende måder:

## > Boulevardbebyggelse

Boulevardbebyggelsen, som bliver områdets ansigt udadtil, kan gives det mest varierede udtryk, hvad angår farveholdningen. Nedenstående principielle farveskala, nummer 1-6, må derfor anvendes på boulevardbebyggelsen.

## > L-huse

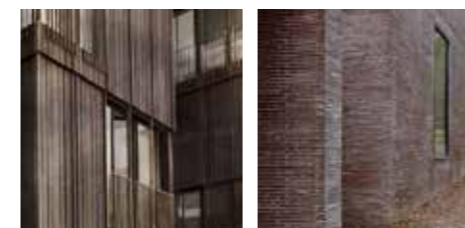
L-husene må ligeledes udføres i den principielle farveskala, nummer 1-6 - ligesom boulevardbebyggelsen. L-husene må desuden fremhæves særligt inden for den karré, de er en del af, så de adskiller sig farvemæssigt fra den øvrige bebyggelse i karréen.

## > Strædekarréer

Der ønskes en vis ensartethed i strædekarréerne, som i langt overvejende grad udgøres af rækkehuse. Derfor må kun farverne 1-4 i den principielle farveskala anvendes. Der må således som udgangspunkt ikke anvendes røde og grønne nuancer på rækkehusene. De gul-brune nuancer kan rumme mange forskellige nuancer af tegl, træ og andre materialer, som kan give en forskellighed. Forskelligheden imellem de enkelte strædekarréer skal desuden sikres ved bygningsdetaljer og arkitektoniske elementer - frem for en bred farvepalette.

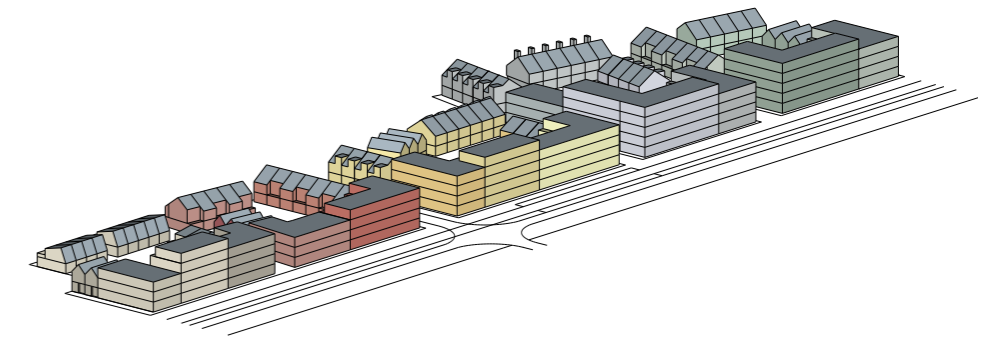
## > Eksisterende blokke, som bevares

Der lægges op til, at de eksisterende blokke - i forbindelse med renovering - integreres i samme strategi, således at hver boligblok - med tilhørende nye rækkehuse - kan gives hele den principielle farveskala, dvs. 1-6.



## ANBEFALING:

- > At boulevardbebyggelsen og L-husene må udføres i den principielle farveskala, som vist på nummer 1-6.
- > At strædekarréerne må udføres i den principielle farveskala, som vist på nummer 1-4.
- > At der udarbejdes en materialeliste, som angiver de ønskede tag- og facadematerialer. Der bør tages hensyn til, at der ikke skal anvendes kompositmaterialer, som ikke er fremstillet af genbrugsmaterialer.



## PRINCIPIEL FARVESKALA

Mod Karen Blixens Boulevard ønskes en stor variation i farver, hvorfor hele den principielle farveskala, nummer 1-6, må anvendes. Det samme gælder L-husene.

Der ønskes en mere ensartet farveskala i strædekarréerne. Der bør kun anvendes gule-brune nuancer, som vist på den principielle farveskala, nummer 1-4, nedenfor. For at sikre en forskellighed strædekarréerne imellem, skal der til gengæld ske en særlig arkitektonisk bearbejdning og detaljering.

Ved renovering af de eksisterende blokke, gives mulighed for at anvende hele den principielle farveskala, nummer 1-6.

## BOULEVARDBEBYGGELSE

Bebyggelsen langs Karen Blixens Boulevard bliver kvarterets ansigt udadtil. Den lange mur af bebyggelse stiller krav til variation - både i højde, facadedetaljering og materialitet. Der bør muliggøres en stor variation af materialer og farver, så denne 'mur' opleves mindre massiv og mere sammensat.



# Typologi - Rækkehuse

## Typologier

Boligtypologierne i Karen Blixenkvarteret udgøres af følgende fire forskellige typer:

- > **Strædekarréer bestående af rækkehuse med private haver**
- > **Renoverede almene familieboliger** i de eksisterende boligblokke
- > **L-bygninger** i 2-3 etager med lejligheder og fællesskabsfunktioner
- > **Boulevardbebyggelser** som karréer med lejligheder og erhvervsfunktioner mod Karen Blixens Boulevard.

## Rækkehuse

Det er et eksPLICIT mål, at Karen Blixenkvarteret får karakter af at være et nyt rækkehuskvarter, som er særligt attraktivt for børnefamilier. Det være sig såvel familier, der ikke kender bydelen på forhånd, som familier, der internt flytter fra en del af Gellerup til en anden.

Rækkehuse er således den bærende boligtype, og den gennemgående boligtypologi i kvarteret. Derfor skal der være rækkehuse i alle byggeområder. Det gælder således både i strædekarréerne, som næsten udelukkende består af rækkehuse, i den højere del mod Karen Blixens Boulevard, hvor den øvrige bebyggelse disponeres og skalamæssigt tilpasses rækkehusene, samt mellem de tilbageblivende blokke, hvor rækkehuse er med til at nedskalere blokkene og skabe en karakter af boliggade mod Dorstevvej.

Målgruppe- og markedsanalyserne peger på, at rækkehuse med egen have er en attraktiv boligtype, og at der er en særlig markedsfordel i Gellerup. Netop det private og overgangen mellem den private og offentlige sfære, er det grundlæggende designparameter i disponeringen af kvartersplanen, hvor semi-private kantzoner og hel-private haver skaber præcise overgange til det fællesskab, der også efterspørges i analyserne. Uanset om det er det offentlige liv på stræder og gader, eller det lokale naboskab inden for hvert enkelt byggeområde.

En anden afgørende designparameter, der tager afsæt i de indledende analyser, er forskelligheden og vigtigheden af nærhed og følelsen af, at 'her bor jeg!'.

Derfor lægges der i kvartersplanen op til en høj grad af variation inden for alle byggeområder, styret af et arkitektonisk paradigme med en række overordnede retningslinjer for den arkitektoniske udformning. Retningslinjerne skal ses som anbefalinger til det videre arbejde, men de egentlige byggeretsgivende bestemmelser bliver først fastlagt i lokalplanen.

Retningslinjerne er:

- > **Etageantal**  
At alle rækkehuse som udgangspunkt skal opføres i 2 etager plus udnyttelig tagetage. Der lægges op til, at rækkehuse kan opføres med høj trembel e.lign. for at sikre fleksibilitet ift. senere udbygning med hems e.lign., så der bliver mulighed for at udvide, når familien vokser. I kvartersplanen vises rækkehusbebyggelse i 2 etager samt en udnyttelig tagetage. I beregningerne forudsættes dog, at tagetagen fra starten ikke er udnyttet.
- > **Rejst tag**  
At rækkehuse opføres med rejst tag med materialeskifte ved tagfod og synlig taghældning.
- > **Tagrygge**  
At tagrygge vendes parallelt eller vinkelret på facadelinjen. Ved symmetriske saddeltage foreslås hældningen at være mellem 35 og 45 grader. Ved bygninger med asymmetriske saddeltage bør kip være mindst 1/3 husdybde fra facade.
- > **Variation**  
At arkitekturen varieres de enkelte byggeområder imellem, så der ikke kommer to identiske karréer.

## > Sammenhængende rækkehusstænger

At sammenhængende rækkehusstænger skal være sammensat af samme type rækkehus. For at sikre variation skal rækkehusstængerne inden for det enkelte byggeområde være forskelligartede.

## > Påbygninger, tilbagetrækninger m.v.

At påbygninger og tilbagetrækninger i form af indgangspartier, kviste, karnapper og lign. anvendes til at skabe variation. Elementerne skal integreres arkitektonisk.

## > Vinduer i gavle

At der sættes vinduer i gavle, hvor det er muligt, så der kommer øjne på gaden, og ikke 'døde facader'.

## ANBEFALING:

- > At der for rækkehusene fastlægges nærmere bestemmelser for bebyggelsens placering, maksimale bygningshøjde, maksimale etageantal m.v.
- > At rækkehuse udføres med rejst tag (saddeltag).
- > At der for rækkehusene fastlægges et sæt 'spilleregler' for det arkitektoniske udtryk og materialeholdning - dog således, at der fortsat sikres frihed til forskellighed.
- > At arkitekturen varieres, så der ikke kommer to identiske karréer.
- > At sikre, at sammenhængende rækkehusstænger er ens, men at der er forskellighed inden for det enkelte byggeområde.



Fælles gårdrum og private haver (ref. vandkunsten).



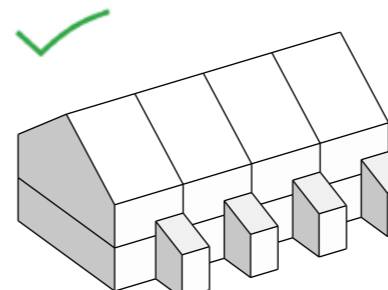
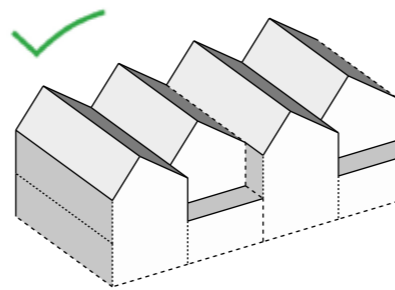
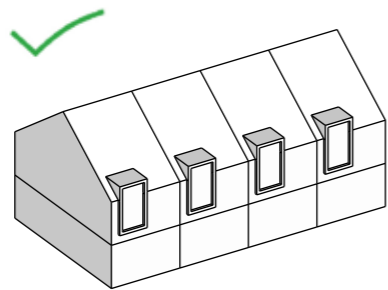
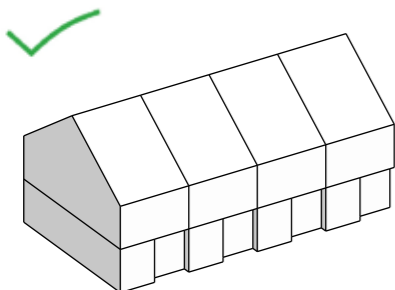
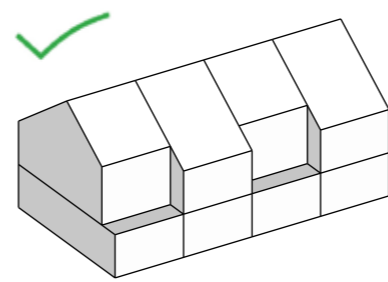
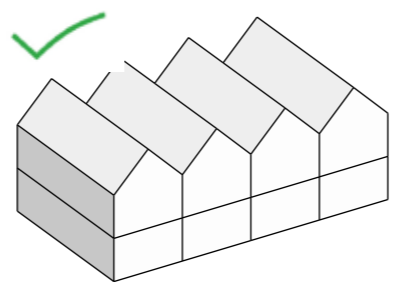
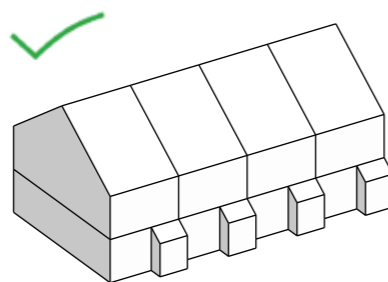
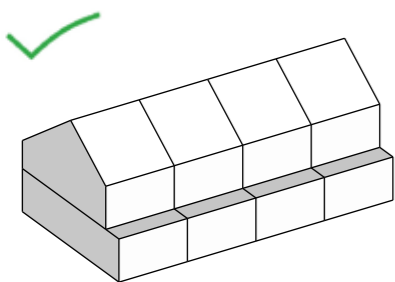
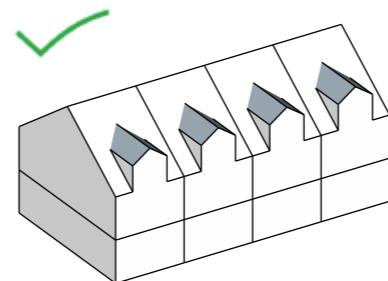
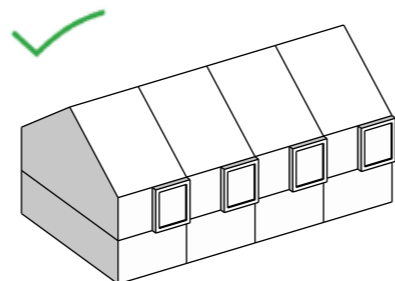
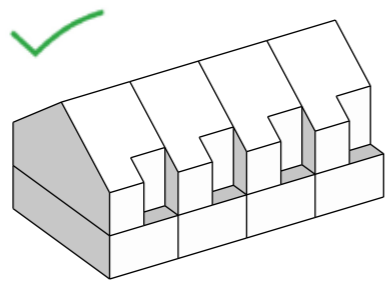
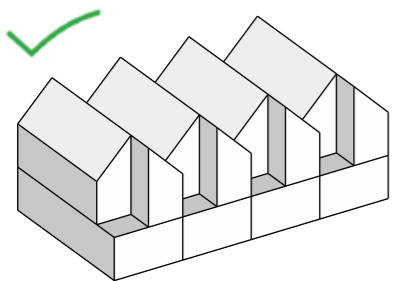
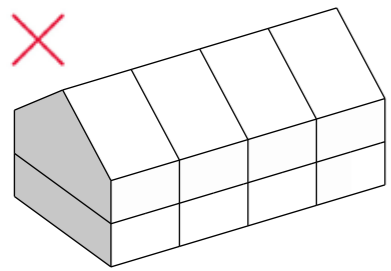
Tagformer (ref. vandkunsten).



Karnapper (ref. vandkunsten).





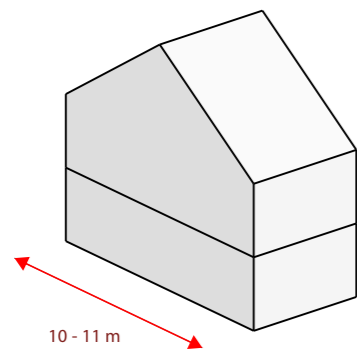


**EKSEMPLER PÅ VARIATION OG GENKENDELIGHED**

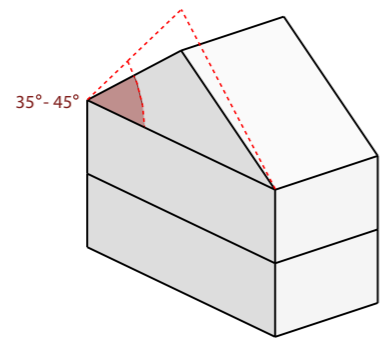


Kviste og karnapper (ref. vandkunsten).

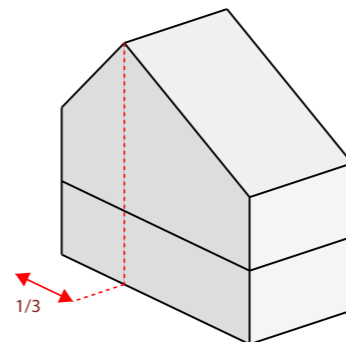
Tydeligt markerede døre, vinduer og indgangspartier (ref. vandkunsten).



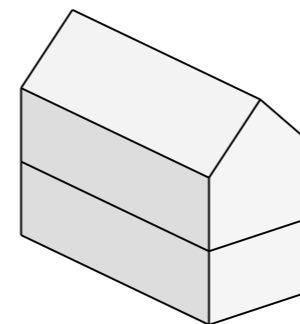
Husdybde: ca. 10-11 m, hertil kan der komme mulighed for påbygning op til 12 m.



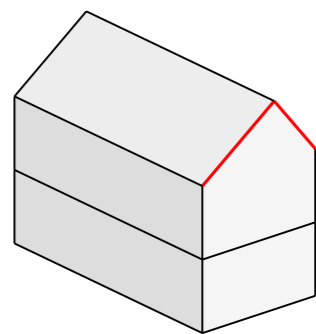
Rejst tag: foreslået hældning på mellem 35 og 45 grader.



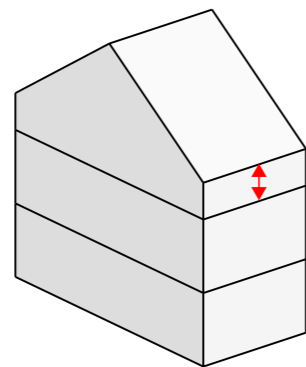
Asymmetrisk saddeltag: kip mindst 1/3 husdybde fra facaden.



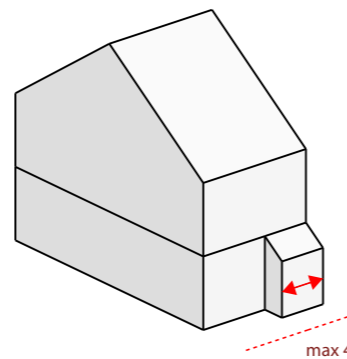
Tagryg kan vendes parallelt med eller vinkelret på facadelinje.



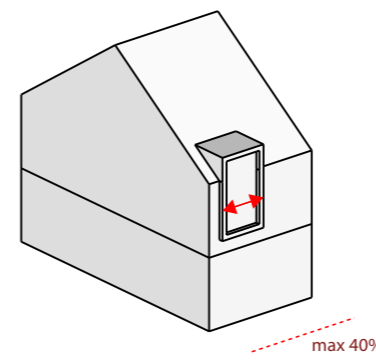
Ved sammenbygning med L-huse kan tagform følge L-husets udformning (f.eks. shedtag).



Alternativ model med høj trempel, der muliggør en senere udbygning.



Påbygninger foreslås at udgøre maksimalt 40 % af facadelinjen.



Kviste og karnapper foreslås at udgøre maksimalt 40 % af facadelinjen.

## RETNINGSLINJER TIL DETALJERING



Rækkehuse med skure, altaner og tagterrasser integreret i arkitekturen (ref. vandkunsten).

Udover de overordnede retningslinjer for den arkitektoniske udformning, foreslås også en række anbefalinger til arkitektoniske detaljer. Disse retningslinjerne skal ligeledes ses som anbefalinger til det videre arbejde, men de egentlige byggeretsgivende bestemmelser bliver først fastlagt i lokalplanen.

De detaljerede retningslinjer er:

- > **Altaner**  
Altaner skal være en integreret del af arkitekturen. De bør være indeliggende eller f.eks. en integreret del af en udkæring i et hjørne eller over en påbygning.  
Der må ikke placeres altaner i stueetager.
- > **Kviste**  
Der skal være mulighed for opsætning af kviste, dog så længe de ikke fylder for meget af facadelinjen. Desuden skal der tages hensyn til nabobygninger.
- > **Karnapper**  
Karnapper må bryde facadelinjen og de må gerne være på hjørner. Der skal dog tages hensyn til nabobygninger.
- > **Tagterrasser**  
Tagterrasser på rækkehuse bør ikke være for dominerende, og derfor bør de ikke fylde mere end ca. en halv husbredde.
- > **Dagslys**  
Boliger skal placeres, så der kan forventes en god tilførsel af dagslys i alle dagtimer, og at der dermed vil kunne opnås et attraktivt og lyst indeklima med et komfortabelt dagslysniveau i alle bydelens boliger. Ingen boliger må være ensidigt belyste. Boliger, som opføres mod støjende veje, skal være gennemlyste, så der er mindst én facade, som ikke er støjbelastet.
- > **Døre, vinduer og indgangspartier**  
Indgangspartier ved boliger skal markeres med mindre overdækninger, frem- eller tilbagerykning af facaden, indramning eller materialeskift. Vinduessætningen bør udføres således, at der ved hjælp af reliefvirkning, kontrasterende farve, materialeskift, blændfelter eller via en kombination af flere virkemidler sker en indramning af vindueshullet.
- > **Mindre bygninger**  
Småskure og lignende mindre bygninger mod gader og stræder skal integreres som en del af bygningsvolumenet. I gårdrummene kan der opføres mindre, fritstående bygninger.



# Typologi - L-bygninger

Til Karen Blixenkvarteret er der udviklet en fleksibel boligtypologi, benævnt L-bygningerne.

L-bygningerne består af mindre ejerlejlighedsbyggerier i tre etager med direkte adgang til syd- eller vestvendte haver, altaner eller terrasser. L-bygningernes boliger målretter sig børnefamilier, men måske også nogle af de familiekonstellationer, der falder uden for den traditionelle familieforståelse. L-bygningerne kan også danne rammen omkring nye bo- eller værdifællesskaber, generationsboliger, seniorbofællesskaber eller andre alternative boformer, som netop nu er meget efterspurgt og populære i Danmark.

Udover at tilføre en ny boligtype og evt. også andre ejerformer, spiller L-bygningerne en vigtig, bymæssig rolle i kvartersplanen, idet L-bygningerne danner den bymæssige kant på de to kvarterspladser, som planen lægger op til. Netop i relation til en kvartersplads, kan L-bygningernes stueetager også rumme et fælleslokale, en café, et vaskeri, et kontorfælleskab eller lignende.

L-bygningerne indføres i planen for at styrke karakteren af rækkehusbebyggelsen med det formål, at:

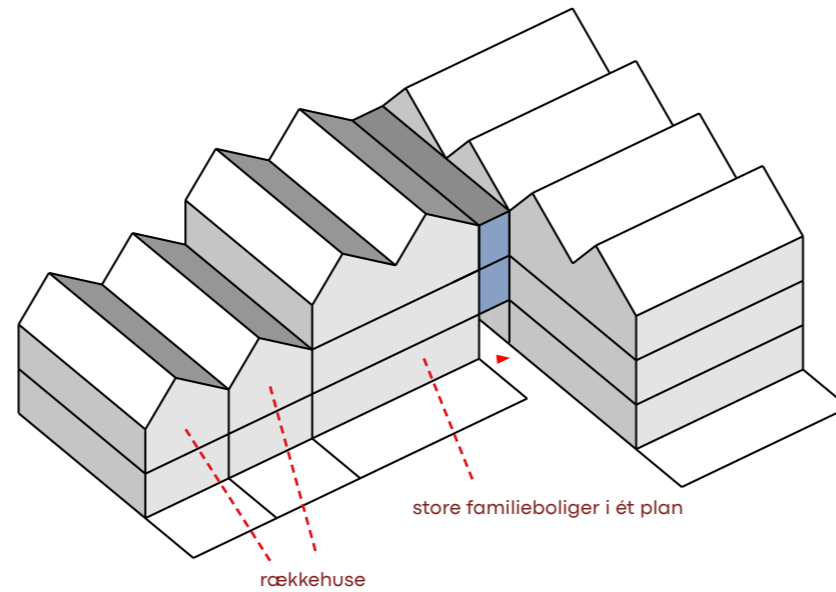
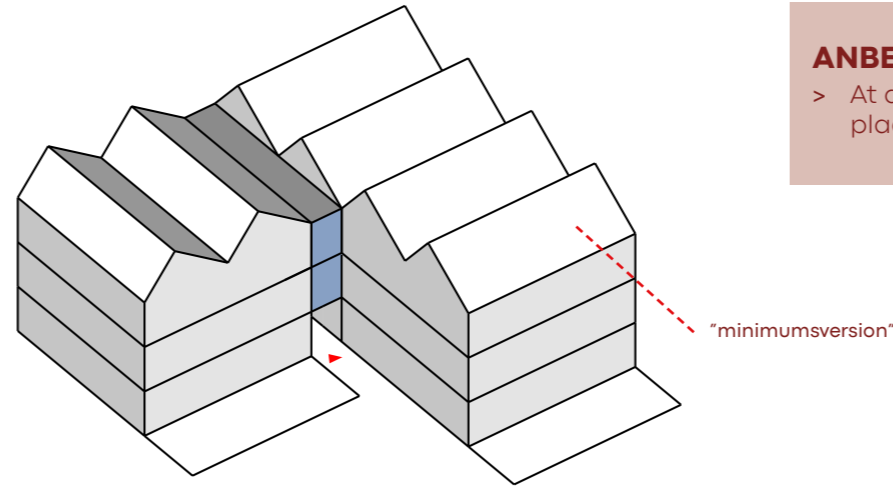
- > Skabe variation i boligstræderne.
- > Støtte pladsdannelserne med lidt højere bebyggelser.
- > Undgå mange åbne hjørner i karréer/gårdrum.
- > Sikre en mangfoldig sammensætning af beboere i to af strædekarreererne.
- > Gøre boligerne i det enkelte gårdrum attraktive gennem flere familietyper og livsfaser.

L-bygningerne foreslås opført med shedtag for at give hjørnebygningerne en særegen karakter og for at skabe attraktive boliger øverst med et helt særligt lysindfald og adgang til egne terrasser.

For L-bygningerne anbefales generelt de samme overordnede og detaljerede retningslinjer, som beskrevet under afsnit om rækkehuse (s. 31).

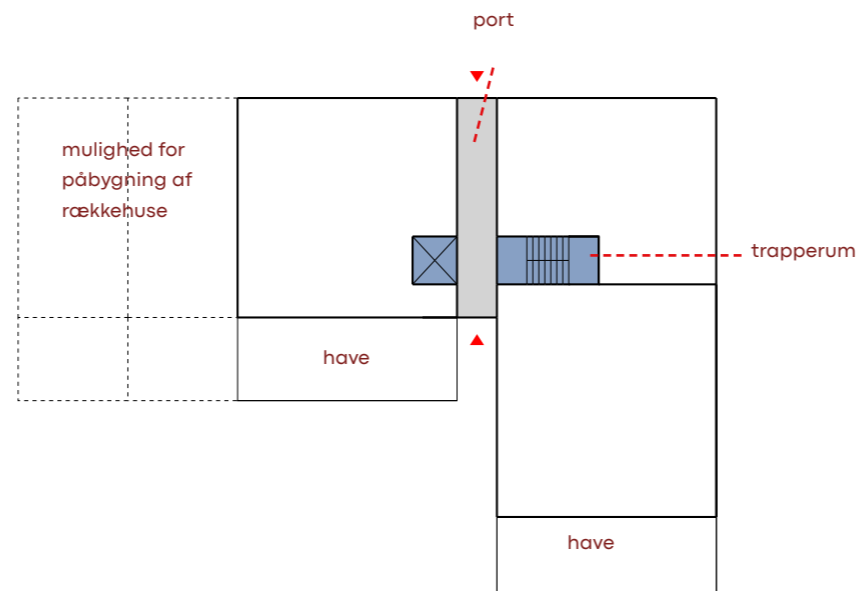


Boligbyggeri med shedtag (ref. vandkunsten).



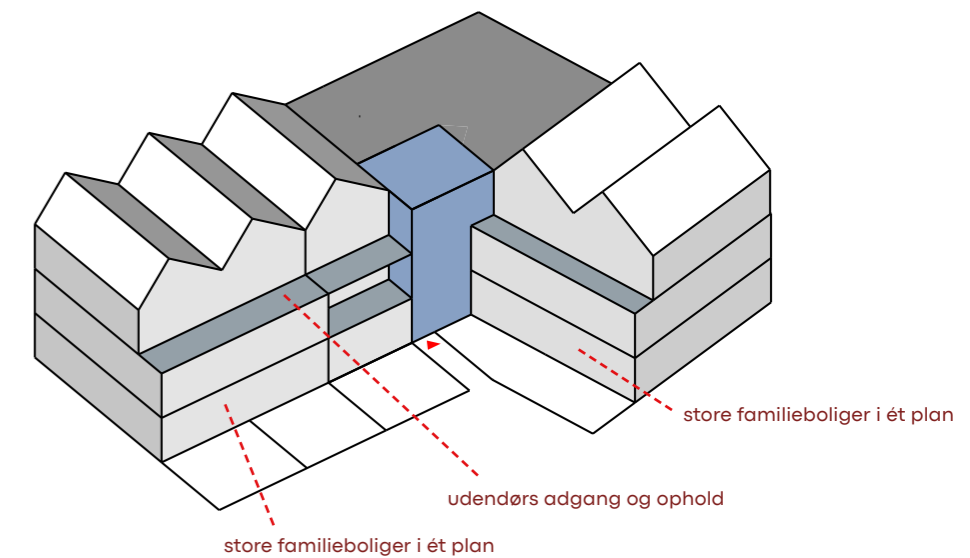
## ALMINDELIGT TRAPPERUM OG PORT

En minimums-version af L-bygningen med adgangsrum, der betjener i alt 9 lejligheder. Porten giver adgang til bygningen fra både gård og gade. Rækkehuse kan bygges sammen med L'et.



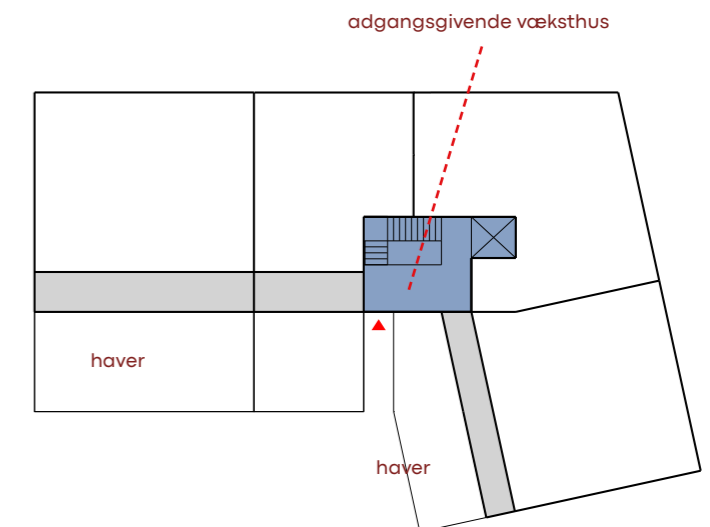
## ANBEFALING:

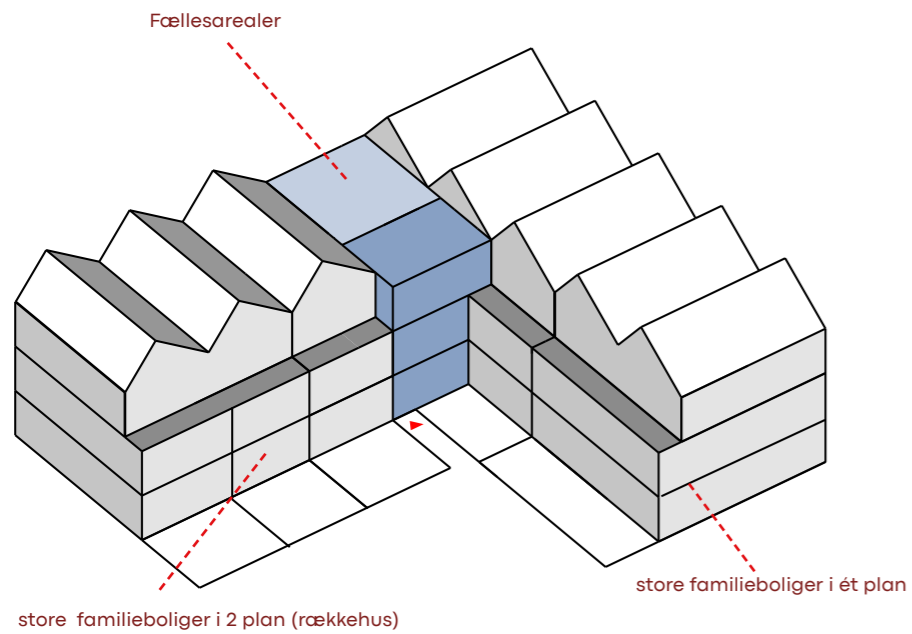
- > At der opføres minimum 2 L-bygninger, heraf én ved hver kvartersplads.



## ADGANGSGIVENDE VÆKSTHUS/ORANGERIE

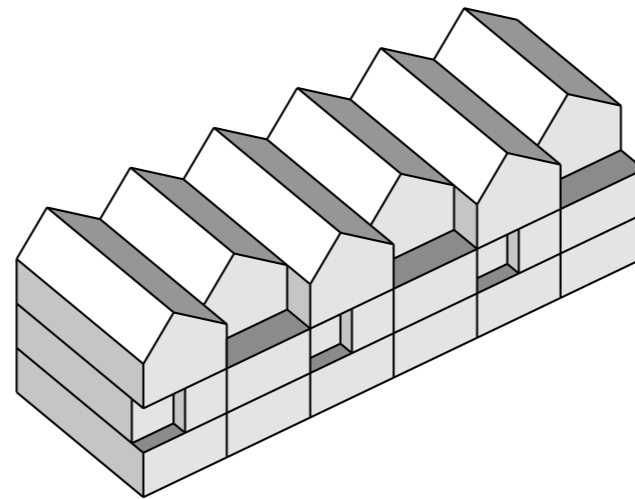
Adgangsarealerne kan udvides til et fælles atrium og evt. væksthuse. (Se reference på modsatte side). I denne version trækkes den øverste etage tilbage og kan betjene lejligheder samt give mulighed for større udendørs opholdsarealer.





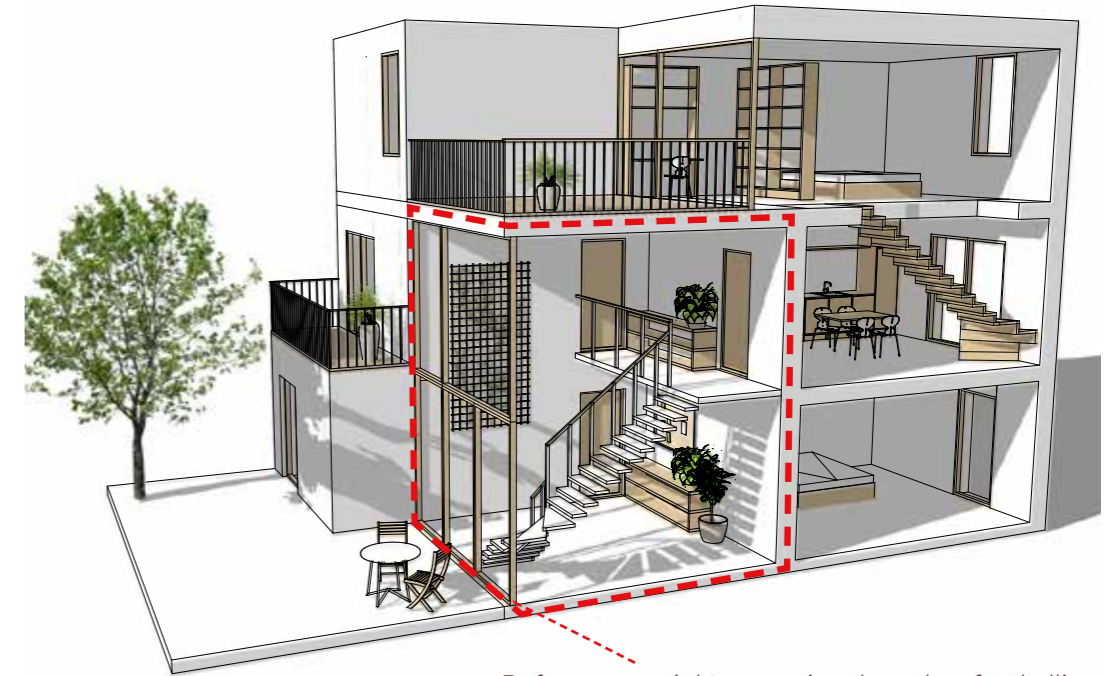
**BOFÆLLESSKAB**

Adgangsarealer "smelter" sammen med fællesfunktioner.  
Forskellige størrelser af boliger efter behov.



**PRINCIP FOR ALTANER**

Eksempel på altanløsning i bygning med shedtag

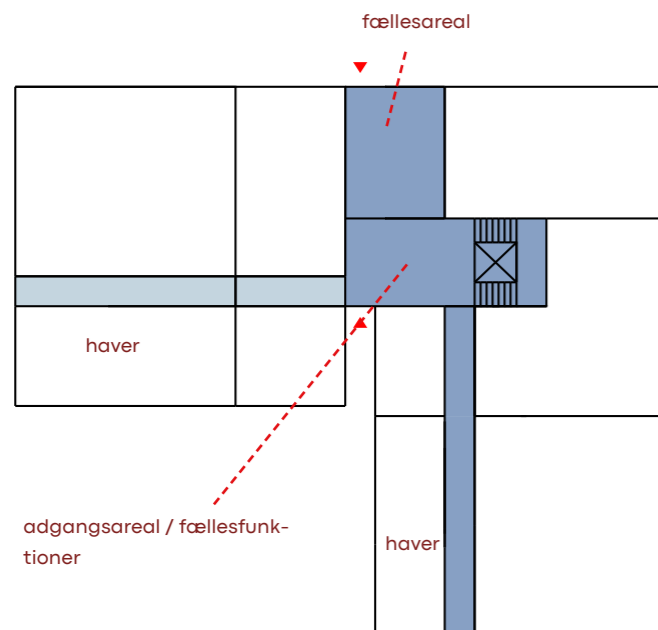


Referenceprojekt, som viser hvordan forskellige boligtyper samles omkring et adgangsgivende atrium (ref. vandkunsten).



KADEN + LAGER  
(photo credit: Berna Borchardt)

Adgangsgivende atrium/væksthus



Referencer - boligbyggeri med shedtag.





# Typologi - Boulevardbebyggelse

Bebyggelsen med facade mod Karen Blixens Boulevard bliver kvarterets ansigt udadtil, og derfor er det også mod boulevarden, at kvarterets højeste bebyggelser må opføres. I de fire byggeområder, A-D, foreslås bebyggelsen opført i 3-5 etager. På udvalgte steder kan bebyggelsen opføres i 6 etager - eksempelvis i forbindelse med markering af hjørner e.lign.

De nye bygninger danner overgangen mellem bydelens højere bebyggelse mod øst og den lavere by mod vest, og skal sammen med bl.a. Sports- og Kulturcampus og ny kommende skole og fritidscenter danne boulevardens gaderum.

Boulevarden, som er rygraden i omdannelsen af Gellerup, er struktureret med et bredt, offentligt og solorienteret strøgforløb på østsiden, mens vestsiden udgøres af et bredt tracé forberedt et evt. kommende højklassificeret kollektivt transportmiddel i form af letbane eller BRT. Centralt på Karen Blixens Boulevard - med facade mod byggeområde C - lægges der op til at placere et stoppested til det evt. kommende højklassificerede transportmiddel, som - udover at servicere Sports- og Kulturcampus, ny kommende skole og fritidscenter og Verdenspladsen - også hænger sammen med Karen Blixenkvarteret.

Den nye boulevardbebyggelse vil tegne den vestlige kant af Karen Blixens Boulevard, og der lægges op til, at der i stueetagerne kan indrettes funktioner, der kan bidrage til livet på boulevarden. Der kan være usikkerhed

om, hvorvidt der markedsomt er grundlag for udadrettede og publikumsorienterede funktioner på hele strækningen, og der lægges derfor i kvartersplanen op til, at de udadvendte og publikumsorienterede funktioner prioriteres omkring det evt. kommende stoppested, mens de resterende stueetager bør gøres fleksible ved at lave gennemlyste stueetager, så de kan omdannes til f.eks. boliger.

Karen Blixens Boulevard falder mod syd, hvilket kan give udfordringer i forhold til delvist nedgravede parkeringsløsninger. Parkering i konstruktion skal derfor trækkes tilbage, så evt. bygningsspring optages inde i bygningen - uden visuelt at påvirke facaden mod Karen Blixens Boulevard.

Det ønskes, at boulevardbebyggelsen skal fremstå varieret og bymæssig mod Karen Blixens Boulevard, men skal nedskaleres mod gårdrummet og karrébebyggelserne.

For at sikre, at boulevardbebyggelsen får en varieret arkitektur og bebyggelsesstruktur, er der udarbejdet en række anbefalinger for den arkitektoniske udformning. Retningslinjerne skal ses som anbefalinger til det videre arbejde, men de egentlige byggeretsgivende bestemmelser bliver først fastlagt i lokalplanen.

Retningslinjerne er:

## > Vertikal opdeling

For hvert byggeområde bør facaden mod Karen Blixens Boulevard udføres med mindst én vertikal opdeling og mindst 2 skift. En vertikal opdeling består af minimum ét skift. Skift kan være; Skift i materiale, skift i detaljering af facaden, spring i etagehøjde og/eller tilbagerykning af øverste etage.

## > Facadelængde

For byggeområder, hvis facadelængder er mere end 55 m, bør der være mindst to af ovenstående vertikale opdelinger med skift. I boligstræderne bør der være en vertikal opdeling, hvis facadens længde overstiger 30 m.

## > Tilbagerykning

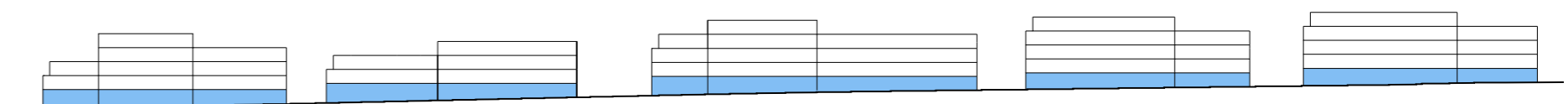
Der bør ske en tilbagerykning af øverste etage på bygninger over 3 etager mod gårdrum. Tilbagerykningen kan forstærkes med et tydeligt materialeskift og/eller skift i facadens detaljering.

For boulevardbebyggelsen anbefales generelt de samme detaljerede retningslinjer, som beskrevet under afsnit om rækkehuse (s. 31).



## PRINCIPSNIT - NIVEAUSPRING I STUEETAGE

Stueetagen er hævet for at kunne håndtere niveauforskellen, der opstår ved parkering i konstruktion. Stueetagen skal altid være belyst fra begge sider. Snit A viser et eksempel på erhverv i stueetagen. Snit B viser et eksempel på en bolig, hvor man med fordel kan hæve boligerne 80 cm over terrænen.

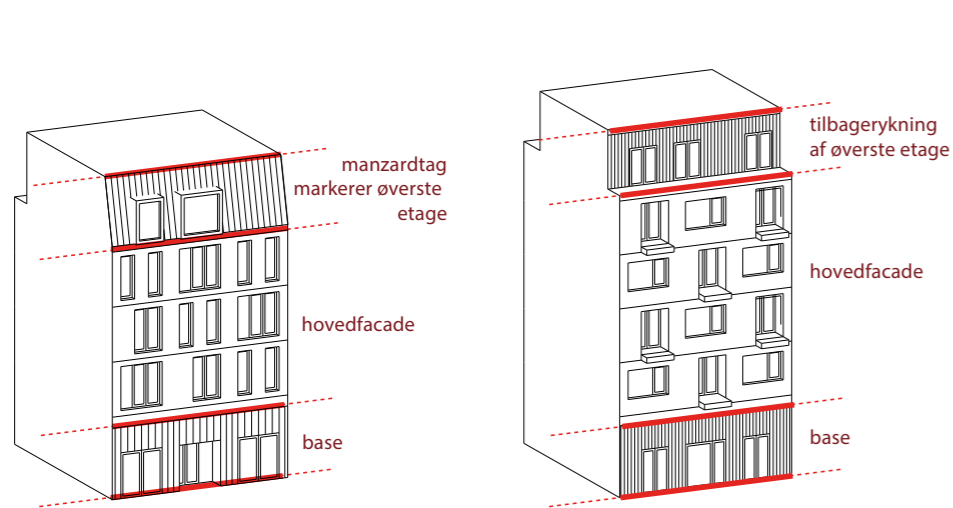


## FLEKSIBEL STUEETAGE LANGS KAREN BLIXENS BOULEVARD

På grund af det faldende terræn vil stueetages højde variere mod Karen Blixens Boulevard. Stueetagen indrettes fleksibelt, så den kan anvendes til både erhverv og bolig. Boliger kan således med fordel placeres i den nordlige ende af bygningen, hvor den laveste lofthøjde forekommer.

### ANBEFALING:

- > At der opføres boulevardbebyggelser i 3-5 etager samt 6 etager på udvalgte steder.
- > At der sker en nedtrapning i skala og etageantal fra Karen Blixens Boulevard fra øst mod rækkehusene i vest.
- > At der prioriteres indretning af udadvendte og publikumsorienterede funktioner i stueetagen mod Karen Blixens Boulevard omkring det evt. kommende stoppested.

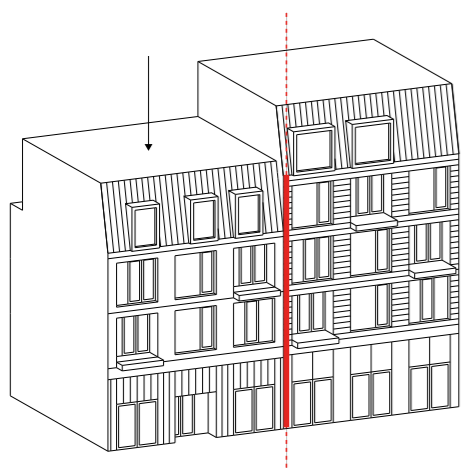


### HORIZONTAL OPDELING AF FACADE OG TAGUDFORMNING

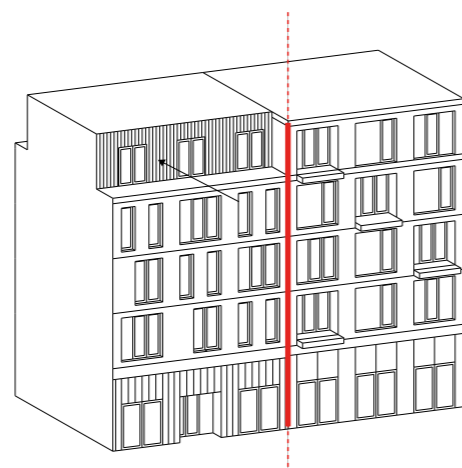
Horizontal opdeling af facade: Basen bør markeres og tydeligt adskille sig fra hovedfacaden. Det kan ske med skift i materiale, reliefvirkning, skift i farvetone, anden vinduesdetaljer, tydelig markering af indgangspartier osv.

Ved bebyggelse over 3 etager skal øverste etage enten markere sig ved delvis tilbagerykning eller udformning som manzardtag.

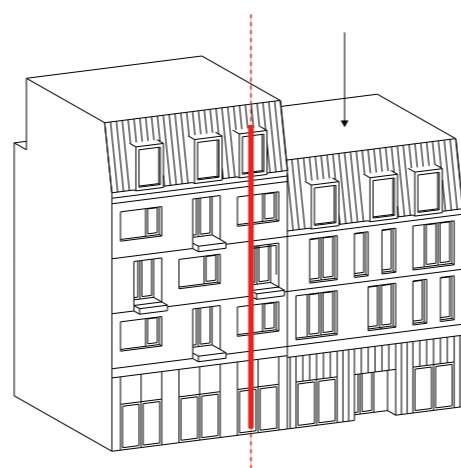
Ved bebyggelse i 6 etager skal hele den øverste etage tilbagerykkes og ligeledes fremstå anderledes end hovedfacaden.



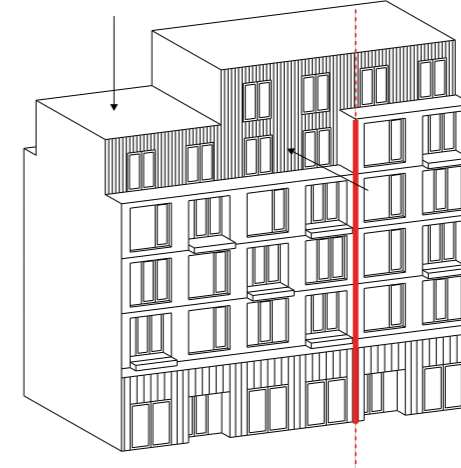
Etagespring og skift i materiale.



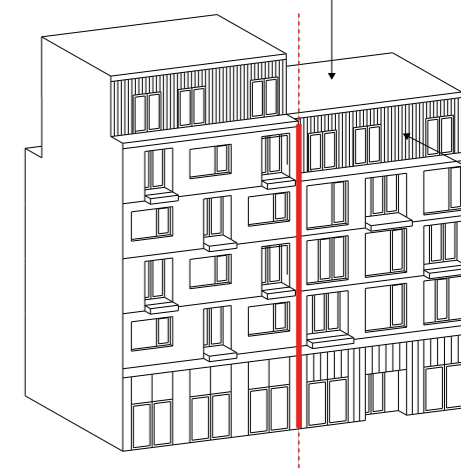
Delvis tilbagerykning og skift i vinduesdetaljer.



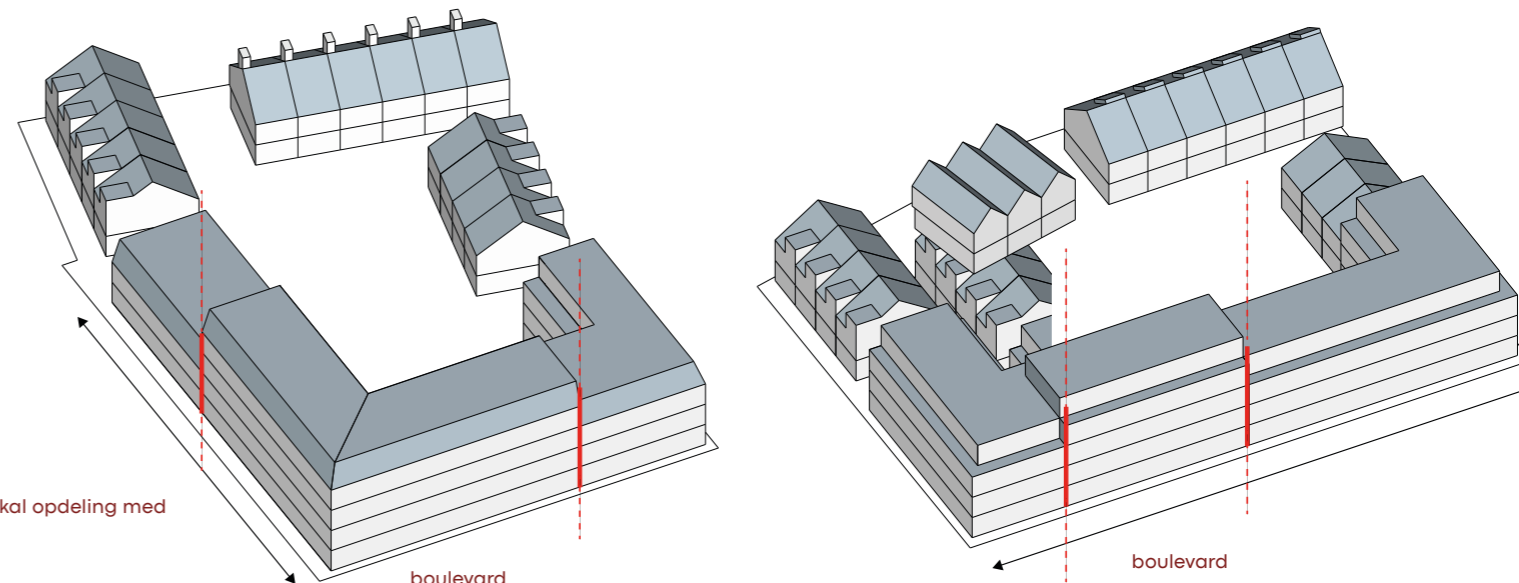
Etagespring og skift i vinduesdetaljer.



Etagespring og tilbagerykning



Etagespring, tilbagerykning og skift i vinduesdetaljer.



boligstræde  
> 30 m = 1 vertikal opdeling med 1 skift

boulevard  
alle byggefelters facade har mindst 1 vertikal opdeling og mindst 2 skift. En vertikal opdeling består af minimum et skift

boulevard  
facader længere end 55 m skal have mindst 2 vertikale opdelinger, hvoraf mindst en af disse rummer et etageskift

### KRAV TIL ETAGESPRING OG SKIFT

For at sikre en variation i bebyggelsen, bør der stilles krav til skift langs lange facader. Øverste etage skal altid markeres ved tilbagerykning af facade eller udformning som manzardtag eller lignende.



Stueetage med hævet bolig (ref. Mangor & Nagel).



Tilbagerykning øverste etage og altaner integreret i arkitekturen (ref. vandkunsten)..



Foto: Sandra Gonon / Arkitekturbilleder.dk

Tydeligt markering af base og altaner integreret i arkitekturen (ref. Praxis Arkitekter).



Manzardtag



Øverste etage markeres ved tilbagerykning (ref. vandkunsten).





# Kantzoner

## Overgang mellem boligen og det offentlige rum

Det er afgørende for at opnå en god og klar bebyggelsesplan, er der er veldefinerede kantzoner. Kantzonerne er der, hvor bygningerne møder byens rum. Det er med andre ord koblingen mellem byrummets flade, bygningens facade og funktionen i stueetagen. Kantzonen kan være privat, halvprivat og offentlig, men handler altid om indretningen af overgangen mellem byrum og bygning.

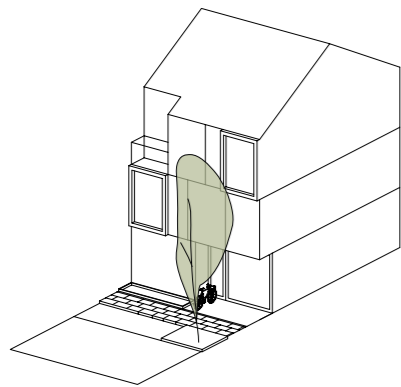
Gode kantzoner skal gøre det trygt og tillokkende at opholde sig i byens rum. Udviklingen af kantzonen skal altid tage højde for omgivelserne - uanset om der er tale om kantzoner langs strædekarréerne, boulevardbebyggelsen eller de eksisterende boligblokke.

Der foreslås en differentieret bredde på kantzonerne - afhængig af solorienteringen. Mod nord og øst foreslås etableret smalle kantzoner (eksempelvis 1 m bredde). Mod syd og vest foreslås bredere kantzoner (eksempelvis 2-3 m bredde), som giver bedre mulighed for ophold.

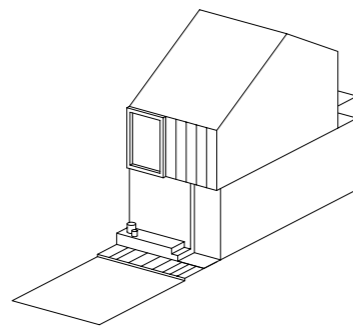
Det anbefales, at der indtænkes byrumsinventar som en del af den arkitektoniske løsning af kantzonen for midling af overgangen mellem bygning og det offentlige gaderum. Byrumsinventar kan være i form af bænke, beplantning, plads til besøgenes cykler m.v.

### ANBEFALING:

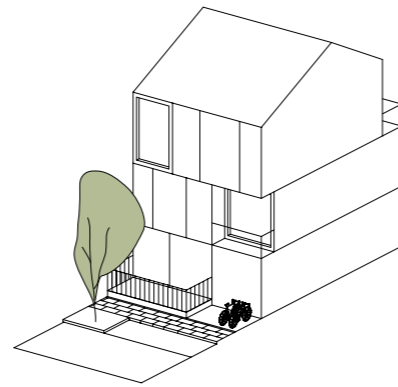
- > At der etableres kantzoner, som overgang mellem byrummets flade, bygningens facade og funktionen i stueetagen.
- > At der etableres smalle kantzoner mod nord og øst, og bredere kantzoner mod syd og vest.
- > At der indtænkes byrumsinventar i kantzonerne.



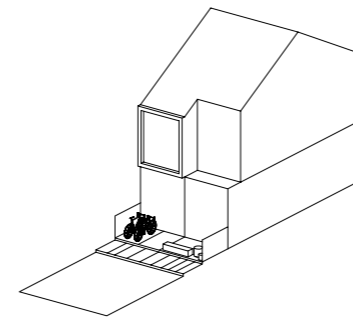
kantzone 1 m



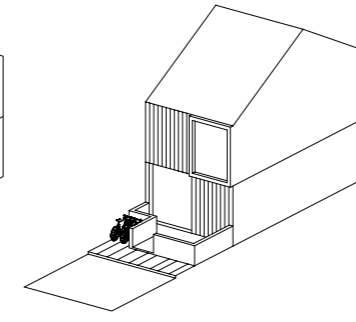
kantzone 1 m



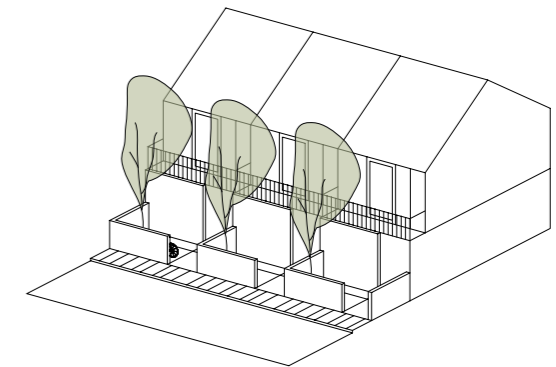
kantzone 2 m



kantzone 2 m



kantzone 3 m



kantzone 3 m

## EKSEMPLER PÅ KANTZONER MED FORSKELLIG BREDDE



Fuld udnyttelse af smal kantzone (ref. Mangor Nagel).



Ophold og cykelparkering (ref. vandkunsten).



Bred kantzone mod syd og vest (ref. vandkunsten).



Boligstræderne designs på fodgængere og cyklisters præmisser (ref. vandkunsten).



Brede kantzoner mod syd og vest (ref. vandkunsten).







# Gårdrum

## Danner grobund for naboskab og hverdagsliv

### Egen bolig med egen have og alligevel en del af fællesskabet

Bolig med egen have er en fremherskende drøm for mange af dem, der er på vej ind på boligmarkedet. Mere end halvdelen af alle danskere bor i et hus med have, og ca. 2/3 af alle danskere drømmer om at eje et hus med en have. Forskning viser også, at det er det begrænsede udbud af boligtyper, der får ressourcestærke børnefamilier til at fraflytte de store almene boligområder. En væsentlig grund til, at de flytter, er ønsket om hus og egen have (Kilde: CFBU rapport: 'Ressourcestærke børnefamiliers flyttereationaler').

I Karen Blixenkvarteret er målet at finde en balance mellem privathed og fællesskab. Planen struktureres derfor omkring en bebyggelsesstruktur i karréer, der danner klart definerede gård- og havefællesskaber.

Strukturen danner to forskellige typer af gårdrum;

#### > De eksisterende blokke

Ved de eksisterende blokke tydeliggøres de eksisterende tre havefællesskaber ved at placere nye rækkehuse med facade mod Dortesvej, så der dannes klart definerede haverum.

#### > Den øvrige del af planen

I den resterende del af planen danner den nye bebyggelse i alt 12 skarpt definerede gårdfællesskaber, som er tegnet af præcist placerede karrébebyggelser. Gårdfællesskaberne har to forskellige karakteristika; I boulevardkarréerne samler gårdfællesskaberne gårdens forskellige bygnings- og boligtypologier omkring et fælles grønt gårdrum. I strædekarréerne orienterer haverne sig ind mod gårdrummene, som forlænger den private have ud i forskellige grader af fællesskaber.

Kvartersplanen lægger op til en differentiering i karakteren af gårdrum i strædekarréerne. Nogle gårdrum vil være meget private, mens fællesskabet gives mere plads i andre. Fælles for gårdrummene i strædekarréerne er, at private og velafgrænsede haver ligger i direkte forlængelse af den enkelte bolig, så man fra sin bolig træder direkte ud i egen have. Det skal nærmere defineres, hvordan overgangene fra de private til de fælles uderum defineres.

### Fællesarealer til alle

Fællesarealerne inden for de enkelte gårdrum kan indrettes på et utal af måder - afhængig af, hvad beboerne inden for de enkelte byggeområder ønsker. Fællesarealerne kan eksempelvis anvendes til overdækket overdækket cykelparkering, træer og vandhåndtering. Derudover kan de indrettes med fællesskabende faciliteter, så som dyrkningsarealer/små nyttehaver, grønne opholdsarealer, grillplads og udekøkken, orangeri, blomsterhave, insekthotel og kaniner og meget mere.



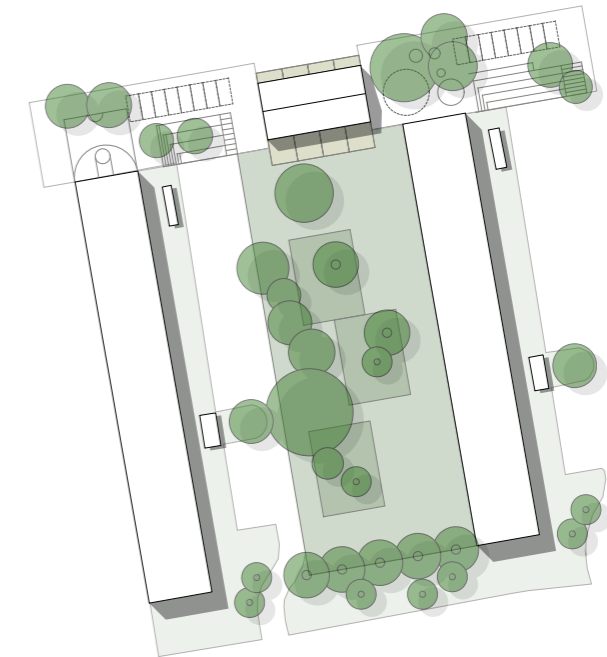
### STRÆDEKARRÉER

Gårdrummene i strædekarréerne varierer i størrelse og der kan arbejdes med forskellige størrelser på hhv. private haver og fællesarealer.



### BOULEVARDBEBYGGELSE

Flere af gårdrummene i boulevardbebyggelserne har en niveauforskel på grund af parkeringen i konstruktion under boulevardbebyggelsen. I lokalplanprocessen bør dette niveau-spring viderebearbejdes landskabeligt.



### EKSISTERENDE BOLIGBLOKKE

Ved de eksisterende blokke ved Dortesvej er placeringen af de nye rækkehuse og beplantning i den sydlige ende med til at skabe et mere veldefineret og 'lukket' gårdrum - i lighed med gårdrummene i strædekarréerne.

## PLANENS TRE TYPER AF GÅRDRUM







Der er udarbejdet nogle generelle retningslinjer for indretningen af gårdrummene, som beskrevet nedenfor. Retningslinjerne skal ses som anbefalinger til det videre arbejde, men de egentlige byggeretsgivende bestemmelser bliver først fastlagt i lokalplanen.

## Beplantning

Retningslinjerne for beplantning er:

- > **Beplantning**  
Gårdrummene bør fremstå grønne og frodige. Beplantningen skal skabe en grøn atmosfære, som medvirker til at give det enkelte gårdrum en særegen karakter. Der bør indtænkes oplevelsesværdi, blomstring og årstidsvariation.
- > **Træer**  
Det anbefales, at der i lokalplanen sikres et minimum antal træer inden for hvert gårdrum. Det anbefales, at det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de nye træer er plantet.
- > **Grønne områder inden for gårdrummene**  
Desuden anbefales, at der fastlægges en minimumstørrelse på grønne områder inden for hvert gårdrum, herunder at det afklares, hvor stor en andel af disse, der skal være bede med beplantning - udover træerne. Beplantningen bør bestå af stedsegrønne eller løvfældende planter, bunddækkende stauder eller buske under træerne.
- > **Evt. begrønning af gavle**  
Gavle kan evt. begrønnes - dette dog under hensyntagen til ønsket om mange øjne på gader og gårdrum, hvilket betyder, at der også bør isættes vinduer i gavlene.



## GÅRDRUM - BYGGEOMRÅDE 2

Mindre haver/havezoner/terrasser og store attraktive fællesarealer. En mindre have er minimum 3 m dyb og i samme bredde som facaden.



Fælles legeplads (ref. BOGL).



(ref. vandkunsten).



Dyrkning

SIDE 40



Fælles grill og bålplads



Børneliv





### GÅRDRUM - BYGGEOMRÅDE 7

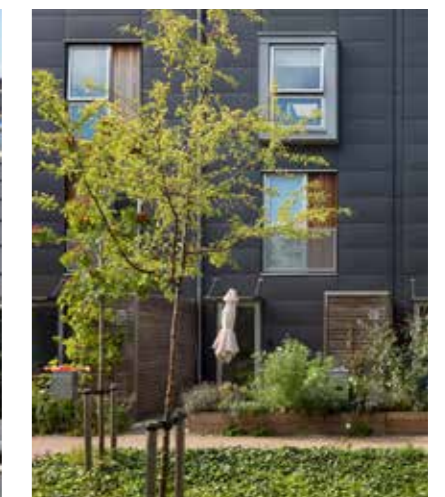
Større haver/havezoner optimeret i forhold til sollys større kantzoner mod syd og vest og færre fælles faciliteter.



### GÅRDRUM - BYGGEOMRÅDE 6

Store private haver og begrænsede/små fællesarealer.

Gårdrum inden for byggeområde 3 og 6 er forholdsvis små og har dermed mindre plads til etablering af fællesarealer. Her kan man i stedet for optimere de private havers størrelser.



Private haver og overgange til det fælles gårdrum (ref. vandkunsten).



### Skure, opbevaring og påbygninger

Retningslinjerne for skure, opbevaring og påbygninger er:

#### > Skure

I haverne skal der etableres et skur eller opbevaringsareal på ca. 5 m<sup>2</sup> til hver bolig. Dette areal skal integreres i arkitekturen og placeres hensigtsmæssigt i forhold til lysindtag i de omkringliggende boliger og haver. Mod stræder foreslås skure at indgå som en del af facaden og må ikke være fritstående, mens de mod gårdene må integreres i afgrænsningen af de private haver.

### Halvmure og porte

Retningslinjerne for halvmure og porte er:

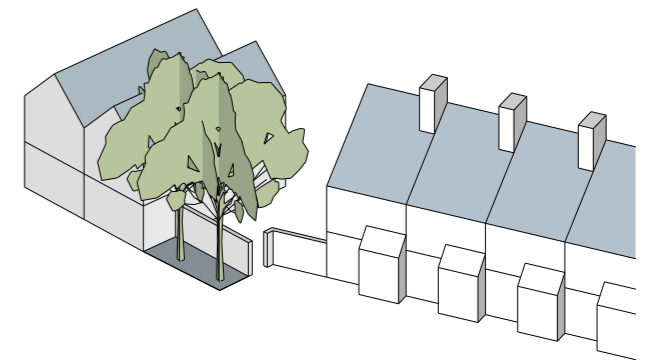
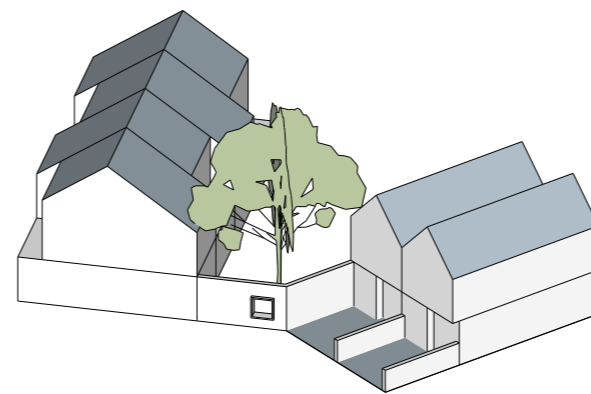
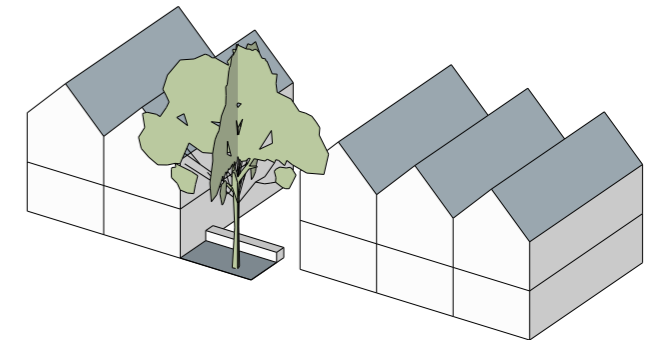
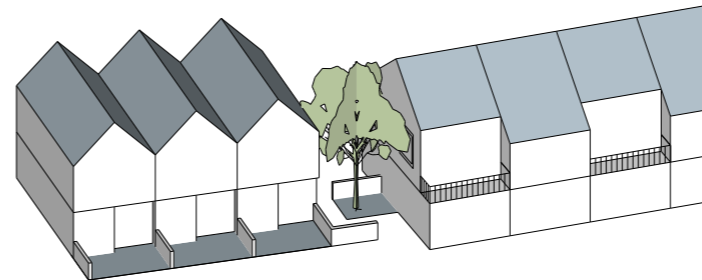
#### > Åbninger og halvmure

Åbninger mellem boligerne bør friholdes for bebyggelse, så de skaber forbindelser mellem gårdrum og boligstræder. For at skabe klare grænser mellem gårdrum og boligstræder anbefales det, at der arbejdes med et murmotiv af halvmure, der kan variere i højde og udformning. Fra helt lave mure med funktion som bænke eller opholdsflade til højere mure, der afskærmer ved udsatte steder. Det anbefales, at der ved denne form for afskærmning mod boligstræderne stilles krav til udformning samt at der sikres en vis gennemsigtighed.

#### > Mure mod parkeringslommer

Mod parkeringslommerne afskærmes ligeledes med mure eller halvmure. Alternativt kan skure og lignende placeres hensigtsmæssigt, så de afskærmer mod parkeringslommerne.

Parkeringslommerne afskærmes mod gader og boligstræder af lav hækbeplantning og opstammede træer.



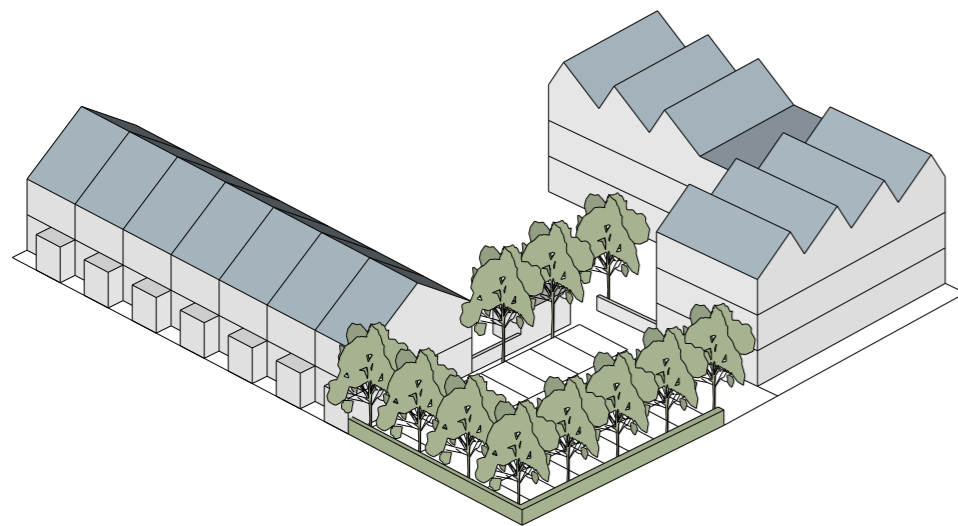
### EKSEMPLER PÅ MURMOTIV VED OVERGANGE MELLEML GÅRD OG GADERUM



Referencer / halvmure, åbninger og transparens i overgange mellem gård og gade.

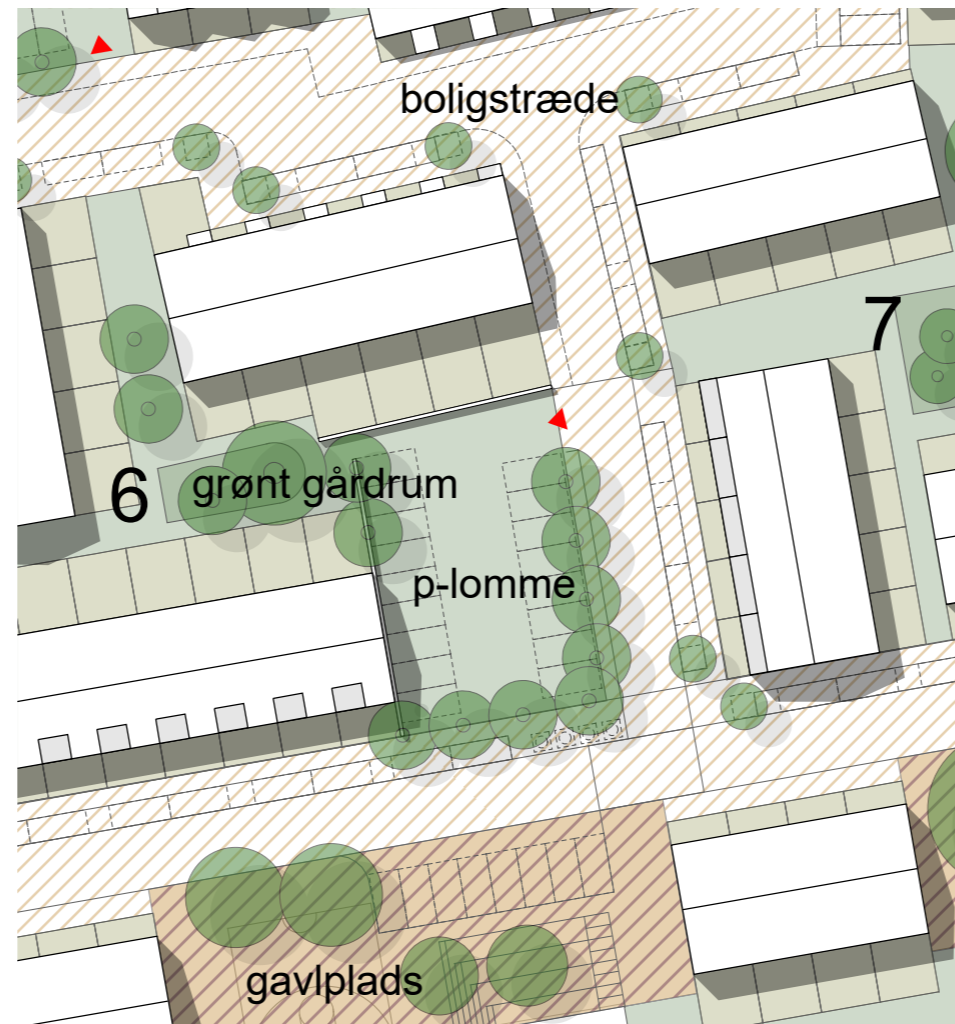
Reference/ Atelier voor architectuur en omgeving A2O, Hasselt.





### LOMMEPARKERINGSPLADSER

For at undgå direkte udsyn til parkeringspladser fra gårdrummet - og bevægelse tværs henover parkeringspladserne - afskærmes lommeparkering mod gården af mure og beplantning og mod gaden af hække. Træer placeres langs kanten af parkeringsarealet for at definere en kant mod gaderummet.



### ANBEFALING:

- > At lokalplanen sikrer en variation i størrelsen og indretningen af gårdrummene, så der sikres større fællesarealer med fællesskabende funktioner inden for nogle af gårdrummene.
- > At lokalplanen viser gode eksempler på, hvordan gårdrummene kan se ud. Eksemplerne kan omfatte placering og omfang af mindre bygninger, opholdsarealer, siddemuligheder, cykelparkering, træer, buske og anden beplantning og vandhåndtering, terrænregulering m.v.
- > At der stilles krav til minimum størrelse på fælles opholdsarealer, minimum størrelse på ubefæstede opholdsarealer, samt minimum antal træer inden for de enkelte gårdrum.
- > At niveauspring som følge af parkering i konstruktion under boulevardbebyggelsen bearbejdes landskabeligt.
- > At der fastsættes bestemmelser for placering af mindre bygninger, så som private og fælles skure, cykelskure m.v. i gårdrummene.
- > At der fastsættes bestemmelser for mure og halvmure, som adskiller gårdrum og boligstræder.
- > At der forinden realisering af de enkelte byggeområder skitseres et gårdrumsprojekt for hvert byggeområde. Her skal der tages stilling til størrelsen og udstrækningen af de private hhv. fælles arealer. Desuden skal overgangene imellem de private og fælles arealer defineres nærmere.
- > At gårdrummene anlægges, så de er klar til ibrugtagning kort tid efter opførelse af bebyggelsen. Der skal dog tages hensyn til plantesæson, vejrlig m.v.
- > At der i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen udarbejdes en strategi for vandhåndtering (se desuden afsnit om 'Øvrige forhold').



Referencer af beplantning i gårdrum og omkring parkeringslommer.



Great Kneighton (ref. Proctor and Matthews Architects).



Arenakvarteret (ref. ONV Arkitekter, JAJA).



Great Kneighton (ref. Proctor and Matthews Architects).





# BYRUM OG FORBINDELSER



# Kvarterspladser

Skaber rammer for kvarterets fælles liv

Kvarterspladserne, der udgør kvartersplanens største, lokale pladser, indskrives i det overordnede byrumshierarki i Gellerup, som pladser, der i karakter og størrelse henvender sig til kvarterets beboere og dem, der bevæger sig igennem bydelen. Fælles opholdsarealer på pladserne placeres mod nordøst for at give mest mulig eftermiddags-og aften sol.

De to kvarterspladser er ikke nye pladser i Gellerup, der skal kunne danne scene for store arrangementer og mange mennesker, men lokale kvarterpladser, der indrettes til kvarterets lokale liv. Det er her, man mødes som beboere i Karen Blixen kvarteret, men også her, man møder de mange, der har anledning til at færdes igennem kvarteret, så som beboerne i villabyen mod nord, når de skal besøge eksempelvis byparken, Gellerupbadet, Sports- og Kulturcampus eller ny kommende skole og fritidscenter.

De to pladser programmeres forskelligt, fordi de er placeret i to meget forskellige bymæssige kontekster;

**Bydelsplads ved rækkehusstræderne**, som er beliggende længst mod vest, indrettes med et særligt fokus på kvarteret mindre børn. Dette kan eksempelvis være med en legeplads samt gode opholdsmuligheder med både læ, sol og skygge, så det bliver et rart sted at opholde sig på mange tidspunkter af dagen, ugen og året. Der kan være mulighed for at indrette en del af pladsen til vandhåndtering. Pladsen skaber rammen om et levende byrum, hvor et net af boligstræder mødes, og hvor mange færdes.

Der lægges op til, at der kan placeres sociale og udadvendte funktioner, så som et fælleslokale for hele kvarteret, en lokal café eller et kontorfæl-

leskab i bunden af L-huset syd for pladsen, som udover at skabe en social ramme omkring kvarterets relationer, også kan bidrage til at skabe liv på ét af kvarterets vigtige mødesteder.

**Bydelsplads ved boulevardbebyggelsen**, som ligger i områdets østlige del, ligger i en anden bymæssig sammenhæng, som er mere transitpræget end strædepladsen. Pladsen afgrænses af den nord-sydgående forbindelsesvej og binder Karen Blixen kvarteret sammen med et evt. kommende højklassificeret kollektivt transportmiddel i form af letbane eller BRT med et forventet stoppested på Karen Blixens Boulevard og videre til Sports- og Kulturcampus, Verdenspladsen, byparken og den kommende ny skole og fritidscenter på den modsatte side af Karen Blixens Boulevard. Pladsen indrettes som et mere klassisk byrum med mange opholdsmuligheder for kvarterets beboere og besøgende. Pladsen flankeres af boliger, mens der i L-husene kan indrettes lokale byfunktioner, så som fælleslokale, selskabslokale, lokal café og lignende, i stueetagerne på bygningerne, som er orienteret mod Karen Blixens Boulevard. Udadvendte byfunktioner kan også være fælleslokale, byttebørs/genbrugscentral m.v. Der stilles krav til en enkel og ligefrem udformning af byudstyr, der ikke arkitektonisk dominerer byrummet.

På begge kvarterspladser lægges der op til at genanvende materialer fra nedrevne blokke. F.eks. kan facadeelementer eller bevarede betonkonstruktioner bruges som belægningsmateriale eller skulpturelle siddeelementer, der som et kulturhistorisk spor, rummer en lokal fortælling om en bydel i forandring.

## ANBEFALING:

- > At der etableres to kvarterspladser med forskellige indretninger.
- > At der indrettes åbne og udadvendte funktioner, så som café, restaurant, kontorfællesskab eller lignende, i stueetagerne mod kvarterspladserne.
- > At der indrettes fælles faciliteter for kvarterets beboere, som som beboerne vil føle et ejerskab til, så som fælleshus, værksted, genbrugscentral/byttebørs m.v.



Regnvandsopsamling som et attraktivt element (ref. Marianne Levinsen Landskab).

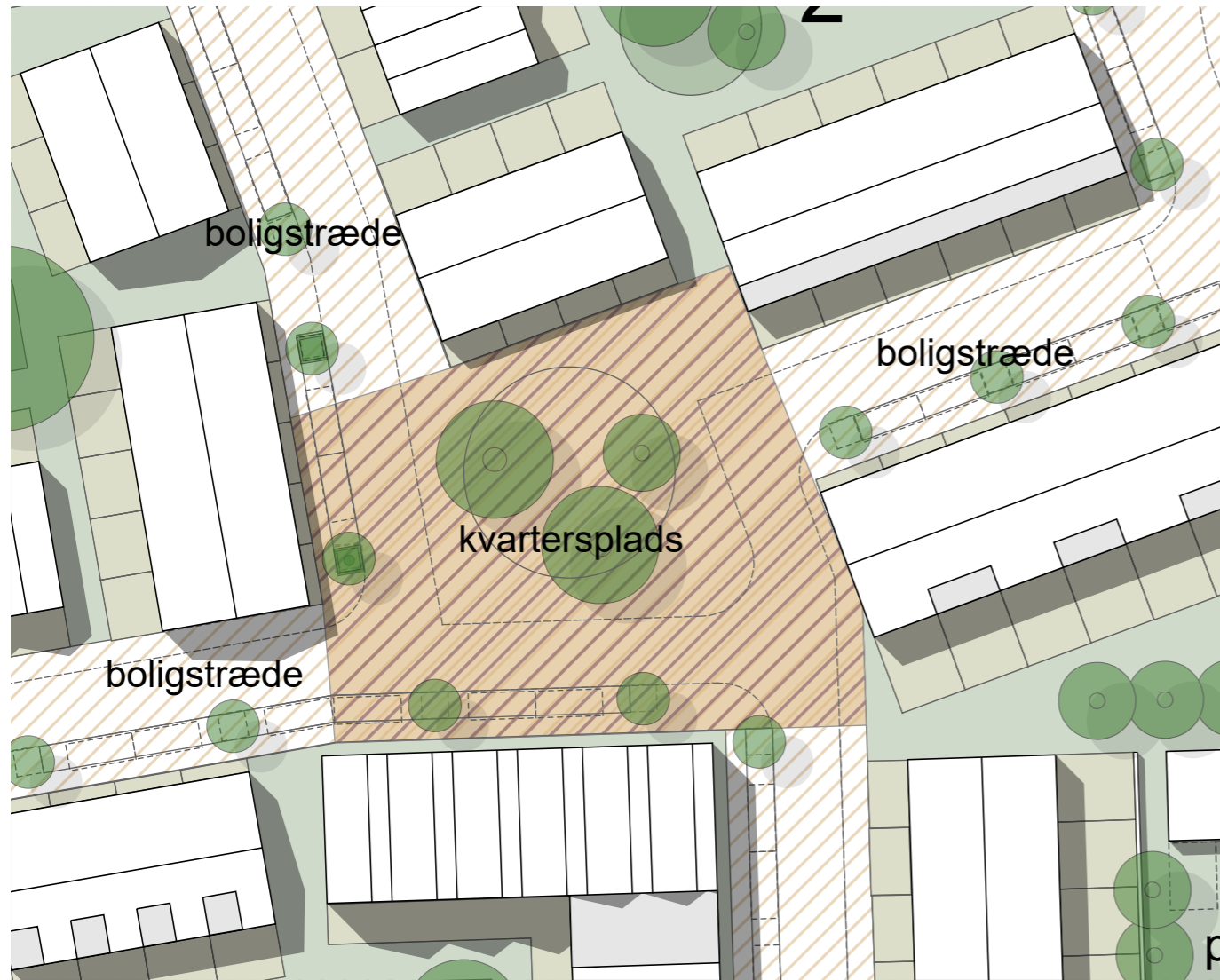


Bydelsplads (Ref. Mias Architects).



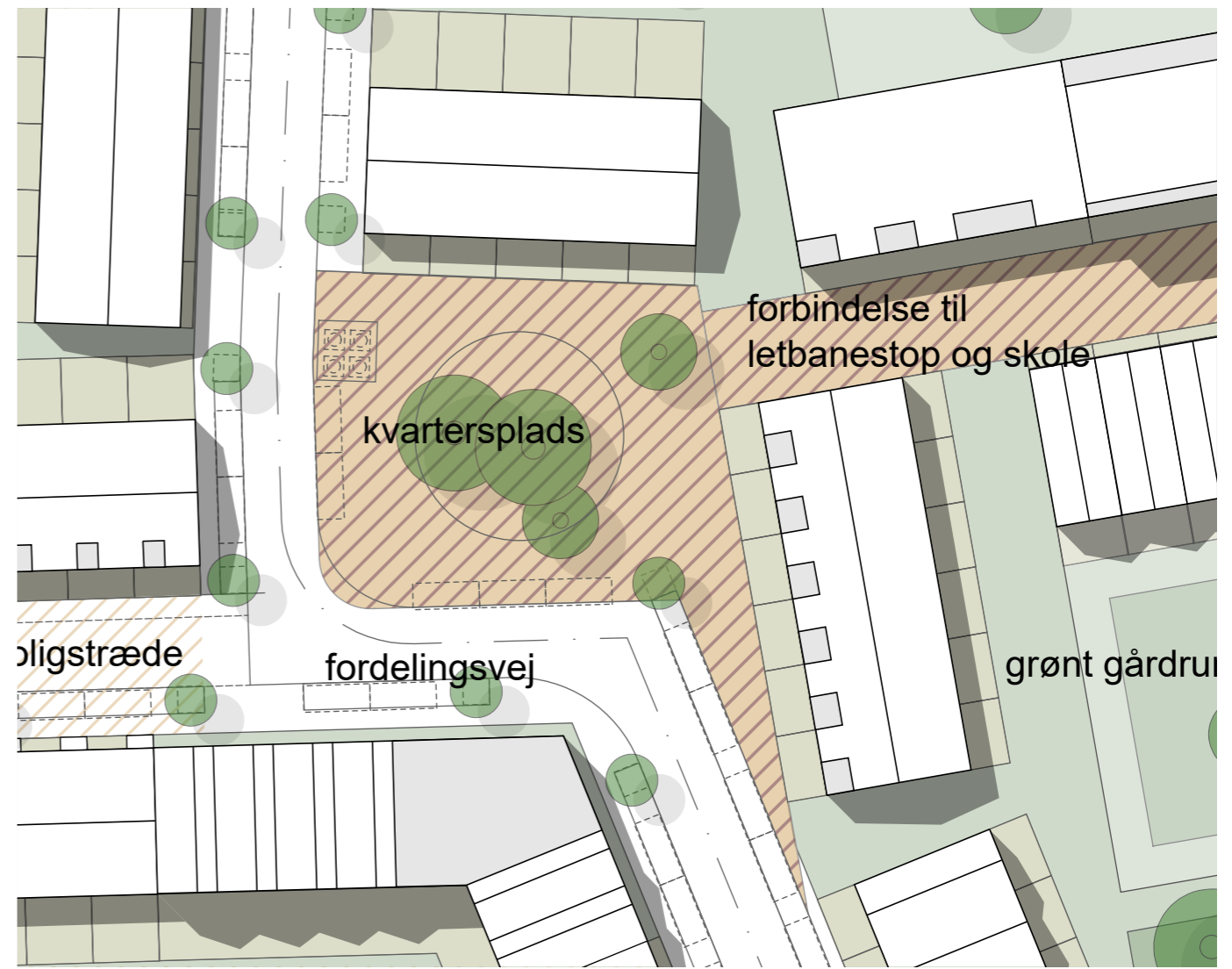
Ophold (ref. Marianne Levinsen Landskab).





**BYDELSPLADS VED RÆKKEHUSSTRÆDERNE**

Strædepladsen er en lokal kvartersplads, der indrettes med et særligt fokus på kvarterets mindre børn – altså dem, der endnu er for små til at løbe alene i byparken og for store til at være begrænset til gårdrumme. Strædepladsen indrettes samtidig til ophold, så pladsen vil udgøre et vigtigt samlingssted for kvarterets beboere.



**BYDELSPLADS VED BOULEVARDBEBYGGELSEN**

Bydelepladsen ved boulevardbebyggelsen afgrænses af forbindelsesvejen og forbinder til et evt. kommende stoppested til et evt. højklasset kollektivt transportmiddel. Pladsen forbinder desuden Karen Blixenkvarteret med den østlige del af Gellerup. Pladsen indrettes som et klassisk byrum med mange opholdsmuligheder. Der lægges op til, at stueetagerne på de bebyggelser, som er orienteret mod Karen Blixens Boulevard, indrettes med åbne og udadvendte funktioner, så som erhverv, butikker, restauranter og caféer.



Reference belægning (ref. Schönherr).



Genanvendelse af materialer i belægningen (ref. The Ethical Stone Company).



Reference betonbelægning (ref. Marianne Levinsen Landskab).



Pladsen som centrum for fællesskaber og mødested (ref. vandkunsten).



Leg (ref. vandkunsten).



# Gavlpladser

Binder det eksisterende og nye sammen

## Tre gavpladser

Nord for de tre tilbageblivende blokke, foreslås etableret tre nye gavpladser, som skal binde de nye boliger og de eksisterende blokke sammen - både fysisk og mentalt. Gavpladsernes funktion er således, sammen med Dortesvej, at binde kvarteret sammen og at modvirke følelsen af 'dem og os'.

Gavlpladserne programmeres som lokale lommepladser med funktioner, der henvender sig til både børn og voksne. Gavpladserne vil blive et samlet aktiv med flere funktioner. Det kan eksempelvis være en halv basketbane, 'street sport', et 'filmlærred' på en gavl, en indhegnet legeplads, trampoliner, løbehjulsramper eller en klatrevæg på én af gavlene.

## Landskabstrapper

Lokalt skal gavpladserne binde boligblokkenes indgangsside og det laveliggende parkeringsområde sammen med Dortesvej, så der skabes en direkte forbindelse fra boligblokkene til Karen Blixenkvarterets byrumsforbindelser, der ligger i forlængelse af gavpladserne. For at binde det laveliggende niveau ved Jettesvej sammen med niveauet omkring Dortesvej, foreslås det, at der etableres landskabstrapper i forlængelse af gavpladserne. Udover landskabstrappernes praktiske funktion, kan de også anvendes til træningsanlæg, opholdsarealer i solen, mødesteder, amfiscene til kvartersfester m.v. På denne måde vil landskabstrapperne ikke blot have en praktisk funktion, som kan optage områdets niveauforskelle, men også en funktion som et uformelt mødested.



Gadefotos fra Dortesvej, som det ser ud i dag. Sammen rummer de eksisterende træer langs Dortesvej, gavlene på blokkene syd for Dortesvej og areaerne foran disse et stort potentiale for at binde områderne nord og syd for Dortesvej sammen.



Parkeringsarealer, som er markeret med en stiplede rød linje, ligger i et lavere niveau end Dortesvej og de grønne græsarealer.

(Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Skråfoto, april 2021)

## ANBEFALING:

- > At der etableres pladسدannelser ud for gavlene af de tilbageblivende blokke.
- > At det inden programmering af gavpladserne undersøges, hvilke funktioner, der mangler i området, så de nye funktioner kan bidrage til hele området.
- > At der etableres landskabstrapper, der forbinder det nye kvarter til det lavere niveau ved de eksisterende boligblokke for at skabe sammenhæng mellem områderne nord og syd for Dortesvej.

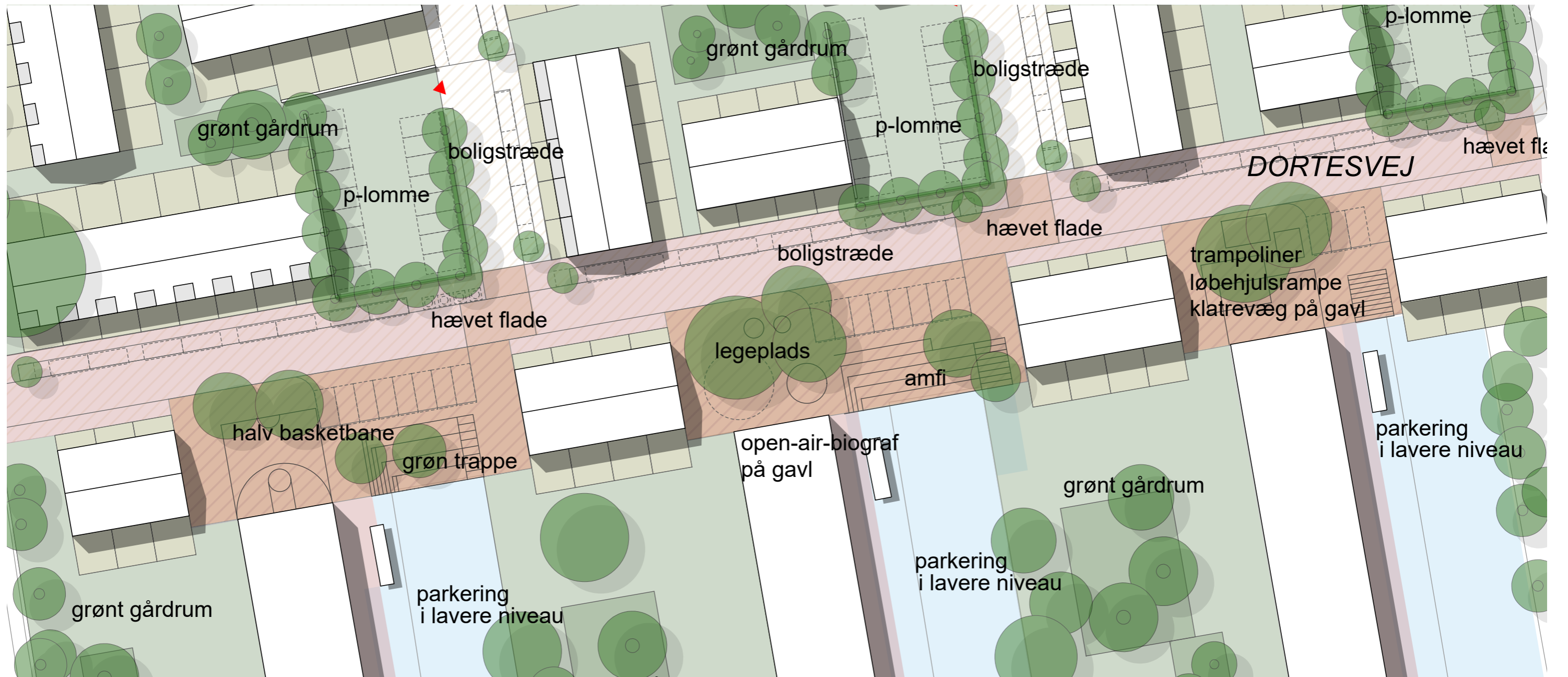


Lille, populær legeplads i midterterrassen på Sønder Boulevard (Kbh).



Basketbane og "filmlærred" på gavle (Nørrebro, Kbh.)





Planudsnit Dortesvej 1:500.



Boldbane og leg  
 (ref. Marianne Levinsen Landskab).



Basketbane (ref. BOGL).



Grønne landskabstrapper, som forbinder de to niveauer  
 (ref. Marianne Levinsen Landskab).



Børnevenlige funktioner i overgangen mellem de to områder (ref. BOGL og Magasinet KBH).



Foto: Bent Larsen for Magasinet KBH



# Karen Blixens Boulevard

## Hele bydelens rygrad

Karen Blixens Boulevard er rygraden i omdannelsen af Gellerup, og var ét af de allerførste strategiske åbningstræk i forbindelse med transformationen af Gellerup og Toveshøj - fra et monofunktionelt boligområde til en åben og blandet bydel. Fra at være et lukket område, har Karen Blixens Boulevard åbnet Gellerup op og der er skabt nye muligheder for byudvikling med byfunktioner, som trækker besøgende til fra både et lokalt, et bymæssigt og et regionalt niveau.

Karen Blixens Boulevard består af et meget bredt vejprofil, der er forberedt til et evt. kommende højklasset kollektivt transportmiddel i form af letbane eller BRT med et planlagt stoppested ved Karen Blixen kvarteret.

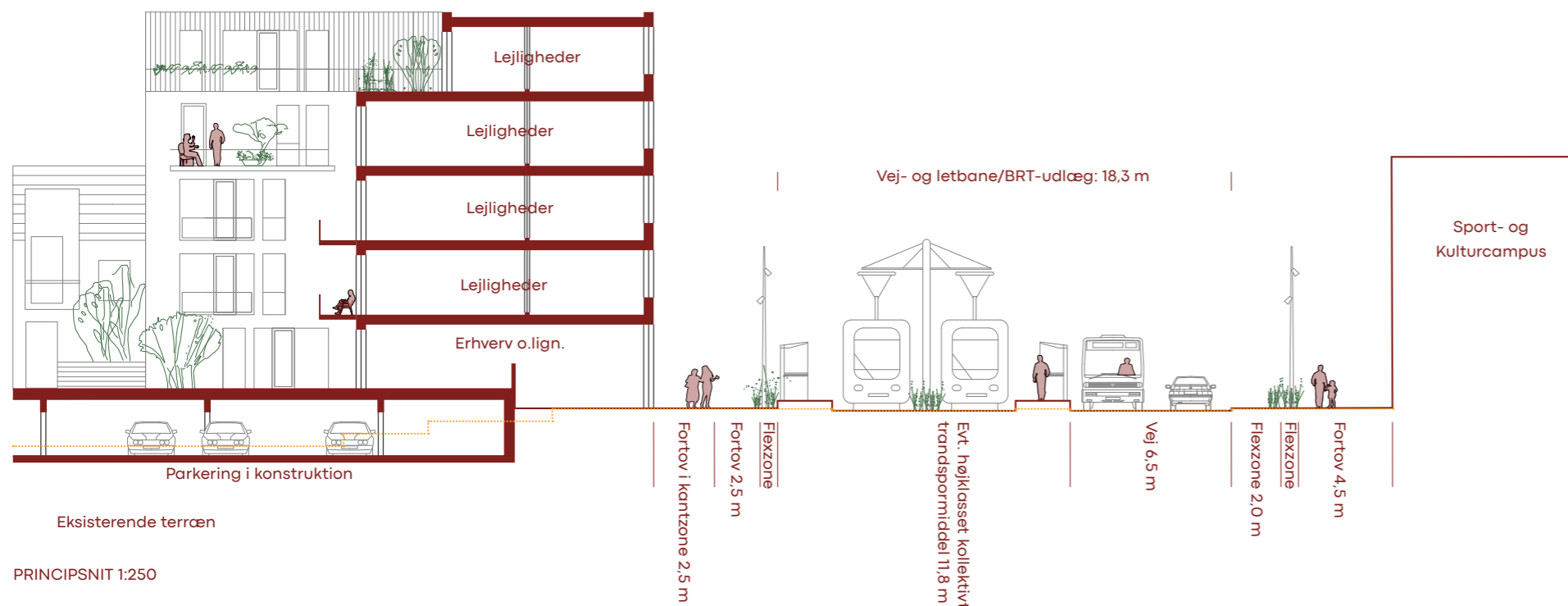
Karen Blixens Boulevard er planlagt med en publikumsside på gadens østlige og solbeskinnede side, hvor bydelens store publikumsorienterede funktioner, så som Sports- og Kulturcampus, ny kommende skole og fritidscenter, Blixen, Gellerupbadet, kunstgræsbanen m.m. findes. Boulevardens vestside er i mindre omfang tiltænkt offentlige funktioner - med undtagelse af særligt vigtige hjørner samt de stueetager, der ligger i direkte forbindelse med et evt. kommende stoppested.

På det centrale forløb af Karen Blixens Boulevard udgøres gadens østside af store publikumsmagneter, mens Karen Blixen kvarteret i fremtiden vil danne gadens vestlige kant. Østsiden er karakteriseret af store bygningskroppe med en fliget og åben karakter, der åbner sig op mod byparken og Verdenspladsen. En kant, som formidler overgangen til byparken. Boulevardens vestside udgøres af Karen Blixen kvarteret, som skal danne en robust ramme for boulevardens bymæssige karakter. Kvartersplanens højeste bebyggelse placeres derfor med facade i en byggelinje, der følger Karen Blixens Boulevard vestlige afgrænsning.

Derudover lægges der op til, at der i videst muligt omfang placeres publikumsorienterede funktioner i stueetagerne mod Karen Blixens Boulevard. For at sikre en vis fleksibilitet og robusthed i forhold til markedssituationen lægges der dog samtidig op til, at stueetager - med udtagelse af de stueetager, som ligger i direkte tilknytning til stoppestedet til et evt. højklasset kollektivt transportmiddel samt på hjørner - også kan anvendes til boligformål. Der må dog ikke indrettes boliger, som er ensidigt belyste.

Omkring det kommende stoppested, hvor facaden i byggeområde C rykkes tilbage i en afstand, der som minimum svarer til udlægget til et kommende stoppested, skal der placeres udadrettede og publikumsorienterede funktioner, så som erhverv, butik, restaurant, café eller lignende. Målet med tilbagetrækningen af bebyggelsen, er, at der sikres plads til, at livet i stueetagerne kan trækkes ud i kantzonen mod Karen Blixens Boulevard. Det kan være i form af udeservering, udstilling eller lignende.

Der lægges i kvartersplanen op til, at en del af parkeringspladserne til boliger og øvrige anvendelser, der placeres mod Karen Blixens Boulevard, kan opføres i konstruktion under bygningerne. For at sikre at bygningerne 'lander' i niveau med Karen Blixens Boulevard, bør parkering i konstruktion trækkes yderligere ind under bygningen, så evt. terrænspring afvikles internt i stueetagerne, og så konstruktionsparkering ikke markerer sig visuelt mod Karen Blixens Boulevard.



### ANBEFALING:

- > At stueetager ved det evt. kommende stoppested til et evt. højklasset kollektivt transportmiddel anvendes til åbne og udadvendte funktioner, der bidrager til at skabe liv omkring et kommende stoppested. Funktioner kan være butik, restaurant, café eller lignende.
- > At øvrige stueetager mod Karen Blixens Boulevard kan indrettes til åbne og udadvendte funktioner eller boliger m.v. Der må dog ikke indrettes boliger, som er ensidigt belyste.

# Indre loop og fordelingsvej

Skaber en rationel og robust trafikafvikling

## Det indre loop

Rygraden i trafikbetjeningen af Karen Blixen kvarteret dannes af det indre loop, som udgøres af Lottesvej, den indre fordelingsvej og Dortesvej.

Det indre loop sikrer en rationel og robust trafikafvikling af kvarterets fremtidige boliger og øvrige funktioner, ligesom loopet også sikrer, at Karen Blixen kvarteret kan serviceres med varer, renovation og anden tung trafik - uden at gå på kompromis med trafiksikkerheden i de dele af kvarteret, hvor trafikken skal ske på de bløde trafikanters præmisser.

## Den indre fordelingsvej

En del af loopet udgøres af den indre fordelingsvej, der forløber parallelt med Karen Blixens Boulevard i en nord-sydgående retning. Den indre fordelingsvej forbinder sammen med den østligste del af Dortesvej de mange boliger og øvrige funktioner, der er placeret med facade mod Karen Blixens Boulevard og det overordnede vejnet.

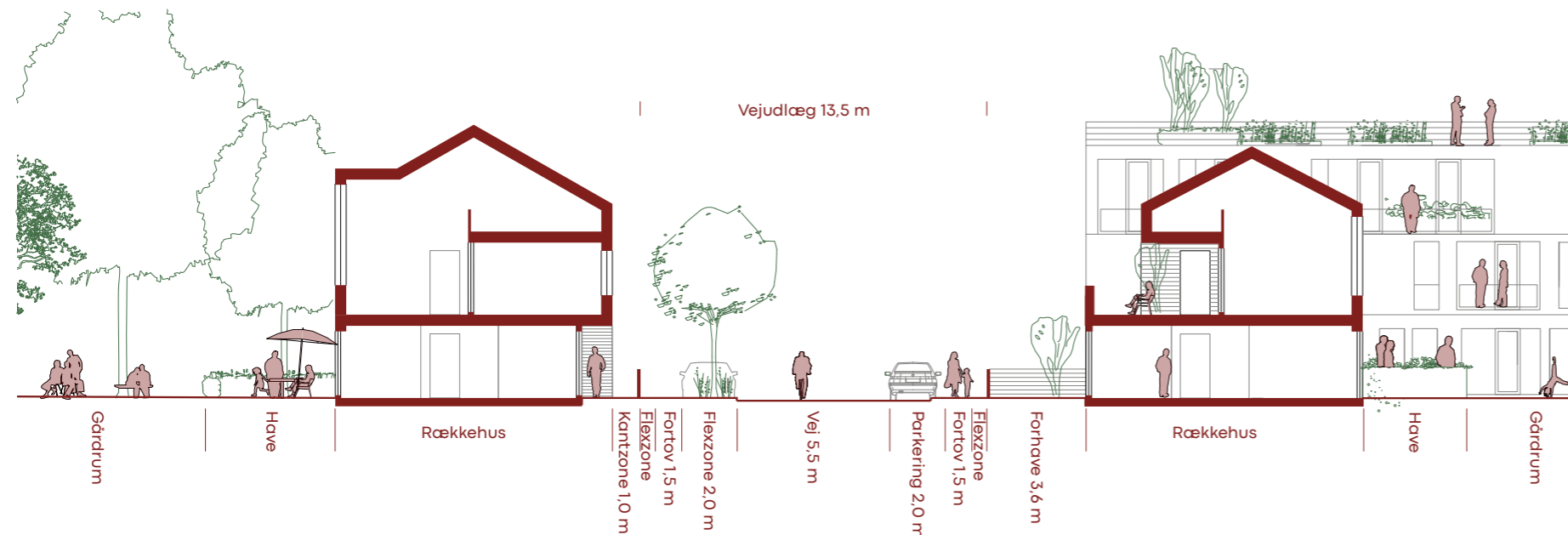
Fordelingsvejen har kantstøpsparkering og fortov på begge sider og en bymæssigt profil, der skabes af de nye bebyggelser. Boligerne orienterer sig mod fordelingsvejen og som skaber et klart defineret gaderum. Gaderummet begrønnes af vejtræer og/eller regnvandsbede. Den grønne profil forstærkes yderligere af grønne bede i kantzoner og haver, som er orienteret mod gaden.

Fordelingsvejen 'knækker' midt i området, hvor den grænser op til én af de to kvarterspladser, Den østlige bydelsplads, hvorfra der er strøgdang til det evt. kommende stoppested til et evt. højklasset kollektivt transportmiddel på Karen Blixens Boulevard. Sammen med øvrige hastighedsdæmpende foranstaltninger medvirker knækket i fordelingsvejen til at sikre, at hastigheden på gaden begrænses til maks. 30 km/t. Omkring kvarterspladsen 'trækkes' torvebelægninger ud over kørebanen, så der skabes en visuel sammenhæng til boligstrøgene mod vest.

Fra fordelingsvejen er der vejadgang til parkeringspladser i konstruktion under lejlighedsbyggerierne mod Karen Blixens Boulevard.

## ANBEFALING:

- > At bebyggelser, der placeres mod den indre fordelingsvej indrettes, så boliger på gadens østside bidrager til livet på gaden. Det kan f.eks. gøres ved at boligens primære opholdsrum (stue og køkken) placeres i niveau med gaden, så livet i bygningen kan trækkes ud på de vestvendte forhaver, terrasser m.m.
- > At bebyggelser, der placeres på fordelingsvejens vestside etableres med en smal kantzone (eksempelvis med en bredde på maksimalt 1 meter), og at bygningerne åbner sig arkitektonisk mod gaden.



PRINCIPSNIT 1:250





# Boliggade / Dortesvej

Binder de eksisterende boligblokke og de nye boliger sammen

Dortesvej er en særlig gade i Karen Blixen kvarteret, der - udover at skabe adgang til de mange nye boliger - også har en særlig rolle i forhold til at binde de tre eksisterende blokke sammen med de nye boliger, der kommer i kvarteret. Dortesvej er derudover også en vigtig forbindelse for bløde trafikanter fra Emmasvej til byparken og funktionerne omkring denne.

For at styrke Dortesvejs karakter som et boligstræde, placeres rækkehuse mellem de eksisterende blokke. De nye bebyggelser medvirker til at danne velafgrænsede og afskærmede haverum, der sammen med skrænterne og den tættere beplantning mod syd skaber en gårdmuskarakter, der minder om gårdrummene i strædekarréerne.

Ud fra såvel et bæredygtighedsmæssigt som et anlægsøkonomisk hensyn lægger der op til, at Dortesvejs nuværende profil kun ændres i et begrænset omfang. Gaden opretholder således sin funktion som parkeringsgade med en vis andel af vinkelrette parkeringspladser på gadens sydlige side.

Hvor Dortesvej i dag er facadeløs med lukkede gavle og hævede parkarealer, lægges der i kvartersplanen op til, at gadens placering i landskabet ændres markant, når terrænet nord for Dortesvej principielt føres tilbage til det oprindelige og jævnt faldende terræn mod syd, som følger terrænfaldet langs Karen Blixens Boulevard.

Dortesvejs karakter forandres, ligesom dens rolle i kvarteret også ændres. Dortesvej skal i fremtiden have karakter af en lokal boliggade, som alene indgår i den lokale afvikling af biltrafikken i kvarteret. For at undgå uvedkommende og uhensigtsmæssig færdsel, placeres der hastighedsdæmpende foranstaltninger, der sikrer en hastighed på maksimalt 30 km/timen.

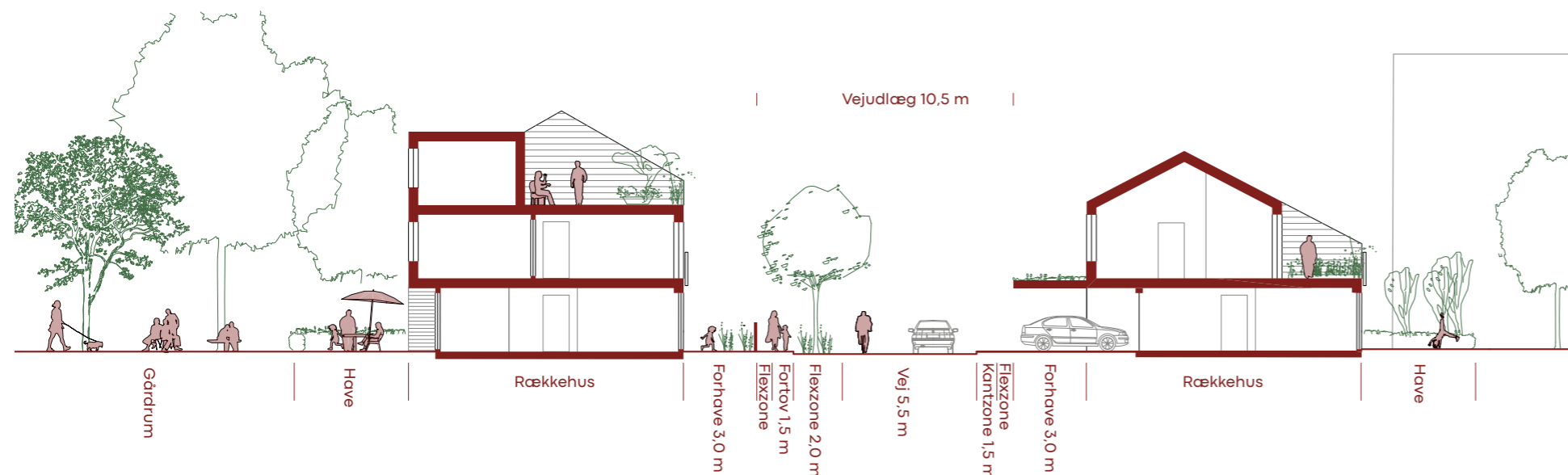
Gadens placering og profil opretholdes, men udbygges mod nord med kantstensparkering og fortov. Derudover placeres nyt rækkehusbyggeri med facade, kantzoner og havearealer orienteret mod gaden. Formålet er, at Dortesvej i fremtiden bliver en tryk og sikker gade at færdes på - også når beboere på Emmasvej på modsatte side af Sigridsvej skal til byparken eller andre funktioner omkring denne.

På gadens sydside bevares de eksisterende og karaktergivende træer, som samtidig giver gaden et markant, grønt profil. Det grønne profil forstærkes ved at placere nye gadetræer på gadens nordside. Det grønne profil kan forstærkes yderligere ved at erstatte den nuværende asfaltbelægning på parkeringspladserne med græsarmering.

Se desuden afsnit om 'Gavlpladser'.



Gadefoto af Dortesvej, som vejen ser ud i dag.



## ANBEFALING:

- > At de eksisterende parkeringspladser og træer langs Dortesvej bevares i det omfang, det er muligt.
- > At karakteren af Dortesvej ændres - fra en facadeløs vej til en del af kvarterets boliggader, som markeres med bebyggelser og indrettes med gavlpladser, parkeringspladser, kantzoner m.v. Lokalplanen bør fastlægge de nærmere bestemmelser for Dortesvej i fremtiden.
- > At hastigheden på Dortesvej nedsættes til maksimalt 30 km/timen.

# Boligstræder

Binder kvartersplanen sammen

Boligstræderne er ét af Karen Blixenkvarterets helt særlige karakteristika. Boligstræderne udgør et vigtigt net af forbindelser, der medvirker til at binde kvartersplanen sammen. Det er her, man mødes omkring kvarterspladserne på tværs af hele kvarteret.

Stræderne har karakter af lokale boliggyder, hvor al færdsel sker på de bløde trafikanters præmisser. Biltrafik skal således ske i lav hastighed.

Bebyggelserne placeres som en randbebyggelse med facader orienteret mod boligstræderne i en stram facadebyggelinje, der skal sikre, at bygningerne trækkes ud til gaden, og dermed skaber et klart defineret gaderum. I overgangen mellem den private bolig og det offentlige gaderum etableres en privat, men åben kantzone til den enkelte bolig. Kantzonen skaber en afstand mellem den private og offentlige sfære, og rummer mulighed for mindre påbygninger integreret i bygningerne. Kantzonerne varieres i bredde med smalle kantzoner mod nord og øst, og bredere kantzoner mod syd og vest, som kan indtages til ophold m.v.

Indretningen af boligstræderne sker på de bløde trafikanters præmisser og stræderne begrønnes med træer og regnbæde. Der lægges op til, at belægningerne får en materialemæssig reference til kvarterspladserne. Det kan f.eks. være i form af genanvendte facadeelementer eller betonkonstruktioner fra de blokke, der nedrives, suppleret med f.eks. teglbelægninger eller lignende.

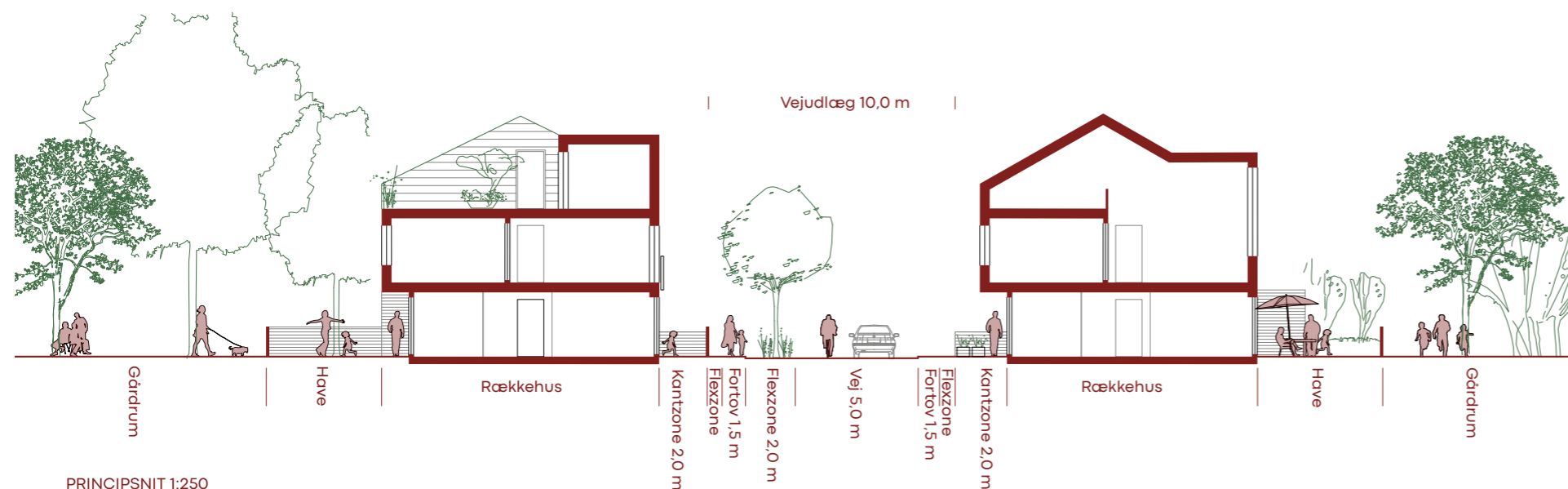
Det er muligt at færdes i bil på stræderne, men hovedparten af den bolig-søgende parkering vil blive afviklet i periferien af stræderne på de mindre, lokale parkeringslommer i tilknytning til byggeområderne.

På stræderne holdes hastigheden meget lav, fordi der er mange forskydninger og steder, hvor to biler ikke nødvendigvis kan passere hinanden på samme tid. Dette vil også medvirke til at sikre, at stræderne aldrig bliver smutvejen igennem området for udefrakommende færdsel, som ikke har ærinde i området. Som gennemkørselsveje skal i stedet for benyttes de overordnede veje, som er indrettet til formålet.

For at skabe yderligere nærhed mellem parkeringspladserne og de enkelte boliger, placeres kantstensparkering på strædernes sydsider, og enkelte steder placeres også vinkelrette parkeringspladser. På denne måde sikres en række decentrale parkeringspladser til boligerne.



Flexzoner i boligstræderne kan anvendes til fælles opholdsarealer. (ref.: vandkunsten)



## ANBEFALING:

- > At der etableres boligstræder, som skal indrettes på de bløde trafikanters præmisser.
- > At stræderne får smalle vejanlæg med mange forskydninger, så der sikres en lav hastighed i bil. De præcise udlæg skal fastlægges i lokalplanprocessen.
- > At der etableres parallel- og vinkelrette parkeringspladser langs boligstræderne, så der sikres mange, decentrale parkeringspladser.



# Parkering

## Bilparkering

Målet med kvartersplanens parkeringsstrategi er dels at udgå store og meget synlige parkeringspladser med en negativ visuel effekt på kvarterets udearealer og offentlige byrum, dels at sikre nær afstand mellem den enkelte bolig til en parkeringsplads.

Konkret udmøntes parkeringsstrategien i tre række principper:

### > Decentralitet

Der arbejdes med et princip om decentralitet, hvor parkeringsarealerne spredes ud på mindre parkeringsarealer i kvarterets periferi, sikrer, at parkeringsarealerne nedskaleres, så de påvirker bymiljøet mindst muligt.

### > Nærhed

Et andet princip er nærhedsprincippet, som sikrer, at parkeringsarealerne anlægges så tæt på den enkelte bolig som muligt.

### > Flest mulige parkeringspladser på terræn

Et tredje princip i parkeringsstrategien er at anlægge flest mulige parkeringsarealer på terræn, og derved at reducere behovet for parkering i konstruktion. Det placeres således alene parkering i konstruktion mod Karen Blixens Boulevard, hvor planens tæthed er højest, og hvor parkeringen ikke kan løses på terræn.

## Parkeringsnorm

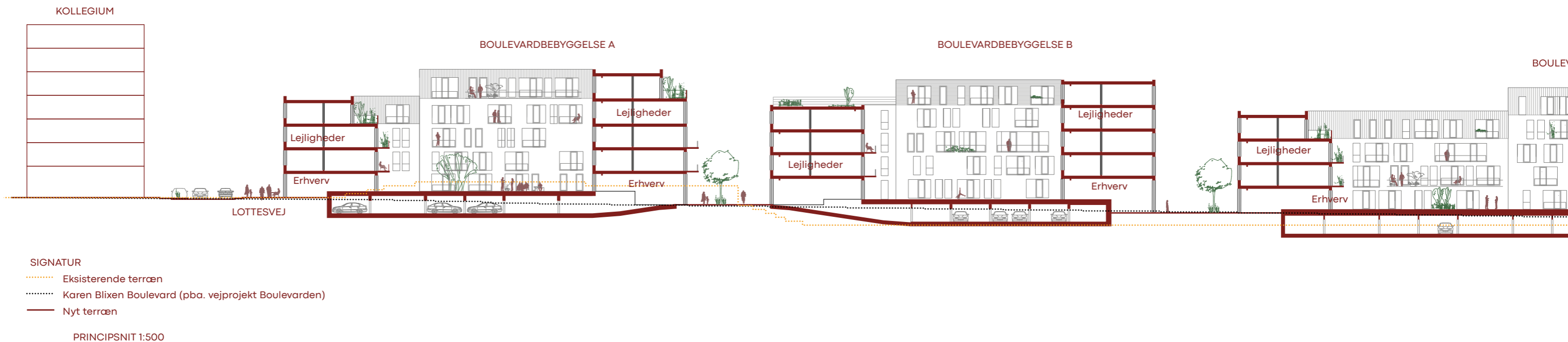
**Rækkehus** min. 1,5 p-plads pr. bolig

**Etagebolig** min. 0,5 p-plads pr. bolig

**Erhverv** min. 1,0 p-plads pr. 50-150 m<sup>2</sup> erhverv

## ANBEFALING:

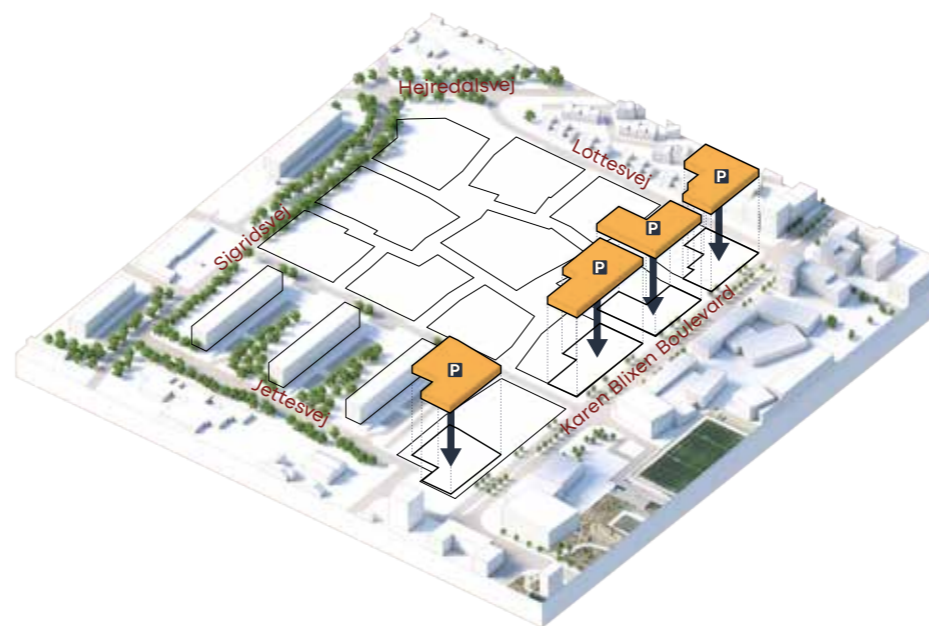
- > At parkering anlægges ud fra principper om decentralitet, nærhed til den enkelte bolig og flest mulige parkeringspladser på terræn.
- > At potentialet for dobbeltudnyttelse mellem forskellige byfunktioner undersøges nærmere.
- > At parkering i konstruktion skal 'fores' med bebyggelse til andre anvendelser, så der undgås 'døde facader' med bilparkering mod Karen Blixens Boulevard og de øvrige boligstræder og stier, som omkranser boulevardbebyggelse.
- > At der skal etableres ladestandere til elbiler, som en del af kvarterets bæredygtighedsprofil.





### PARKERING PÅ TERRÆN

Al parkering til de lave strædekarrærer med rækkehuse og L-huse etableres på terræn i mindre parkeringslommer i tilknytning til de enkelte naboskaber og som kantstens- og vinkelparkeringspladser langs kvarterets boligstræder. Herved sikres der en kort afstand mellem den enkelte bolig og parkeringspladserne, og det er muligt at køre lige til døren med både varer og trætte børn.

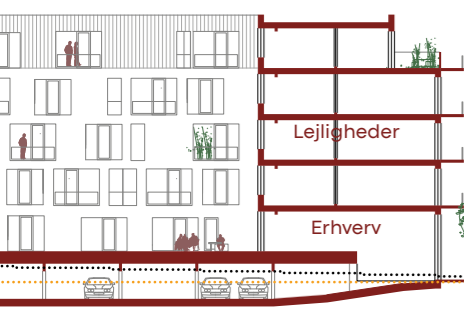


### PARKERING I KONSTRUKTION

Langs Karen Blixens Boulevard etableres en mindre del af parkeringen i konstruktion under boulevardbebyggelsen, som en slags parterreparkering. Ved de fleste placeringer udnyttes, at de eksisterende parkeringspladser langs de blokke, som nedrives, ligger lavere end boulevardens tracé, således at egentlige parkeringskældre undgås. Dog vil der kræves en vis afgravning i det nordligste byggeområde.

Parkering i konstruktion skal 'fores' med bebyggelse til andre anvendelser, så der undgås 'døde facader' med bilparkering mod Karen Blixens Boulevard og de øvrige boligstræder og stier, som omkranser boulevardbebyggelserne.

BOULEVARDBEBYGGELSE C



DORTES VEJ



BOULEVARDBEBYGGELSE D





### Placering af parkeringspladser

Der etableres en række **parkeringslommer på terræn** i periferien af boligstræderne. Vejadgangen til disse sker via det indre loop. Parkeringsarealerne afgrænses udadtil af beplantning i form af hække eller andet buskads samt træer, mens parkeringslommerne ind mod gårdrummene foreslås afgrænset af lave mure.

Parkering til boulevardbebyggelsen mod Karen Blixens Boulevard med lejligheder, erhverv og andre byfunktioner placeres som **parkering i konstruktion** med vejadgang fra det indre loop. Parkeringskonstruktioner placeres, så de i videst muligt omfang udnytter det forsænkede parkeringsniveau ved de eksisterende blokke. Da terrænet falder betragteligt langs Karen Blixens Boulevard må parkeringskonstruktioner ikke placeres direkte i facadebyggelinjen mod Karen Blixens Boulevard. Derimod skal parkeringsarealerne trækkes tilbage, så terrænforskellen afvikles internt i bebyggelsen. Ved på denne måde at 'fore' parkeringsarealerne med bebyggelser til andre anvendelser, sikres det, at bygningerne 'lander' på Karen Blixens Boulevard med direkte adgang fra boulevarden til de kommende anvendelser. Såfremt bebyggelserne ikke trækkes tilbage, vil det i modsat fald betyde, at der kommer 'døde facader' med bilparkering mod Karen Blixens Boulevard, hvilket ikke ønskes. Det samme gælder for de øvrige facader med parkering i konstruktion, hvor parkeringsarealerne anbefales trukket tilbage, så der undgås 'døde facader' med bilparkering hele vejen rundt.

På øvrige vejarealer inden for kvartersplanens afgrænsning placeres **kantstens- og vinkelrette parkeringspladser på terræn**, som udover at indgå i dækningen af parkeringsbehovet, medvirker til at give boligstræderne en bymæssig karakter, at skabe flere øjne i de offentlige byrum og en flux af bevægelser, som er med til at understøtte oplevelsen af et levende bykvarter.

Langs Karen Blixens Boulevard er der i dag etableret kantstensparkeringspladser. Disse indgår ikke i dækningen af parkeringsbehovet i Karen Blixenkvarteret, men vurderes at være særdeles vigtige i forhold til at understøtte lokale byfunktioner i stueetagen på kommende bebyggelser med facade mod Karen Blixens Boulevard.

### El-ladestandere

Der skal forberedes til ladestandere. Der lægges op til, at der etableres hurtig-ladestandere inden for alle parkeringslommerne, som en del af områdets bæredygtighedsprofil.

### Cykelparkering

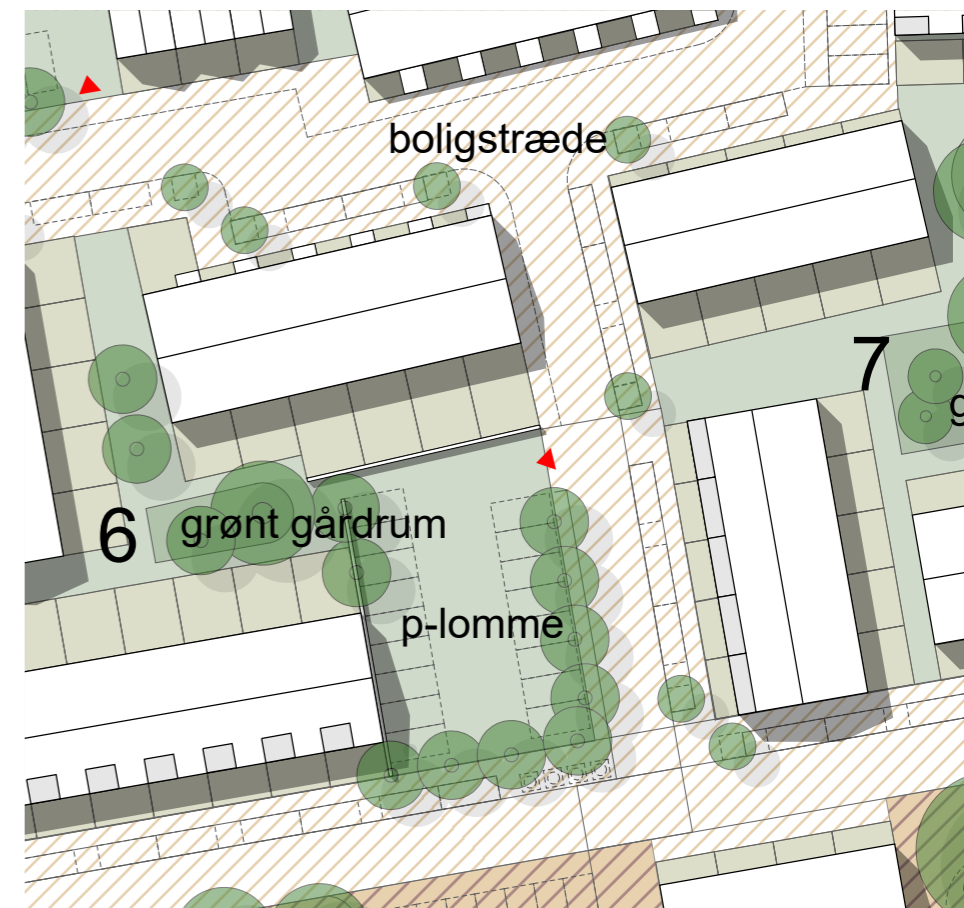
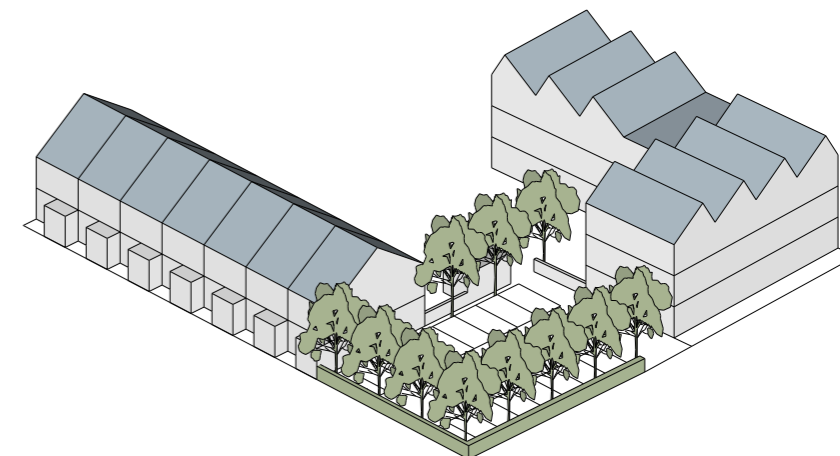
Der tages udgangspunkt i de gældende retningslinjer for cykelparkeringspladser.

Til rækkehusene foreslås etableret cykelparkeringspladser i de fælles gårdrum, for at sikre de størst mulige private havearealer. En del af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Desuden skal der være sikres plads til specialcykler/ladcykler.

I gårdrummene ved boulevardbebyggelsen foreslås cykelparkering til etageboligerne etableret i parkeringskonstruktionen.

### Evt. højklasset kollektivt transportmiddel

Langs Karen Blixens Boulevard forventes der etableret et højklasset kollektivt transportmiddel i form af letbane eller BRT. Etape 2 er dog ikke vedtaget endnu. Ud for kvartersplanområdet forventes der etableret et stoppested.



### LOMMEPARKERINGSPLADSER

For at undgå direkte udsyn til parkeringspladser fra gårdrummet - og bevægelse tværs henover parkeringspladserne - afskærmes lommeparkering mod gården af mure og beplantning og mod gaden af hække. Træer placeres langs kanten af parkeringsarealet for at definere en kant mod gaderummet.

# Øvrige forhold

## Renovation og afvikling af servicetrafik

Det indre loop bestående af Lottesvej, fordelingsvejen og Dortesvej sikrer en lokal afvikling af trafikken til Karen Blixenkvarterets primære parkeringsarealer samt afvikling af varelevering til byfunktionerne mod Karen Blixens Boulevard samt renovationskørsel.

Langs loopet lægges der op til, at der placeres en række nedgravede affaldsløsninger til dagrenovation samt diverse sorteringsfraktioner. De nedgravede affaldsløsninger placeres omkring det indre loop, hvor der er let adgang fra renovationsbiler. De nedgravede affaldsløsninger placeres, så hovedparten af kvarteret er dækket ind med en afstand mindre end 75 meter. Kun ét enkelt byggeområde i planens vestlige del, der ikke kan serviceres fra det indre loop, har en lidt længere afstand, med mindre dette byggeområde betjenes fra Sigridsvej.

Storskrald foreslås løst som en del af en helhedsløsning for hele Gellerup.

## Regnvandshåndtering

Overordnet set ledes regnvandet fra hele Gellerup til byparkens regnvandsbassin, hvor det forsinkes, inden det ledes videre. Dimensioneringen for regnvandsbassinet er oprindeligt udregnet på baggrund af en forventelig befæstelsesgrad for de enkelte delområder.



Kvartersplanens bebyggelsesplan resulterer sandsynligvis i en højere befæstelsesgrad end man forventede ved regnvandsbassinets dimensionering. Når det regner rigtig meget, vil det derfor være nødvendigt at forsinke en del vand inden for området, til der igen er plads i systemet. Det vil være nødvendigt med en lokal forsinkelse under eller på terræn. Når regnvandet forsinkes på terræn over en længere periode er de våde arealer ikke egnede til ophold. Regnvandet skal derfor indtænkes rekreativt i det omfang, det er muligt - uden at det opfordrer til leg eller direkte kontakt med regnvandet. Hvis det ikke er muligt at forsinke regnvandet på overfladen, skal det forsinke i underjordiske bassiner, f.eks. under vejarealerne. Den samlede løsning skal beskrives i en regnvandshåndteringsplan som skal udarbejdes i forbindelse med lokalplanarbejdet, når plangrundlaget er endeligt.

## ANBEFALING:

- > At nedgravede affaldsløsninger og storskrald placeres langs det indre loop.
- > At der udarbejdes en regnvandshåndteringsplan sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen.



### SIGNATURER

-  Nedgravet affaldsløsning
-  Parkeringspladser på terræn

## PARKERINGSPLADSER OG NEDGRAVEDE AFFALDSLØSNINGER

For at undgå udgå store og meget synlige parkeringspladser etableres parkeringspladser decentralt, så der sikres en nær afstand mellem den enkelte bolig til en parkeringsplads. Flest mulige parkeringspladser anlægges på terræn.

Der lægges op til, at der langs loopet placeres en række nedgravede affaldsløsninger til dagrenovation samt diverse sorteringsfraktioner. Fra loopet er der let adgang for renovationsbiler, så de ikke skal færdes i de mere snævre boligstræder.





**Vandkunsten**