

### Overordnet vurdering

Willemoesgade 15 udgør den sidste større sammenhængende udviklingsmulighed på Trøjborg. Derfor er det nødvendigt at sætte et byggeprojekt her ind i en større sammenhæng og stille spørgsmålet: Hvordan bidrager projektet til Trøjborgs muligheder og behov, og hvordan passer projektet ind i helheden? Forudsætningen for at besvare disse spørgsmål er, at der udarbejdes en helhedsplan, inden det påtænkte byggeprojekt realiseres. Trøjborg Fællesråd skal derfor henstille, at et nybyggeri på grunden stilles i bero, indtil der foreligger en helhedsplan for Trøjborg.

Under den forudsætning, at trafik- og parkeringsforhold løses tilfredsstillende også for de nuværende beboere i området, ser Fællesrådet gode perspektiver i den planlagte anvendelse og ombygning af dele af de eksisterende bygninger, hvorved historisk interessante industribygninger bevares. Derimod må der rejses en række stærke indvendinger mod det påtænkte byggeprojekt:

- En bebyggelsesprocent på op til 205 procent medfører en helt urimelig intensiv udnyttelse af et så stort område, der hidtil har leveret stor åbenhed i Trøjborgs vestlige del. Mantraet byliv-byrum-bygninger må ikke kunne anvendes på en måde, så bygningerne får en sådan karakter, at de virker ødelæggende for omgivelserne.
- Bygninger op til seks etager kan ikke begrundes i Kommuneplan 2017's beskrivelse af karrérammeområderne på Trøjborg; her tales om fem etager. Valget af en bebyggelse med delvis karréstruktur kan kun begrundes i bygningerne i nogle af de omkringliggende gader. Men bygningerne i Willemoesgade er ikke så høje som i det skitserede projekt, og der bliver overhovedet ikke taget hensyn til villakvarteret på vestsiden af Aldersrovej - hverken med hensyn til karréstruktur eller højder.
- Det sammenhængende grønne område på grunden har i mange år været det eneste større grønne islæt i den vestlige del af Trøjborg. Værdien af dette grønne område kan ikke overvurderes for alle beboere i området og for alle, der færdes på Aldersrovej og Otte Ruds Gade.
- Den planlagte anvendelse af Willemoesgade 15 - både den eksisterende bebyggelse og det planlagte nybyggeri - vil indiskutabelt forværre trafiksituationen i området. Parkeringsforholdene på gadeniveau bliver endnu dårligere, og den øgede biltrafik vil forstærke trykket i i forvejen smalle gader og uoverskuelige vejkryds. Det gælder Niels Juels Gade, Willemoesgade og Otte Ruds Gade. Men det gælder også Aldersrovej med udmundinger fra Otte Ruds Gade,

Niels Juels Gade samt ikke mindst Aldersrovej 19, hvor der også er ind- og udkørsel fra en daginstitution.

### Det kan blive bedre

Der må stilles nogle krav og forventninger til udnyttelsen af et område, der gennem årtier har været en markant del af Trøjborgs liv, først som industriområde og fra begyndelsen af 1970'erne som universitetsområde:

- En reduktion af bebyggelsesprocenten giver mulighed for at bevare og udvikle områdets grønne karakter, både i grundens centrum og dens periferi. Som et supplement til de dominerende karrébygninger på Trøjborg kunne området bebygges med rækkehuse og byhuse af forskellig størrelse og karakter. Det ville muliggøre større åbenhed og mere grønt. På den måde ville det være et vægtigt bidrag til diversitet på Trøjborg som helhed, fordi man afhængig af familiestørrelse og alder kunne finde forskellige bomuligheder i området. En sådan anvendelse af området ville samtidig også tage stort hensyn til de "gamle" boligområder i kvarteret, Willemoesgade og Aldersrovej.
- Byggeriet må tilpasses i højden. Hjørnet Otte Ruds Gade / Aldersrovej kan være bebyggelsens hovedåbning udadtil med en form for port på op til tre etager, mens de tilstødende bygninger successivt tilpasses højderne på det eksisterende byggeri på Aldersrovej og på hjørnet af Otte Ruds Gade / Willemoesgade. Tilsvarende må bygningen benævnt 2118 reduceres i højden.
- Trøjborg mangler egentlige familieboliger, hvorfor byggeriet må indeholde en betydelig andel af familieegnedede boliger (mindst 100 kvm. og tre værelser). Det er vigtigt, at bebyggelsen rummer forskellige boligtyper, der vil være attraktive for forskellige befolkningsgrupper. Kun det kan fremme en demografisk bæredygtighed i bydelen. Ud over familieboliger (ejer- og lejeboliger til en pris, der kan betales), er det derfor også nødvendigt med almene boliger. Et antal boliger kunne udgøre et seniorbofællesskab, der ville være en helt ny mulighed på Trøjborg.
- For at fastholde og udbygge områdets grønne karakter må der etableres et betydeligt antal vejtræer rundt om grunden. Det vil samtidig kunne inspirere den grønne udvikling i det øvrige Trøjborg. Afhængigt af, hvordan bygningerne på grunden vender, vil grønne fællesarealer og små for-/baghaver kunne bidrage til at gøre Trøjborg en endnu mere attraktiv bydel.
- Den planlagte p-kælder kan reducere parkeringspresset i de omkringliggende gader, forudsat at prisen svarer til prisen for beboerparkering. For at vurdere trafikbelastningen i detaljer, må den nuværende trafiksituation analyseres suppleret af vurderinger af betydningen af den fremtidige øgede trafikbelastning. Dette gælder hver af de omkringliggende gader og vejkryds, ikke mindst op mod Ndr. Ringgade. Samtidig må Aldersrovejs status som primær cykelvej tages

alvorligt i form af hastighedsdæmpende foranstaltninger. Ikke mindst må forholdene omkring daginstitutionen Aldersrovej 21 indgå med stor vægt i den samlede vurdering.

- Trøjborg Fællesråd ser meget gerne, at området åbnes mest muligt op for aktivitet for alle bydelens beboere. Det forudsætter, at der er noget at komme efter i området. Den oprindelige teatersal i forlængelse af villaen på hjørnet af Otte Ruds Gade og Willemoesgade kunne bruges til forskellige beboeraktiviteter. Den kunne for eksempel indgå som en del af et kombineret café- og motionsmiljø inde i gårdrummet med indgang også mod nord.