

Emne:
Forretningsudvalgsmøde Viby Fællesråd

Mødetidspunkt Mandag, d. 2025.05.27, kl. 16.30		Sted: Kulturhus Viby Kirkestien 1 8260 Viby J	
Møde nr.: 2025.05		Filnavn: 2025.05.27, Referat	
Mødedeltagere: Hans P. Mehlsen (hpm) Svend Å. Petersen (såp) Anders Hvilsted (ah) Niels E. Andersen (nea) Michael Hytting (mwh) Alfred Andresen (aa) Annie Borchmann (ab)	mehlsen53@gmail.com svend_aage@forlagetolga.dk danotec@danotec.dk nielserik.andersen@gmail.com mhytting@icloud.com skibshund@hotmail.com annieborchmann@gmail.com	Referat: Michael Hytting	
Suppleanter:			
Udeblev:		Afbud: Torben Nielsen (tn)	torben@tnbk.dk

Distribution:
Det samlede forretningsudvalg

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Referat fra sidste møde (04.22) Referatet er udsendt
3. Bjørnholms Allé. Tema: Andelen af almenlystige boliger. Dina Evar, muligvis en arkitekt og Thomas Sidemann deltager i dette punkt
4. Samarbejdsaftalen (Se såp mail af 05.19). Aftalen er på Byrådets dagsorden d. 05.28 som punkt 11
5. ARLA-Grunden, status
6. Borgerhenvendelse vedr. Lokalplan 287_T1 (nea – se mail af 04.26)
7. Tilbagemeldinger 05.08: Møde vedr. lokalplan for atletikstadion og Sportens Hus (hpm og ah)
8. Korte noter: A Foretræde vedr. lokalplansager – noget nyt? (såp – se også hans talepapir udkast i mailen af 05.04, B Høringssvar vedr. kommuneplantillæg nr. 165 (såp lavet høringssvar 04.23), C Ansøgning om økonomisk støtte til fællesrådet (Afsendt 05.16 – kvittering modtaget 05.19), D Foredrag: Livet i Ådalen (Se mail), E Lån pen ark og gør... (Se mail af 05.02)
9. Kommende arrangementer og møder: A 05.26, Brugergruppemøde Kongelunden, B 06.02, Nabo dialogmøde (Åhavevej – Jyllands Allé), C 06.05, Grundlovsmøde i Kulturhuset – start 14.30
10. Kommende møder/Næste møde: Hos Lykke Lisa Garding, uge 25 (16., 17., eller 18.) eller uge 27 (30.)
11. Eventuelt

Velkommen ved Hans Peter Mehlsen.

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt, der kom dog et par tilføjelser.

Punkt 2: Referat fra sidste møde. (04.22) Referatet er udsendt

Intet.

Referatet godkendt.

Punkt 3: Bjørnholms Allé. Tema: Andelen af almennyttige boliger. Dina Evers, muligvis en arkitekt og Thomas Sidelmann deltager i dette punkt

Velkommen ved Hans Peter Mehlsen, og stor ros til de fremmødte, fordi Fællesrådet her er blevet inddraget meget tidligt i processen.

Deltagere foruden fællesrådet til dette punkt:

- Dina Evar, Bygherre
- Thomas Sidelmann, Byplanlægger i Aarhus Kommune
- Anne Evar, Bygherre
- Uffe Sørensen, Arkitekt
- David Sommer, Arkitekt

Herefter gik man over til behandlingen af selve punktet.

Bygherre efterlyser en udtalelse fra fællesrådet på den ønskede andel af almennyttige boliger på Bjørnholms Allé.

Som udgangspunkt er ønsket fra fællesrådet, at der er rigeligt med almennyttige boliger i Viby-området, så der stræbes efter så lille en andel som muligt.

Det foreløbige oplæg til projektet og tanker om det blev gennemgået for fællesrådet.

Projektet ser for nuværende spændende og anderledes ud, det ser ikke ud til det bliver "karrébyggeri" i sin værste form.

Foreløbige ønsker til fokus fra fællesrådet:

- Mængden af lejeboliger
- Mængden af ejerboliger
- Mængden af almennyttige boliger (Så få som muligt)
- Ønske om kvalitetsbyggeri
- Byggehøjden
- Erhvervsbyggeri og muligheder er der nok af i Viby I forvejen

Herunder følger bygherres notater på mødet:

Formand for Viby Fællesråd, Hans Peter Mehlsen, bød velkommen og satte rammerne for mødet.

Formålet med mødet var en generel snak om hvad der er vigtigt for Fællesrådet og dermed borgerne i Viby.

Uffe Riis Sørensen, arkitekt fra arkitektfirmaet E+N, fremlagde projektet og dets udvikling siden sidste møde i gruppen.

Uffe forklarede at arbejdstitlen for projektet i hans øjne er *Fra lukkede mure til åben struktur*. Resultatet er et byggeri, der har landsby karakter med navnet Vibyen.

Efter en grundig gennemgang af projektet som det ser ud nu, var der en åben snak om hvad Viby Fællesråd har af ønsker til byggeriet.

Først og fremmest har borgerne, som Fællesrådet repræsenterer, et gennemgående ønske om at der bliver bygget **kvalitet**. Det er meget vigtigt for dem. Ved dette projekt kan de, som det ser ud nu, godt lide at der er noget **foranderlighed** – et forsøg på at lege lidt med tingene. Borgerne nævner at Viby har et broget ry, og at der er meget almennyttigt byggeri i området. Derfor er de denne gang meget sultne på kvalitetsbyggeri, der kan tiltrække lidt mere **ressourcestærke borgere**. Fællesrådet ser stor værdi i at skabe et miljø hvor bl.a. børnefamilier gerne vil flytte til og blive boende. Derudover er der et stort ønske om **ældreboliger** af høj kvalitet, da Viby rummer mange seniorer, der på et tidspunkt gerne vil flytte ud af deres store villaer, men som samtidig ønsker at blive i området.

Fællesrådet ser muligheder i dette projekt, som kan gøre området attraktivt for Viby – dreje det fra et "bob-bob"-område til noget, der er decideret attraktivt, til trods for at det ligger lige ved siden af jernbanen.

Mængden af almennyttige boliger i projektet blev diskuteret adskillige gange. Fællesrådet lægger vægt på at der, ikke langt fra projektets adresse, ligger **en del forholdsvis belastede områder** hvor de almennyttige bygninger er mange og dårligt vedligeholdt. Fællesrådet ønsker **10 % almennyttige boliger i dette projekt**. Bygherre ønsker så lidt almennyttigt byggeri som muligt i projektet, da det ellers kan blive svært at tiltrække ressourcestærke lejere til de "normale" boliger. Kommunen er betænkelig ved at sætte labels på specifikke områder. Generelt har postdistrikt 8260 Viby en stor procentdel almene boliger (35%), sammenlignet med Aarhus (10,5%). Tilmed nævnes det at lokalplanen for Viby Bakke for nyligt har givet tilladelse til at almene boliger blot skal udgøre **10 % af lokalplanområdets boligetageareal**. Man ønsker **den samme dispensation** på dette projekt, for at få et mere attraktivt område, som ressourcestærke beboere gerne vil **bo og blive boende i**.

Viby Fællesråd fraråder at bygge rigtig mange meget små lejligheder, primært til unge mennesker. Det mener de vil give en kraftig modstand fra områdets borgere.

Fællesrådet ser meget gerne at der også kommer ejerboliger ind i mikset. Bygherre tilføjer at det ikke umiddelbart er på tapetet i ejerkredsen, men at hun vil tage det op. Fællesrådet nævner at mange borgere sandsynligvis gerne vil tage ejerskab for et kvalitetsbyggeri, særligt ressourcestærke familier, og det foreslås at der laves finansielle modeller, således, at borgere kan starte ud med at leje en bolig, men med mulighed for at købe den på et senere tidspunkt. Det mener man vil gavne udlejningen. Bygherre tilføjer at man vil overveje en model med en **lejekontrakt med forkøbsret** – dog understreges det at man aldrig kan gøre det på andet end markedsvilkår. Fællesrådet mener ikke der skal sælges mange boliger i projektet før området kan få et helt andet (og bedre) image end hvad man ellers ser i Viby.

Fællesrådet nævner at **højde** er et issue for borgerne generelt. Arkitekten opfordrer til at fokusere på: **Hvad er det man ser?** I stedet for at stå fast på at man ingen højde vil have overhovedet. Området skal udvikles på den ene eller anden måde, og det er urealistisk at der slet ikke kommer noget byggeri af højde. Arkitekten har fokuseret meget på ikke blot at lave en stor mur; **taghældningen** bryder det i den nuværende model.

Til slut på mødet, nævner Viby Fællesråd at der står **meget tomt erhverv** i Viby, og de stiller spørgsmålstejn ved, hvorfor man overhovedet vil bygge mere. De ser gerne at det sløjfes helt. Bygherre har heller ikke noget ønske om at bygge erhverv. Sagsbehandleren fra Aarhus Kommune opfordrer til at man tænker mere kreativt om hvad erhverv er.

Punkt 4: Samarbejdsaftalen (Se såp mail af 05.19). Aftalen er på Byrådets dagsorden d. 05.28 som punkt 11

Det ser ud til samarbejdsaftalen kan godkendes, Viby Fællesråd har ydet sit bidrag til aftalen, og ser det stadig som en nødvendighed, at aftalen i sin helhed suppleres med nødvendige bilag.

Det må vi så se, om det sker.

Punkt 5: ARLA-Grunden, status

Hpm er blevet kontaktet af TV2 Østjylland.

I udsendelsen fik hpm givet udtryk for at gældende regler skal overholdes, f.eks. ser det ud til der er nogen gravhøje på området, som der skal holdes en byggeafstand til.

Der er så senere kommet et par enkelte ting frem, bl.a. har 1927 Estate givet udtryk for de ejede grunden, det tyder så på det ikke er korrekt, det er stadig ARLA, der ejer grunden.

Skov og Naturstyrelsen/Moesgård er blevet bedt om igen at undersøge ARLA-grunden – hvad er op og ned i forholdet til om der er gravhøje eller ej.

Viby Fællesråd anmoder om aktindsigt for at se om det kan give nogen oplysninger.

såp

Punkt 6: Borgerhenvendelse vedr. Lokalplan 287_T1 (nea – se mail af 04.26)

Henvendelsen vedrører primært manglende information om lokalplanen til bl.a. omkringliggende borgere, som måske har fået frataget en udstykningsmulighed af en grund.

Efter behandling på forretningsudvalgmødet, virker det umiddelbart ikke til, at det er noget fællesrådet kan gøre noget ved.

Sagen er først kommet til fællesrådets kendskab efter borgerhenvendelsen.

Sagen lukkes med et svar til borgeren.

nea

Punkt 7: Tilbagemeldinger 05.08: Møde vedr. lokalplan for atletikstadion og Sportens Hus (hpm og ah)

Mødet var primært en gennemgang af projektet med bl.a. beliggenheden af de respektive bygninger/sportsbaner.

Punkt 8: In Korte noter: A Foretræde vedr. lokalplansager – noget nyt? (såp – se også hans talepapir udkast i mailen af 05.04, B Høringssvar vedr. kommuneplantillæg nr. 165 (såp lavet høringssvar 04.23), C Ansøgning om økonomisk støtte til fællesrådet (Afsendt 05.16 – kvittering modtaget 05.19), D Foredrag: Livet i Ådalen (Se mail), E Lån pen ark og gør... (Se mail af 05.02)

- A. Intet nyt
- B. Indsendt
- C. Udbetaling afventes, er ikke modtaget endnu
- D. Sendt videre til Kulturhuset, som deltager, afholdes sikkert d. 26. juni
- E. ?

Punkt 9: Kommende arrangementer og møder: A 05.26, Brugergruppemøde Kongelunden, B 06.02, Nabo dialogmøde (Åhavevej – Jyllands Allé), C 06.05, Grundlovsmøde i Kulturhuset – start 14.30

Viby Fællesråd deltager i brugergruppemøde om Kongelunden

nea

Husk Grundlovsmødet i Kulturhuset d. 2025.06.05.

Punkt 10: Kommende møder/Næste møde: Hos Lykke Lisa Garding, uge 25 (16., 17., eller 18.) eller uge 27 (30.)

Den 30. er fastlagt som dato, kl. 16.30.

Næste møde, d. 2025.06.30, kl. 16.30 hos Lykke Lisa Garding, Onsholtgårdsvej 7D, 8260 Viby J

Efterfølgende kan det ikke lade sig gøre den nævnte dato.

Ny dato følger, måske i uge 26.

hpm

Punkt 11: Eventuelt

Referat fra mødet med Jakob Søgaard Clausen er vedhæftet som bilag.

Mødet var ikke til behandling på dagsordenen for forretningsudvalgsmødet.

Reklame for Viby Revyen placeres på fællesrådets Facebook og hjemmeside når tiden for bestilling og køb af billetter nærmer sig.

nea

Sort Grafisk forespørges om priser.

mwh

Mødet hævet ca. kl. 19.00.

Bilag 1:**Møde med Danmarksdemokraterne v. Jakob Søgaard Clausen, d. 2025.05.27**

Deltagere:

- Jakob Søgaard Clausen (Danmarksdemokraterne)
- Hans Peter Mehlsen
- Niels Erik Andersen
- Annie Borchmann
- Anders Hvilsted
- Svend Åge Petersen
- Michael Hytting
- Alfred Andresen

Følgende emner blev berørt på mødet:

- A, B og C lokalplaner
- Viby, den glemte bydel
- Støjvold ved Motorvejen på Viby siden
- Udbygning af Rosenhøj-området
- Andelen af almennyttige boliger i Viby
- Forskønnelse

Velkommen ved Hans Peter Mehlsen.

Hpm orienterede lidt om Viby-området og Fællesrådets arbejde, herunder Helhedsplanen for Viby og hvor langt arbejdet, eller mangel på samme, med denne helhedsplan er kommet.

I forbindelse med velkomsten blev også emnerne tidlig borgerinddragelse berørt, herunder, at der i Viby-området er mange projekter i gang samt samarbejdsaftalen med Aarhus Kommune.

Der blev fra fællesrådets side uddelt ros i forbindelse med den opnåede hjælp, i forbindelse med etablering af den midlertidige bro på Ormslevvej over Døde Å.

A, B og C lokalplaner

Der er ikke grundlag for at være bekymret for opdelingen af lokalplaner i A, B og C planer og vedtagelsen/inddragelsen i samme, ifølge Jakob Søgaard Clausen.

Fællesrådet bemærkede i forbindelse med tidlig inddragelse og oplæg til lokalplan, i et område ved Balagervej i Viby, der er fællesrådet slet ikke blevet hørt/orienteret.

Den glemte bydel

Her blev der fokuseret på alle de erhvervslokaler og ejendomme der står tomme, i særdeleshed i og omkring Viby Torv.

Hvad tænker man i Teknisk Udvalg om brug af disse ejendomme/lokaler?

Kulturdvalget i Aarhus har stor fokus på om disse lokaler eller nogen af dem kan bruges i dette regi til f.eks. kreative værksteder.

I det hele taget om udlejning kan foretages i små bidder til alskens formål

Udfordringen ligger her i, at mange af ejendommene er privat ejet.

Jakob Søgaard Clausen tager problematikken med hjem for at holde fokus på brug af de tomme lokaler/ejendomme.

Støjvold ved Motorvejen på Viby-siden

Hvordan ser det ud med etablering af en støjvold på Viby siden?

Der blev fra fællesrådets side fokuseret på etablering af denne støjvold, bl.a. kunne den etableres med brug af overskudsjord fra Kongelunden og Marselis Boulevard.

Kommentarerne til dette punkt var, at det lyder som en rigtig god ide, men forhindringen er for det første økonomi, men også at et projekt i kommunalt regi ikke bare kan bruges et sted hvor området er i statsligt regi (Motorvejen) – ønsket/punktet er taget med "hjem" til Teknisk Udvalg.

Udbygning af Rosenhøj-området

Fællesrådet mener der skal fokuseres på udbygningen af sådanne områder, så de ikke ender som ghettoer, som meget tyder på, de er på vej til.

Der blev her draget paralleller til området i Tilst, som er vældigt i vælten i øjeblikket, det er den samme byplansudvikler/bygherre som har ARLA-grunden, tæt på Rosenhøj, i Viby.

Der er derfor en stor frygt fra fællesrådets side om hvordan dette område vil blive udbygget.

Andelen af almennyttige boliger i Viby

Der er meget stor forskel i byrådet på ønskerne til den procentvis andel af almennyttige boliger i et givent område.

Byrådet kan ikke stille krav om den procentvis andel af ejerboliger/almennyttige boliger m.m., men kan kun stille krav om størrelserne, så modstanden mod f.eks. andelen af almennyttige boliger skal komme fra andre, f.eks. fra fællesrådene.

Anbefalingen er, at bringe problematikken op igen på alle møder fællesrådet har eller får med lokalpolitikere og Teknisk Udvalg.

Forskønnelse

Hvorfor fokuseres der ikke mere på forskønnelse i Viby, det kan godt lade sig gøre andre steder, men så snart det er Viby, bliver der sagt, det er der ikke penge til.

Anbefalingen fra Jakob Søgaard Clausen er, at fællesrådet skal gøre, gerne små ønsker, endnu mere tydeligt overfor byrådet og Teknisk Udvalg.

Mødet blev afsluttet efter en god dialog, hvor fællesrådet fik synliggjort nogen af de problemer som fællesrådet synes der rører sig i Viby-området.

Der blev fra fællesrådets side takket for et godt samarbejde med Danmarksdemokraterne.

2025.05.27
mwh