

Indstilling

Til Aarhus Byråd via Magistraten
Fra Teknik og Miljø
Dato 26. august 2020

Bedre by i Viby – Strategisk helhedsplan for byudvikling langs Skanderborgvej

Offentlig fremlæggelse af 'Bedre by i Viby – Strategisk helhedsplan for byudvikling langs Skanderborgvej' med tilhørende miljørapport og kommuneplantillæg.

1. Resume

Forslaget til helhedsplanen omfatter et stort areal i Viby, der strækker sig ca. 5 km langs Skanderborgvej fra Øllegårdsvej i sydvest til Marselis Boulevard i nordøst og fra Holmevej i sydøst til Aarhus Syd Motorvejen i nordvest.

Baggrunden for helhedsplanen er udpegningen af Skanderborgvej som vækstakse i Kommuneplan 2017 og de mange projektønsker især i området omkring Viby Torv.

Helhedsplanen skal sætte retningen for den fremtidige byudvikling i Viby. Med byudviklingsindsatser, klima- og infrastrukturprojekter skal bydelen opgraderes, så Viby bliver en bedre og mere sammenhængende bydel med et trygt og blomstrende byliv. Helhedsplanen fungerer både som strategisk plan for byudviklingen og som klimastrategi for regnvandshåndtering.

Forud har der været gennemført en inddragende proces med borgermøde og en lang række workshops med magistratsafdelinger, private interessenter, borgere, Viby Fællesråd, grundejerforeninger, Viby Kirke mm. Den inddragende proces er baggrunden for indholdet i helhedsplanens 5 strategier.

2. Beslutningspunkter

Det indstilles:

At 1) forslag til 'Bedre by i Viby – strategisk helhedsplan for byudvikling langs Skanderborgvej' godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 2) forslag til miljørapport for helhedsplanen godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 3) bemærkninger fra den forudgående offentlige høring besvares som det fremgår af indstillingens afsnit 5.6.

At 4) forslag til Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig fremlæggelse.

3. Baggrund

Baggrunden for helhedsplanen er udpegningen af Skanderborgvej som vækstakse i Kommuneplan 2017 og de mange projektønsker især i området omkring Viby Torv.

Citater fra Kommuneplan 2017:

"Skanderborgvej rummer adskillige områder med store omdannelsespotentialer, navnlig på strækningen mellem Viby Torv og Marselis Boulevard, herunder områderne på begge side af Skanderborgvej ved krydset med Marselis Boulevard og gasværksområdet med Kongsvang Station. Ved Viby Torv kan der skabes et bedre bymiljø ved at bygge tættere og omdanne."

"Retningslinje 57 - Fortætningsprojekter i vækstakserne, der rækker udover gældende kommuneplanrammer, skal ske på baggrund af helhedsplanlægning for et større sammenhængende område og et strategisk syn på udviklingen af hele vækstaksen."

4. Relationer til mål

Kommuneplanen understøtter fortætning i bestemte områder ud fra bestemte præmisser. Skanderborgvej er udpeget som vækstakse og her ønsker byrådet, jf. kommuneplanen, at koncentrere byvæksten med projekter, der bidrager positivt til at skabe den gode by.

Helhedsplanen giver retning for byudviklingen mod trygge og mere levende gader, flere mødesteder, en mere blandet bolig- og beboersammensætning, et styrket service- og handelsliv, bedre mobilitet og fremkommelighed, anvendelige grønne områder og klimatilpasning, et bycentrum med en reel torvedannelse og godt bymiljø samt skabelsen af en generelt mere sammenhængende bydel, som samlet kan bidrage til at opnå dette mål.

5. Sagsfremstilling

5.1 Forslag til helhedsplan

Helhedsplanen sætter rammerne for, at Viby bliver en grøn, sammenhængende og klimasikret bydel med optimale rammer for fællesskab og mødet mellem mennesker. En bydel med plads til alle, plads til bevægelse og mødesteder for enhver smag. Hvor storbylivet mellem kollektive transportformer og byggerier til erhverv, butikker og bolig på den ene side af Skanderborgvej møder landsbylivet med torveaktiviteter, kultur- og børneliv mellem skole og kirke på den modsatte side af Skanderborgvej.

Der er stor investeringslyst i Viby. I Viby C (området omkring Viby Torv) er der en håndfuld grundejere med projektønsker. Som en del af helhedsplanen er alle grundejere og deres rådgivere blevet bedt om at tænke udover egen matrikel og i samarbejde med hinanden og kommunen at udarbejde en samlet dispositionsplan for deres projekter for at opnå et sammenhængende Viby C.

Indholdet i helhedsplanen udfoldes i 5 strategier:

Strategi 1 – Den favnende bydel:

Målet er at skabe en blandet bydel med varierende boligtyper og ejerforhold, samt en blandet beboersammensætning som grundlag for et løft af skole- og institutionsforhold. At arbejde for mindre segregering og bedre sammenhæng på tværs af bydelens områder. At skabe en bydel med arbejdspladser, handelsmuligheder, idrætsfaciliteter og en stærk servicesektor, hvor fællesskab og sammenhold styrkes gennem flere mødesteder, kulturaktiviteter og bevægelse.

Strategi 2 – Arkitektur og byliv:

Målet er at skabe vækst, hvor det giver bedst mening. At sikre at byudvikling og arkitektur tilpasses stedets karakter og egenart og at projekterne har fokus på bylivet. Viby C skal blive et stærkt bycentrum med både storby- og landsbyliv.

Strategi 3 – Fra vej til gade:

Målet er at skabe gaderum, der fremmer det gode byliv. Velproportionerede og grønne gaderum med anvendelige kantzoner. Byudviklingen skal sikre plads til højklasset kollektiv transport (letbane/BRT) på Skanderborgvej, så der kan skabes et velfungerende mobilitetssystem med en variation af transportformer. Biltrafikken på Ringvejssystemet skal gives en alternativ rute udenom Viby C med etablering af ramper til Aarhus Syd Motorvejen fra Ravnsbjergvej/Ormslevvej. Med disse infrastrukturprojekter etableret vil det være muligt at reducere antallet af vejbaner til biltrafik fra 4 til 2 spor på strækningen mellem Viby Torv og Christian X's Vej – at gå fra vej til gade.

Strategi 4 – Tryk og tilgængelig:

Målet er at skabe en tryk og sammenhængende bydel med forbindelser mellem bydelens områder og bebyggelser og flere krydsningsmuligheder på Skanderborgvej og Viby Ringvej. Krydsningsmuligheder kan opstå i forbindelse med nye stationer til højklasset kollektiv transport og nye stiforbindelser. Hastigheden på vejene skal reduceres og konkret foreslås hastigheden reduceret fra 70 og 60 km/t til 50 km/t på en længere strækning, hvilket vil øge kapaciteten på vejnettet og give mere tryk. Derudover er det et mål at de eksisterende 4 letbanestationer i Viby synliggøres bedre.

Strategi 5 – Vand og natur i Viby:

Målet med strategien, der ligeledes fungerer som klimastrategi for regnvandshåndtering, er at skabe identitet i områder, gader og på pladser med vand og grønne elementer. Skanderborgvejs historiske identitet som allé med vejtræer skal tilbageføres, så strækningen igen får træer på begge sider af vejen. Derudover er det intentionen at trække den grønne korridor fra Brabrand Sø og Døde Å, der i dag stopper ved Viby Torv, hele vejen gennem Viby

til Marselisborg Skovene, så den grønne identitet styrkes. Regnvandet fra regnvandsoplandet i Viby løber den modsatte retning gennem den grønne korridor og opstaves ved ekstremregn i området omkring Viby Torv. Regnvandet skal ledes hurtigst muligt væk fra Viby Torv og videre gennem den grønne korridor til Brabrand Sø.

Zoom på Viby C:

Der skal skabes et stærkt bycentrum i Viby C. Et sted hvor storbylivet møder landsbylivet med torveaktiviteter, kultur- og børneliv mellem skole og kirke.

Udvidelse og opgradering af Viby Centret, tilføjelse af etager på højhuset, udvikling af både de almene og de private bolig- og erhvervsområder, samt intentionen om Viby C som en kollektiv transport-hub vil styrke bycentrummet og give følelsen af storby.

På den modsatte side af Skanderborgvej, hvor Viby Torv, Kirke, Skole og Park ligger – det oprindelige historiske Viby – skal landsbykarakteren styrkes. Konkret foreslås en reel torvedannelse mellem kirke og skole i stedet for parkeringsarealer, der kan blive et af Vibys mest markante nye mødesteder. Torvet kan anvendes på samme måde som fx Ingerslevs Boulevard, hvor der er parkering til hverdag, men hvor bilerne flyttes når der er aktiviteter. En ny udadvendt funktion i den tidligere præstebolig kan bidrage til bylivet. Den ovale parkeringsplads på Viby Torv, som er det eneste større areal ejet af kommunen i Viby C, foreslås omdannet med ny bebyggelse, der afskærmer "landsbyområdet" fra Skanderborgvej og som samtidig kan indeholde åbne funktioner, der orienterer sig både mod landsbylivet på den nye torvedannelse og mod storbylivet ved Viby Centret.

En del af denne nye bebyggelse foreslås som mulig bus-terminal og endestation for BRT-busser på Viby Ringvej. Viby C er i dag byens næstmest anvendte kollektive trafik knudepunkt med 7.500 daglige brugere kun overgået af Banegården/Rutebilstationen.

Grøn omstilling i Viby:

Aarhus skal være energieffektiv, fokusere på minimal CO₂ udledning og bydelene skal fremtidssikres til en fremtid uden fossile brændsler. Helhedsplanen indeholder derfor mål og retningslinjer for den grønne omstilling.

5.2 Forslag til kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der justerer retningslinjerne for helheds- og udviklingsplaner ved at præcisere, at konkrete projekter (lokalplaner og byggesager) skal vurderes i forhold til de vedtagne planer. Der tale om en sproglig præcisering med henblik på at skabe en stærkere kobling mellem helheds- og udviklingsplaner og det formelle planhierarki. Justeringerne ændrer ikke på planernes formelle status, men skal bidrage til øget opmærksomhed og dermed inddragelse af de politiske hensyn og prioriteter, der ligger i helheds- og udviklingsplanerne. Tillægget sendes i høring sammen med helhedsplanen.

5.3 Almene boliger

I forlængelse af helhedsplanen er Borgmesterens Afdeling tovholder for forebyggende indsatser i de almene boligområder i Viby C. Områderne er kendetegnet ved, at udviklingen på en række sociale parametre er gået i den forkerte retning. Samtidig er der behov for at kigge på bygningsmassen og områdernes fysiske struktur. I samarbejde med boligforeningen ALBOA, de øvrige magistratsafdelinger og andre interessenter, er ønsket at udvikle de almene boligområder sammen med den øvrige bydel og at skabe en mere blandet bolig- og beboersammensætning samt en større integration med de omkringliggende områder i Viby. Dette vil også bidrage til, at Vestergårdsskolen kan få en mere blandet elevsammensætning. Nærværende helhedsplan for byudviklingen langs Skanderborgvej er en af nøglerne til at lykkes med dette mål, da den zoomer ind på Viby C-området med konkrete forslag og retningslinjer for byudviklingen.

Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse ønsker et botilbud med 20-25 boliger samt personalefaciliteter. Botilbuddet kan placeres på kommunale arealer eller indpasses som almene boliger i forbindelse med omdannelse af Jyllands Postens areal til blandet by.

5.4 Institutionsforhold

Helhedsplansområdet for Skanderborgvej er beliggende i Frederiksbjerg, Rosenvang, Viby, Vestergaard og Søndervang skoledistrikt. Særligt Viby og Vestergaard skoledistrikt vil blive berørt af boligudbygningen langs Skanderborgvej.

På nuværende tidspunkt er der overskudskapacitet på undervisnings- og SFO-området på både Viby Skole og Vestergårdskolen. Den forventede elevtilvækst, som følge af fortætningen langs Skanderborgvej, vil dog resultere i et udbygningsbehov på skolerne på sigt.

På dagtilbudsområdet vil fortætningen langs Skanderborgvej medføre et øget behov for dagtilbudskapacitet i området. Behovet afhænger af antallet af opførte familieboliger og bør ses i sammenhæng med de pågældende anvisningsdistrikter og garantidistrikter. Det estimerede antal familieboliger langs Skanderborgvej forventes at medføre et behov for omkring 5 daginstitutioner.

Helhedsplanen har derfor udpeget 5 områder, hvor der skal reserveres areal til etablering af en daginstitution:

- Arla-grunden
- Jyllands Postens areal
- Stensagerskolen
- Vestergårdsskolen
- Teknologisk Instituts areal

5.5 Skoleforhold

Se punkt 5.4

5.6 Forslag til besvarelse af bemærkninger fra den forudgående offentlige høring

Helhedsplanen har været i en forudgående offentlig høring fra den 29. maj til den 21. juni 2019, hvor der er indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er indkommet 51 høringssvar, herunder tre fra foreninger og et fra Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservice. De resterende er fra privatpersoner – flere privatpersoner har dog indsendt mere end ét høringssvar. Høringssvarene er vedlagt

som bilag 3 og er gennemgået og besvaret tematisk i bilag 4.

Borgernes ønsker er forsøgt imødekommet på bedste vis. Helhedsplanens indhold og overskrifterne i strategierne er i høj grad opstået som resultat af en omfattende inddragelse af borgere og fællesråd. Helhedsplanen omhandler således de emner, som borgerne har størst interesse i at der bliver gjort noget ved, især ny bebyggelse, trafikale forhold, sammenhænge, tryghed, nye mødesteder og grønne områder.

6. Strategi for borgerinddragelse

Borgerinddragelse er foretaget i henhold til Aarhus-modellen for borgerinddragelse. Der er afholdt et borgermøde i den forudgående offentlige høringsperiode samt en lang række følgegruppemøder med deltagelse af Viby Fællesråd, Viby Kirke og andre interessenter som grundejere og rådgivere. Der er derudover afholdt flere mindre borgerrettede workshops og møder, hvor fællesråd, grundejerforeninger og andre borgere har deltaget.

Der forventes afholdt endnu et borgermøde i offentlighedsfasen, hvor borgerne kan få præsenteret indholdet i helhedsplanen.

7. Konsekvenser for ressourcer

7.1 Kommunaløkonomiske konsekvenser

For at samtlige intentioner i helhedsplanen skal kunne føres ud i livet, er der kommunaløkonomiske konsekvenser vedrørende to infrastrukturprojekter:

1. Etablering af motorvejsramper fra Ravnsbjergvej/Ormslevvej til Aarhus Syd Motorvejen
2. Etablering af en højklasset kollektiv transportform på Skanderborgvej (letbane/BRT).

De to infrastrukturprojekter er ikke afgørende for at byudviklingen langs Skanderborgvej kan igangsættes og der er ingen kommunaløkonomiske konsekvenser, som direkte konsekvens af helhedsplanen.

7.2 Konsekvenser for miljøet

Aarhus Kommune vurderer, at helhedsplanforslaget er omfattet af kravet om en miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8 stk. 1, idet planen er omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8 stk. 1 nr. 1). Miljørapporten er vedlagt indstillingen som bilag 2.

Helhedsplanen vurderes ikke at have konsekvenser for miljøet.

Bünyamin Simsek

/

Henrik Seiding

Bilag

- Bilag 1: Bedre by i Viby – Strategisk helhedsplan for byudvikling langs Skanderborgvej, forslag
- Bilag 2: Miljørapport til Helhedsplan Bedre by i Viby
- Bilag 3: Høringssvar fra den forudgående offentlige høring
- Bilag 4: Kommentering af høringssvar
- Bilag 5: Høringsmateriale
- Bilag 6: Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2017

Tidligere beslutninger

- Byrådet vedtog den 13. december 2017 Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, hvor Skanderborgvej udpeges som vækstakse der skal laves strategisk helhedsplanlægning for.

Sagsnummer: 18/003999-1

Antal tegn: 15.061

Plan, Byggeri og Miljø

Sagsbehandler: Mathias Thinggård Brovall

Tlf.: 51 95 55 41

E-post: mtbr@aarhus.dk