

Referat af generalforsamlingen i Kongsvang-Skovdal Grundejerforening den 19. marts 2025

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab.
4. Forslag fra medlemmerne.
5. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
 - på valg: Niels Erik Andersen (Modtager ikke genvalg)
 - nyt bestyrelsesmedlem (Simon Vistisen er fraflyttet området)
7. Valg af 1 suppleant.
 - på valg: Susanne Aagaard
8. Valg af revisor
 - på valg: Jørgen Berggreen
9. Eventuelt.

1). Valg af dirigent: Else Mogensen blev valgt enstemmigt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2). Bestyrelsen beretning for 2024: Formand for grundejerforeningen, Anders Hvilsted lavede en grundig gennemgang af bestyrelsens beretning, og svarede på spørgsmål og uddybende kommentarer undervejs. Årsberetningen gengives her, og spørgsmål og kommentarer behandles i dette referat efter beretningen:

Bestyrelsens årsberetning for 2025:

1. Samarbejde

MTM (Magistraten for Teknik og Miljø) har siden 2023 haft som mål, at borgerne tidligt skal inddrages i beslutninger, som vedrører lokale forhold og dette skal bl.a. gennem fællesrådene. KSG har to repræsentanter i Viby Fællesråds forretningsudvalg, Niels Erik Andersen og undertegnede, og vi benytter naturligvis mulighederne for at få KSG's interesser varetaget med større vægt.

2. Bjørnholms Allé

Et aktuelt eksempel på tidlig borgerinddragelse er planerne for byggeri på Bjørnholms Allé. I 2022 lykkedes det at få lokalplan 1070 underkendt af Planklagenævnet, men det har naturligvis kun været et spørgsmål om tid, før ejerne af de gamle fabriksbygninger gik i gang med et nyt projekt. I 2024 henvendte MTM sig til Viby Fællesråd, dels for at informere om, at en ny lokalplan er på vej, dels for at få viden om, hvad naboer havde af ønsker til nybyggeri. På et møde september 2024 blev vores ønsker til byggehøjde, støj og trafikafvikling præciseret. I sidste måned blev bygherrens forslag, udarbejdet af Arkitema, så præsenteret for de nærmeste naboer og VF ved et lukket møde. Forslaget var en glædelig overraskelse mht. udformning, placering og højde. 2½ - 4½ etage og spredte bygninger i stedet for en karréagtig struktur. Bygningerne er tegnet med en interessant arkitektonisk reference til det gamle gasværk og stejl taghældning. Hvis den endelige udførelse kommer til at matche skitseforslaget, så vil det blive et plus for området. Erfaringsmæssigt skal man dog passe på, når bygherrens ønsker til bebyggelsesprocent, højde og kvadratmeterpris skal svare til arkitektens skitser – så vi er meget vågne. Skitserne er desværre ikke frigivet til publicering. Arkitema har udarbejdet forslag til både den privatejede del nord for Kollegiet og den sydlige del, "Gasværksgrunden", som er ejet af Aarhus Kommune, men skal anvendes af Banedanmark som oplagsplads under ombygningen og elektrificering af banestrækningen.

3. Elektrificeringen af jernbanen.

For et år siden var et vigtigt punkt den forestående elektrificering af banen, herunder støj og vibrationer fra spunsning og nedramning/vibrering af master. Desuden bevarelse af "skoven" for

ende af Haraldsgade, idet Banedanmark ville anvende området til oplag. Det ser p.t. ud til, at Banedanmark kan nøjes med at bruge den gamle gasværksgrund, som jo blev helt ryddet for bygninger. Med hensyn til metoderne for spunsning og opsætning af pæle til køreledninger må vi nok acceptere, at vi stadig kun kan opfordre og foreslå, men ikke har mange juridiske muligheder for at undgå støj og vibrationer i anlægsfasen.

4. Parkering og private fællesveje.

Disse to punkter kan med fordel ses i sammenhæng. KSG har både direkte til MTM og via Fællesrådet påpeget parkeringsproblemerne flere steder i KSG's område efter indførelsen af betalingsparkering i vores naboerområder.

Vi pegede på den oplagte løsning, nemlig at gøre parkering på de kommunale parkeringspladser på Kongsvang Allé og Skovbrynet gratis igen. MTM valgte desværre en anden løsning, nemlig at lave parkering forbudt i den ene vejside på næsten alle veje i KSG's område. P-forbuddet har fået en blandet modtagelse, dels fordi det har reduceret parkeringsmulighederne, dels fordi – mere eller mindre tilsigtet - zigzag-parkering nu er umulig. Derfor kan der køres med højere fart, men fremkommeligheden for renovationsbiler og udrykningskøretøjer er naturligvis bedre. Aarhus Kommune ønsker som nævnt på sidste generalforsamling at gøre en stor del af vejene i vores område til private fællesveje, hvilket betyder, at vedligeholdelsen overgår til vejens beboere, noget der selvsagt vil blive en ekstra udgift. Det vil tidligst kunne træde i kraft i 2030, så vi har tid til at få ændret beslutningen for nogle af vejene, men på de fleste bliver det med stor sandsynlighed en realitet. Vi har haft flere lange drøftelser med den jurist hos kommunen, som arbejder med sagerne. Udover at få oplyst flere detaljer om kriterierne for omdannelsen, har vi fået oplysning om en mulighed, der måske kan reducere de fremtidige udgifter: Man kan nemlig godt lave privat betalingsparkering på private fællesveje! Det findes allerede ét sted i Aarhus, nemlig på den nordlige ende af Barthsgade nær Ringgade. Det forudsætter dog, at beboerne bliver enige og laver en aftale med et autoriseret P-selskab. Det er ikke et krav, at der går P-vagter rundt, opgaven kan godt uddelegeres til beboerne – men bør nok undgå at P-afgifter til sine naboer. P-pladser på en privat fællesvej kan godt reserveres til et bestemt registreringsnummer. Særligt for private fællesveje, som ligger nær meget besøgte områder, er her altså en oplagt mulighed til at skaffe indtægter til vejlavet, som skal administrere beboernes indbetalinger til vedligeholdelse af vejen. Taberne i dette spil, er beboerne på de gennemgående, mere befærdede veje i område, f.eks. Rolfsgade, Carl Jensens Vej og Skovdalsvej. Hvis Aarhus Kommune IKKE indfører offentlig betalingsparkering på de veje, vil de naturligvis blive oversvømmet af "fremmede" parkerede biler. Rådmanden for Teknik og Miljø har svaret os, at Aarhus Kommune i løbet af 2026 vil lave en helt ny politik for "grøn" parkering. Herunder betalingszoner og beboerlicenser.

5. 40 km/h zoner.

KSG har for snart to år siden – på opfordring fra kommunen – indsendt forslag om at lave generel hastighedsbegrænsning i hele vores område. Desværre kom vi ikke med i 2. forsøgsrunde, men den afsluttes sommeren 2025 og derefter vil vi naturligvis presse på igen for at få indført max. 40 km/h eller på nogle vej 30 km/h i hele området.

6. Marselistunnelen

Marselistunnelen har været et varmt emne i Aarhus i mere end 25 år. I 2022 blev arbejdet med en miljøkonsekvensundersøgelse påbegyndt og i 2024 blev den over 500 sider lange Cowi-rapport udgivet. Alene resuméet er på 34 sider. Der blev desuden afholdt 2 velbesøgte borgermøder. Et om "det underjordiske" med Vejdirektoratet som arrangør og senere et arrangeret af Aarhus Kommune om udformningen af alt det ovenpå og om byggeprocessen.

KSG og Viby Fællesråd udarbejdede et høringssvar, som blev indsendt af begge og hvori der blev påpeget problemer med: 1). De trafikale forhold under byggeperioden herunder fejl i Cowis rapport! 2). Støj, vibrationer og potentielle skader på bygninger nær tunnelen. 3). Parkeringsforhold under og efter tunnelens færdiggørelse. 4). Bortskaffelse af jord. I hele byggeperioden er det forudsat, at der ikke svinges til højre eller venstre i krydsene mellem

Marselis Boulevard og hhv. Jyllands Allé, Stadion Allé, Dalgas Avenue og Marselisborg Allé.

Derfor

må der uvægerligt blive en del mere trafik både på Rosenvangs Allé samt gennem ny Kongsvang og Skovdal. Ved den vestlige ende af tunnelen, altså nær Thyrasgade og Haraldsgade, bliver der en del spunsarbejde. Da den jord, som opgraves skal køres bort ad Skanderborgvej, bliver der en del kørsel hele vejen ud forbi Viby Torv. Endelig nedlægges der en del offentlige P-pladser, som også vil give øget parkeringspres i vores område.

7. Kongelunden og det nye stadion

Arbejdet med det nye stadion lader til at skride fremad, - men det gør prisen jo desværre også! Det er et politisk spørgsmål og vil umiddelbart kun berøre os som skatteydere. Hvad værre er, så klares en del af den (manglende) finansiering ved at der spares på de øvrige elementer i hele Kongelundsprojektet, som jo skulle være til gavn for alle byens borgere – ikke mindst for os, der bor tæt på og derfor vil opleve mange af ulemperne ved fremtidige arrangementer på det nye stadion. Det er byrådets erklærede politik, at gæster til Kongelunden og navnlig det nye stadion skal transportere sig på cykel eller med den kollektive trafik. Bl.a. vil man lave vejledende ruter fra Kongsvang Station til det nye Stadion og Kongelunden.

8. Fremtiden

I mange år har det været en tradition at Kongsvang-Skovdal Grundejerforening arrangerede mindst én årlig begivenhed i form af en udflugt eller museumsbesøg. Desværre har deltagerantallene været vigende, måske fordi travle familier nu om dage har kalenderen fyldt godt op.

Hvis der er stemning for fælles arrangementer, så er bestyrelsen meget lydhør og forslag til aktiviteter, som vi kan samles om er altid meget velkomne.

Der var fra forsamlingen glæde over at høre, at det nye skitseprojekt på Bjørnholms Allé arkitektonisk er pænere at se på end det tidligere, da der her er tale om huse med tagrejsning i stedet for flade tage, og at bygningselementerne er brudt op. Formanden glædede sig til at kunne offentliggøre nogle billeder, når planerne er længere fremme.

I forbindelse med elektrificering understregede bestyrelsen, at vi endnu ikke har fået konkret tilsagn om, at skoven for enden af Haraldsgade ikke røres, så vi afventer fortsat melding om dette.

Vedr. frigørelse af parkeringspladser på Kongsvang Allé og ved Skovbrynet understregede formanden efter samtale med Aarhus Kommune, at afd. For Miljø og Teknik (MTM) ikke kan omgøre dette, da der er tale om en byrådsbeslutning.

Der synes at være generel tilfredshed med, at der nu er etableret P-forbud i en række af de mindre gader, da det øger fremkommeligheden, men det giver også problemer for nogle beboere mht. parkering. Det blev samtidig oplyst, at der ikke kommer P-forbud i den ene side i Rolfsgade. Forsamlingen drøftede også udsigten til private fællesveje, og at der kan være mulighed for at lave betalingsparkering, hvis man kan få et offentligt anerkendt P-selskab som partner, da der skal kunne klages over en P-afgift. Det blev også oplyst, at Aarhus Kommune i 2026 kommer med en ny politik for grøn parkering.

I forbindelse med etableringen af Marselistunnelen, som ser ud til at blive realiseret med opbakning fra 8 partier i Folketinget, blev belastningen af kvarteret mht. biltrafik – især i anlægsfasen – drøftet, da der ikke tillades svingning fra Marselis Boulevard fra Skanderborgvej til Strandvejen. Bestyrelsen er ikke sikker på, at trafiktallene fra undersøgelsen holder, og det er noget bestyrelsen vil have meget fokus på de kommende år. Byggeriet forventes at gå i gang i begyndelsen af 2027, når elektrificeringen af jernbanen er gennemført.

Forsamlingen drøftede også fremtiden for foreningen, hvor det bliver sværere og sværere at rekruttere nye og især yngre mennesker til bestyrelsen. En stærk grundejerforening er vigtig i forhold til de planer, som rammer området, så det er vigtigt, at der er en velfungerende bestyrelse.

Der blev opfordret til, at man tager en snak med naboer og bekendte i kvarteret for at få flere til at stille op til bestyrelsen.

Man drøftede også fællesskabs skabende initiativer, og i Gl. Kongsvang har man i et par år lavet såkaldt 'Hak og Snak', hvor beboere mødes over fælles madlavning og spisning efter ansøgning til Genlyd-fonden, som har finansieret aktiviteten. Det blev efterlyst, at dette også kunne ske i andre dele af kvarteret, men det forudsætter nogle ildsjæle, som vil gå foran, og der blev opfordret til, at man bruger vores Facebook gruppe til at synliggøre den type aktiviteter.

Bestyrelsen gjorde også opmærksom på det årlige mosteri-arrangement, som altid har pæn tilslutning, og det blev præciseret, at det ikke 'kun' er æbler, der kan mostes, men også pærer og druer m.v.

Dirigenten bad herefter om generalforsamlingens godkendelse af beretningen.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

3). Regnskab: Foreningens kasserer, Søren Siim fremlagde regnskabet, som viser et overskud på 16.379 kr. for 2024 og en balance på 203.072 kr., så der er tale om en velkonsolideret forening. Det har været et ønske fra bestyrelsens side over de seneste år at opspare penge til at imødegå eventuelle fremtidige udgifter til ekspert- eller advokathjælp i forbindelse med større trafikmæssige eller byggemæssige omstruktureringer i området. Foreningen vil fortsat gerne have flere medlemmer. Af de ca. 440 husstande i området betalte 166 husstande i 2024 kontingent, og bestyrelsen håber at komme op på 200 betalende i 2025, så kassereren opfordrede til at snakke med naboer og andre i kvarteret om at støtte op om foreningen ved at blive medlemmer.

Regnskab og budget blev enstemmigt vedtaget.

4). Forslag fra medlemmerne: Der var ikke indkommet forslag fra medlemmer.

5). Forslag fra bestyrelsen: Bestyrelsen foreslog fastholdelse af kontingent på 150,- kr. pr. år som vedtaget ved seneste generalforsamling.

Kontingentet blev vedtaget.

6). Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer: Niels Erik Andersen er på valg og modtager ikke genvalg på grund af salg af hus, og Simon Tilma Vistisen er tidligere fraflyttet, så der er 2 ledige bestyrelsesposter.

Dirigenten bad om forslag til kandidater, og Mads Vinge Muff fra Dansgade stillede sig til rådighed. Der var ikke flere kandidater, selvom dirigenten gjorde en ihærdig indsats.

Generalforsamlingen gav godkendelse til, at bestyrelsen kan supplere sig selv med et ekstra medlem i den kommende bestyrelsesperiode, hvis nogen skulle melde sig.

Mads Vinge Muff blev enstemmigt valgt.

7). Valg af suppleanter: Susanne Aagaard var på valg og blev genvalgt.

8). Valg af revisor: Jørgen Berggren var på valg og blev genvalgt.

9). Eventuelt – en beboer opfordrede til, at vores Facebook side gøres mere aktiv og udadvendt på baggrund af erfaringer fra en anden forening. Niels Erik Andersen påpegede, at der er tale om en lukket gruppe, som har ca. 400 af de 440 husstande som medlem. En anden beboer roste opslagene på Facebook og understregede vigtigheden af at der laves rettidig og saglig information om det, der sker i kvarteret og i vores område, som påvirker beboerne.

Dirigenten kunne herefter afslutte mødet og takke for god ro og orden, og formanden takkede dirigenten for hendes fine indsats og takkede de fremmødte medlemmer for deres deltagelse i generalforsamlingen.

På KSG's hjemmeside www.kongsvangskovdal.dk er der praktiske informationer, som løbende opdateres, og her kan alle relevante dokumenter vedrørende de omtalte sager findes.

Desuden har vi en Facebookside, som vi bruger til gensidig informationsudveksling, og hvor man kan følge udviklingen i de enkelte sager: <https://www.facebook.com/groups/257347724471239/>