



### **Skriftlig beretning for Kongsvang-Skovdal Grundejerforening 2020.**

Siden seneste generalforsamling i 2019 har perioden -ud over corona nedlukning – været præget af 5 store sager, som grundejerforeningen har været involveret i:

1. Helhedsplanen langs Skanderborgvej – Bedre by i Viby
2. Etablering af Eskelunden som natur- og eventplads
3. Lokalplan 1070 for Bjørnholms Allé/den gamle gasværksgrund
4. Lokalplan 1128 om udbygning af Tivoli Friheden og i tilknytning hertil etablering af Kongelunden.
5. Elektrificering og ombygning af Aarhus H

Desuden har foreningen været involveret i en lang række andre sager, som f.eks. ulovlig parkering af erhvervskøretøjer i Gl. Kongsvang, lysgener fra Europcar for beboere i Dansgade, et stigende antal indbrud i kvarteret, hastighedsmålinger på Carl Jensens Vej og Morbærvej og opsætning af mobilmast ved Teknologisk Institut m.v.

#### **1. Helhedsplanen langs Skanderborgvej – Bedre by i Viby.**

Helhedsplanen for udviklingen langs Skanderborgvej kom i offentlig høring fra den 14. oktober til den 9. december 2020, men den første orientering om ændring af plangrundlag blev udsendt i april 2019, og der blev afholdt borgermøde den 11. juni 2019 på Viby Gymnasium, hvor bestyrelsen og flere beboere deltog.

Efterfølgende havde bestyrelsen bl.a. videomøde med planlæggeren fra Aarhus Kommune for at få bedre indsigt i planens omfang og visioner.

I det udsendte materiale blev der lagt vægt på følgende:

*‘Viby skal være en grøn og sammenhængende bydel. Bydelen giver optimale rammer for byens liv og udvikles med øje for kvalitet, identitet og mødet mellem mennesker. God arkitektur, mødesteder, varieret boligsammensætning, mange mobilitetsmuligheder og offentlig service gør Viby til en attraktiv bydel for bosætning, virksomhed og nye fællesskaber’.*

Dette skal udmøntes via nogle strategier, som har overskrifterne:

1. Viby ved vejen
2. Den favnende bydel
3. Vand og natur i Viby
4. Arkitektur og byliv

5. Fra vej til gade
6. Tryk og tilgængelig

Bestyrelsen besluttede at iværksætte en omfattende spørgeskemaundersøgelse for at afdække beboernes interesser og bekymringer. Spørgeskemaet fik en meget positiv modtagelse, og dette blev fulgt op på foreningens hjemmeside og Facebookgruppe. I alt indkom 147 svar på spørgeskemaet og det klare fokus fra svarene var bl.a.:

- Lav byggehøjde
- Byggestil tilpasset området
- Nedsættelse af hastigheden på Skanderborgvej
- Ingen nedrivning af gamle villaer, som vil ændre områdets særlige karakter

(Her kan evt. vises resultaterne fra undersøgelsen på slides)

Mange af disse argumenter gik igen i de 93 hørings svar, som blev indgivet af grundejerforeningen og beboere, og i den reviderede version anerkendte kommunen nogle af argumenterne – bl.a. at randbebyggelsen ved Kongsvang kun kan være med sadeltag, men byggehøjden fastholdes på 3 etager:

*Helhedsplanen fastholder 3 etager med sadeltag som den laveste maks. højde. En maks. højde på helt ned til 2½ etager, som nogle borgere ønsker, vurderes ikke at være i overensstemmelse med Skanderborgvej som en vækstakse, der er udpeget af byrådet i kommuneplanen til at være et af de steder i Aarhus, hvor der skal ske den største vækst.*

Efterfølgende er finansieringen af Marselistunnelen faldet på plads, og vi afventer nu konkrete udspil på byggeplaner, der skal udmøntes via lokalplaner.

## **2. Etableringen af Eskelunden som natur- og eventplads.**

Aarhus Byråd vedtog d. 27. november 2019 en lokalplan for Eskelunden. Grundejerforeningen havde forud for dette haft meget kommunikation med sagsbehandlere i Aarhus Kommune og indgivet hørings svar, hvor vi især påpegede mulige støjgener og gener i forbindelse med trafik og parkering, som kommunen ikke i tilstrækkeligt omfang har taget hensyn til. Dette er overladt til den enkelte eventarrangør, hvilket efter grundejerforeningen ikke er hensigtsmæssigt.

I løbet af 2020 blev pladsen forberedt til større events med 3 sceneområder og køreveje for lastbiler, og der er samtidig mulighed for at anvende området som naturpark og udflugtsområde.

Eskelunden blev indviet ved et lukket officielt arrangement den 3. maj 2021, og i de efterfølgende dage fra 4. – 9. maj var der en række rundvisninger med eksperter fra Moesgaard Museum, Naturhistorisk Museum og Aarhus Universitet. Foreningen har aktivt informeret om udviklingen på vores Facebookside og løbende haft kontakt til Aarhus Kommune og Viby Fællesråd og andre grundejerforeninger i området for at sikre, at kommunen overholder de niveauer for lyd og trafik, som de har meldt ud i lokalplanen.

## **3. Lokalplan 1070 for Bjørnholms Allé/den gamle gasværksgrund.**

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan anvendes til boliger. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til blandet byområde. Lokalplanområdet har anvendelse som erhvervsområde. Bjørnholms Allé 2 har tidligere rummet Viby Gasværk. Lokalplanområdet er på ca. 17.000 m<sup>2</sup> ligger mellem Bjørnholms Allé og jernbanen.

Inden for området ønskes opført 17780 m2 bruttoetageareal til boliger. Boligerne ønskes opført i 2-5 etager.

Sagen blev behandlet på grundejerforeningens generalforsamling i 2018, hvor holdningen var, at nye projekter skal overholde gældende bestemmelser mht. byggehøjde og skal være udformet sådan mht. udenomsarealer - herunder antallet af parkeringspladser, - at gener for de omkringboende minimeres.

Der var en offentlig fremlæggelse og høringsperiode fra juni til september 2018, og der blev afholdt et borgermøde i august måned 2018. Hørings svarene gav mange indsigelser – bl.a. fra grundejerforeningen og en række beboere sendte et større antal indsigelser og fik herved reduceret byggehøjden på en del af byggeriet, og projektet blev sat på hold i en længere periode inden politisk behandling.

Sagen blev først indstillet til endelig vedtagelse i byrådet den 28. april 2021 og herfra videresendt til genbehandling i Teknisk Udvalg, hvor formanden for grundejerforeningen og 2 beboere fra Haraldsgade havde foretræde for udvalget i maj måned. Bestyrelsen havde i denne periode et meget konstruktivt samarbejde med aktive beboere i Haraldsgade og især Christina Forman, da hun på beboernes vegne bl.a. havde været i kontakt med sagsbehandleren i Aarhus Kommune og DSB samt den byggesagkyndige, som har assisteret ved en lignende sag om tæt bebyggelse på Randersvej, som resulterede i en klage til Planklagenævnet.

Lokalplanen blev endeligt vedtaget i byrådet den 12. maj 2021, og på baggrund heraf besluttede grundejerforeningen sammen med Viby Grundejerforening og Viby Fællesråd at klage til Planklagenævnet på grund af uklarhed om vibrationer og støjforhold i forbindelse med nærheden til jernbanesporene samt trafikforholdene på Bjørnholms Allé og Lykkesholms Allé. Formelt har Viby Fællesråd indsendt klagen, og vi afventer udspil fra kommunen.

#### **4. Lokalplan 1128 for Tivoli Friheden og planer for udvikling af Kongelunden**

Aarhus Kommune forelagde i slutningen af 2020 et forslag til den fremtidige anvendelse af Tivoli Friheden og et tillæg til Kommuneplan 2017 som betyder, at området må anvendes til rekreative formål, herunder forlystelsespark og kultur- og fritidsformål, med en grøn karakter som er tilpasset skoven, og med mulighed for etablering af høje bygninger og forlystelser inden for særlige områder i parken.

Som noget nyt muliggør denne lokalplan et samlet område til events i parkens østlige del, nærmest skoven. I området etableres en ny udendørs scene samt et koncerthus, hvis skrånende tag vil fungere som tribune for publikum til den udendørs scene. Det nye eventområde skal overordnet skabe bedre muligheder for at kunne afholde større events, såsom udendørs koncerter med plads til 17.000 gæster samt indendørs koncerter og arrangementer i det nye koncerthus. Inden for eventområdet giver lokalplanen, mulighed for at etablere højere bygninger med en scenebygning på maksimalt 17,5 meter og et koncerthus med en højde på maksimalt 22 m.

Grundejerforeningen – og andre grundejerforeninger i området frygter, at dette vil give yderligere støjgener og trafikale problemer og vil ødelægge områdets fredskov, og har argumenteret at ombygningerne i Tivoli Friheden bør afvente udviklingen af det samlede område, kaldet Kongelunden med bl.a. etablering af ny stadion og andre faciliteter i området.

Der blev afholdt digitalt borgermøde den 13. august, hvor grundejerforeningen deltog, og formanden har desuden deltaget i en lang række møder og workshops i en såkaldt nabogruppe til Kongelunden og i et selvetableret fællesskab med de øvrige grundejerforeninger og borgergrupper i området og løbende haft dialog om de formodede gener, som udvidelsen vil medføre.

Men kommunen har stået fast på at gennemføre dette separat, fordi Tivoli Friheden har ansøgt om dette længe før Kongelunden blev en realitet, og lokalplan forslaget blev endeligt vedtaget den 24. juni 2020.

Aarhus Byfælled - vision Kongelundens grønne venner har indsendt klage til Planklagenævnet vedrørende nogle retlige forhold i lokalplan 1128, men Planklagenævnet har afvist klagen.

## **5. Elektrificering og ombygning af Aarhus H**

Banedanmark udsendte i juni 2021 høringsmateriale om projektet "Ombygning af Aarhus H" vedr. elektrificering af jernbanen frem mod Aarhus H. Projektet var i høring fra d. 7. juni til d. 10. august 2021.

Formålet er at sikre at der fra december 2026 kan køre klimavenlige og støjsvage el tog til Aarhus H, så derfor skal Banedanmark i de kommende år udføre en række store projekter ved Aarhus H. og på strækningen gennem Kongsvang. Det medfører bl.a. nogle eventuelle sporflytninger og nogle broarbejder ved Skanderborgvej, hvor brodækket skal hæves og ved Kongsvang, hvor brodækket skal ombygges og sporene hæves. Der skal desuden opstilles køreledninger på strækningen gennem Kongsvang. Masterne er cirka 8-10 meter høje og placeres på hver side af hvert af jernbanesporene. Fundamenterne til masterne er præfabrikerede og funderes med anvendelse af en sporkørende rammemaskine, der rammer pælen med 300 – 1000 slag per fundament. Masterne placeres med en afstand på op til 110 meter på hele strækningen, dog med kortere afstande i kurver.

Samtidig er der mulighed for hastighedsforøgelse på det sydgående spor gennem Kongsvang. Hvis hastigheden i spor 80 hæves til 110 km/timen, skal spor 40 på den sydgående gren flyttes med yderligere ca. 70 cm mod vest.

Bestyrelsen drøftede sagen i flere omgange, og havde bl.a. kontakt til Britta Degn, som bor i Haraldsgade og har særlig indsigt på området. Da sagen også kan have konsekvenser for byggesagen på Bjørnholms Allé og lokalplan 1070, har bestyrelsen været meget opmærksom på samspillet mellem de to planer, og med kort varsel afgav grundejerforeningen hørings svar, hvor denne sammenhæng blev påpeget og med anbefaling af etablering af støjværn mod Haraldsgade. Samtidig blev der afgivet hørings svar en række beboere i Gl. Kongsvang. På ganske få timer lykkedes det at indsamle 90 underskrifter til støtte for dette, hvilket er meget imponerende. Det vidner om stor interesse for udviklingen i området og noget, der også kan blive brug for ved udmøntningen af helhedsplanen for Viby gennem Kongsvang.

Generelt har der været mange komplicerede sager, hvor det har været nødvendigt at trække på de enkelte medlemmers ekspertise. Foruden Britta Degn og Christina Forman er der grund til at fremhæve Mie C. Jensen, der som jurist og dokumentarist har stået for professionel håndtering af klagerne over den ulovlige parkering i Gl. Kongsvang.

Med den tendens til fortætning af gamle ellers velfungerende områder, der optager de toneangivende partier i byrådet, er der intet som tyder på, at opgaverne bliver mindre krævende fremover. Derfor er vi i bestyrelsen meget glade for den støtte, de enkelte medlemmer kan give. Hvis vi vil bevare vores hyggelige gamle villaområder i fremtiden, så er der al mulig grund til at stå sammen, når man er oppe mod den (uhellige) alliance, der udgøres af næsten hele byrådet og byens (lidt for) driftige byudviklere.

Anders Hvilsted

Formand