d. 20.02. 2023

**HØRINGSSVAR VEDRØRENDE LOKALPLAN 1180 (Viby bakke).**

I Viby Fællesråd glæder vi os over, når der skal bygges nyt i vores bydel. Især når vi taler om projekt ”Viby Bakke” (lokalplan 1180), der kan skabe grobund for et helt nyt byområde i Viby indeholdende flere af de ting, som vi i Viby Fællesråd prioriterer højt.

Men vi har selvfølgelig også nogle forventninger om, at det kommende byggeri både bliver attraktivt med høj kvalitet og en stor grad af varierende boligformer, således at det kan tiltrække forskellige borgergrupper (eksempelvis unge, børnefamilier og de ældste borgere). En diversitet i boligformer som kan medvirke til at skabe et sundt og godt liv i området, og undgå at vi ikke fremadrettet vil få endnu et mere eller mindre belastet boligområde i Viby.

Vi forventer også, at et nybyggeri er præget af tanken om bæredygtig trivsel, at man tænker miljøet, CO2 udslip og det grønne element ind i byggeriet og skaber både et byliv og byrum til glæde for kommende borgere.

Vi forventer ligeledes at både bygherre, arkitekter og forvaltning inddrager borgere i beslutningerne, det være sig både fællesråd, grundejerforeninger og andre med tilknytning til det bestemte område, for på den måde at få input fra områdets borgere og lytte til eventuelle ønsker og forandringer.

Mange af disse forventninger har vi fået opfyldt omkring Lokalplan 1180 (Viby Bakke).

Vi er ovenud tilfredse med den inddragelse, som fællesrådet har været involveret i. Dels gennem flere indledende møder, et on-line borgermøde, et afsluttende møde med udvikler med præsentation af det ”næsten færdige” projekt, samt et velbesøgt offentligt borgermøde på Viby Bibliotek d. 31. januar.

Vi må konstatere, at man har lyttet til vores indsigelser. Især på byggehøjden har man skåret ned, således at fremtidige skyggegener reduceres. Der er stor fokus på ”lommerne” mellem blokkene og har placeret nogle af dem således, at man undgår den store mur ud mod både Skanderborgvej og Ravnsbjergvej og har skabt mere luft mellem bygningerne. Desuden udføres bygningerne i rød mursten og med sadeltag.

Det er vores indtryk, at bygherre vil gøre sig sig umage med kvaliteten i byggeriet, at få det indpasset i ”den grønne kile”, at man har prioriteret grønt i stedet for P-pladser, og at man som overordnet målsætning vil skabe en god boligkultur.

Viby Fællesråd hilser også med glæde udviklers ønske om at etablere erhvervslejemål i stueplan ud mod både Skanderborgvej og Ravnsbjergvej. Vi trænger i høj grad til mere erhverv i vores område. Vi er også glade for tanken om etablering af en børneinstitution i området samt tanken om et friplejehjem.

Bebyggelsesprocenter ligger på omkring de 70 procent, hvilket vi synes er fornuftigt. Man har desuden også indgået en aftale om, at ca. 10% af byggeriet skal være almennyttige boliger. Det er vi i fællesrådet også tilfredse med, stadig set i lyset af de rigtig mange almennyttige boligområder, som i forvejen ligger i Viby.

Udvikler vil etablere cykelsti på Grøndalsvej, således at skolevejen for mange børn og unge vil blive mere sikker. Det er meget positivt.

Desuden ser vi med stor glæde på den interaktion med de omkringliggende boligområder (eks: Vårkjærparken), som også ligger i lokalplanen. At åbne op overfor andre områder vil skabe en god sammenhæng og ikke mindst en fin identitet.

Viby Fællesråd har tidligere både ved møder med udvikler og i et tidligere høringsvar givet udtryk for nogle bekymringer i forhold til lokalplanen. Bekymringer som også kom til udtryk på borgermødet i slutningen af januar. Det handler om de trafikale forhold samt parkeringsplads problematikken.

**De trafikale udfordringer:**

Trafikalt set mener vi i Viby Fællesråd, at projektet ”Viby Bakke” (lokalplan 1180) ikke kan ses som et enkeltstående projekt. Sådan kan det godt virke, når man hører Aarhus Kommunes argumentation omkring projektet og de trafikale forhold.

Når Grøndalsvej lukkes for almindelig trafik, skal al trafik ud og ind fra området med ca. 500 boliger foregå via Ravnsbjergvej. Dette vil allerede nu give problemer, da Ravnsbjergvej er voldsomt belastet af trafik i morgen- og eftermiddagstimerne og afstanden mellem Grøndalsvej og Skanderborgvej ikke er ret stor. Hvordan vil det så ikke blive, hvis det måske planlagte rampeanlæg ved motorvejen etableres og Ravnsbjergvej gøres 4-sporet. I nævnte betragtning er der slet ikke taget hensyn til hvordan trafikken på Ravnsbjergvej og i krydset Skanderborgvej, Ravnsbjergvej/ Ringvej Syd vil blive når ARLA-Grunden (lokalplan 637) bliver udført og bebygget.

Vi har i Viby Fællesråd fuld forståelse for at trafikken gennem Viby Torv skal reduceres, derfor mener vi det kræver yderligere undersøgelser omkring de trafikale forhold samt støjproblemer før en beslutning omkring etablering af rampeanlæg ved motorvejen/Ravnsbjergvej bliver taget. Udførslen af et rampeanlæg vil trafikalt set belaste krydset Skanderborgvej, Ravnsbjergvej /Ringvej Syd unødigt meget. Det eneste der sker er, at problemet på Viby Torv bare flyttes ca. 1,3 km ud til nævnte kryds.

Den øgede trafik på Ravnsbjergvej vil give anledning til mere støj, som vil blive et parameter der skal tages hensyn til, både i forbindelse med den planlagte bebyggelse ”Viby Bakke (lokalplan 1180) men også ved boligerne på Selmersvej m.fl.

Den øgede trafik vil også give anledning til problemer omkring skolevejene til Vestergårdsskolen. Disse skoleveje krydser allerede nu Ravnsbjergvej, og hvis Ravnsbjergvej gøres 4-sporet, skal der tages hensyn til, hvordan skolevejene så skal udføres med deraf følgende ekstra omkostninger.

**Parkeringspladsproblematikken:**

Vi mener i Viby Fællesråd at det planlagte antal parkeringspladser er alt for lavt. For nuværende er der planlagt ca. 300 parkeringspladser i alt, som skal dække parkeringsbehovet for de 450-500 boligenheder, erhverv, daginstitution, friplejehjem mm. Parkeringsnormen anvendt er letbanenormen, som tager udgangspunkt i en minimum afstand på 600 meter til nærmeste letbanestation.

Viby Fællesråd mener at det er misvisende at antage at afstanden til nærmeste letbanestation er under 600 meter, idet stort set hele området under lokalplan 1180 ligger med en afstand på > 600 meter i forhold til nærmeste letbanestation (hvis der tages udgangspunkt i trinbrættet ved Rosenhøj). Desuden, tager letbanenormen udgangspunkt i en præmis om at de kommende beboere i omtalte boligområde primært vil være pendlere der pendler mellem den indre by og bopælen viseversa.

Viby Fællesråd er bekymret for at et underestimeret parkeringsbehov vil resultere i:

* Øget gadeparkering i de eksisterende boligområder (herunder området omkring Selmersvej)
* Potentielt set et fravalg af området for pendlere, og potentielt set ressourcestærke familier, der pendler ud af Aarhus
* Potentielt set et fravalg af området for ressourcestærke familier og ældre der har en eller flere biler
* Et mindre attraktivt erhvervsområde, idet (bil)pendlere fra nabokommunerne ikke kan finde parkeringspladser.

Viby Fællesråd må derfor opfordre til at parkeringsnormen bliver taget op til genovervejelse, og at der ikke ensidigt tages udgangspunkt i pendlere til og fra den indre by.

**Afslutning:**

Viby Fællesråd er som sagt meget glade for det kommende byggeri på Jyllandspostens grund.

Derfor kan vi kun anbefale at lokalplanen vedtages.

Men vi er selvsagt i samme moment bekymret for, om det projekterede byggeri, når det står færdigt, også bliver som det nu er skitseret Hvordan sikrer vi, at det endelige byggeri lever op til de høje kvalitetskrav, som bygherre har lovet? Hvordan sikrer vi, at den lovede byggehøjde og bebyggelsesprocent overholdes, og hvordan sikrer vi, at den blandede beboersammensætning også bliver en realitet?

Det spørger vi både bygherre og Teknik & Miljø om, og forventer, at hvis der sker ændringer i byggeplanen, så inddrages borgere i området og herunder især Viby Fællesråd, således at vi stadig føler, at vi er med i projektet, og at vores ord rent faktisk får vægt.

På Viby Fællesråds vegne

Hans Peter Mehlsen.