

Til Aarhus Kommune

Viby den 8. december 2020.

Miljø og Teknik.

Sag: HS4521473.

Hørringsvar til: Bedre by i Viby: Sagsnummer HS4521473 fra Dansgade 9-13 i daglig tale Dansgade 11 matrikel 17ce Viby By Fredens.

Jeg ved fra mit arbejde som civilingeniør ved "Aarhus Affald Varme", at man i en tidlig byggefase godt kan forhandle sig frem til et kompromis ved udformning af "randbebyggelse og byfortætning" med diverse developere. **Dette vil vi også tilstræbe i HS4521473.**

Dansgade 9-13, der ligger tættest af alle bygninger på Aarhus Kommunes byggegrunde mod Skanderborgvej, kan som visualiseret og dokumenteret i tegning 1-11 i dette hørringsvar ikke leve med en 3-6 etagers bygning (9-18 m højt) og det minimum 5 m (2x2,5 m til skel) fra vores vinduer og vores lukkede have, så må vi væk. Det er vores udgangspunkt.

Alternative kompromisser efter forhandlinger med os, kan godt være mere attraktivt for alle parter end en lang juridisk bøvlet byggeproces.

Ultimativt er det selv at bruge byplan: "Bedre by i Viby" til øget bebyggelse i højden og lave en 3-6 etagers punkt bygning, der ensidig er vendt mod sollyset i Dansgade ligesom Dansgade 15-25 og med en vindues løs facade mod Skanderborgvej også ligesom Dansgade 15-25.

Afstanden fra vores skel til Skanderborgvejens fortovs kant er for Dansgade 9-13 ved skellet mod Dansgade 7 på 13,2 meter, og mod skellet mod Dansgade 15 er den 19,5 meter. Dette er incl. den lovpligtige afstand til skel på 2,5 meter.

Afstanden til vejlinie midten på Skanderborgvej er henholdsvis 24,3 og 40,8, hvilket er mindre end det "Bedre by i Viby" operere med. På den anden side af Skanderborgvej er TDC's telefon central, hvilket er en ekstrem dyr bygning at flytte, så vej udvidelse til "bus baner" og "vejtræer" vil **formodentligt foregå på vores side af Skanderborgvej, som Kommunen ejer i forvejen.**

Dertil kommer, at et større projekteret bolig byggeri også kræver fremføring af forsyningsledninger, der har en sikkerheds afstand, der også skal overholdes.

Det bliver en meget smal byggezone, Aarhus Kommune har som matrikelejer, hvor Dansgade 9-13 er beliggende, og vel også den smalleste i: Bedre by i Viby", uden at der direkte kommer på tale at ekspropriere/nedrive bygninger. Og da Kommunen ønsker sig en samlet randbebyggelse mod Skanderborgvej ligesom fra os af ind mod bycentrum ud fra æstetiske grunde, hvilket vi kun kan billige, må vi sammen finde en løsning for Dansgade 9-13. Og dette kunne meget godt tænkes at være et frivilligt tvangs salg, nedrivning og inddragning af "byggeretten".

Vi har læst HS4521473 og har følgende kommentarer til ” Zoom på Kongsvang”:

1. Dansgade 9-13 matrikel 17ce Viby By Fredens (i daglig tale Dansgade 11) er opført af min mor læge Sanna Vinge Madsen og bedstemor læge Rigmor Vinge Madsen til et ”lægehus” i 1978.

I 2016 overgik huset til ”privat” beboelse til mig Mads Vinge Muff (ejerandel 85 %) og ene arving i lige linie samt min samlever Nina Thorup (ejerandel 15%). Overdragelse var på de af min bedstemor og mor købte betingelser i **skøde 06.882 jf. vor hørringssvar til Aarhus Kommune af 2. marts 2015 i byggesag 2015-0427.**

Betinget skøde 06.882 er indskrevet i ”Tingbogen for Århus By og Herreds ret” den 13. marts 1979 med overtagelse af **ubebygget matrikel 17ce Viby By Fredens på 541 m²** fra den 1. januar 1978. **Endeligt skøde er benævnt 02.129.**

Matrikel 17ce Viby By Fredens var en del af ”Kongsvang Tømmerhandel A/S” Dansgade 7 med ”Ejendomsanpartsselskab af 10.3.76” ved arkitekt Ib Smedegaard, Dansgade 5 og developer de Linde som **matrikeludvikler** til ”Grundejerforeningen Kongsvang”.

Skøder er vedlagt som **bilag 1.**

2. **I skøde 06.882 § 6 af 13. marts 1979 tillægges matrikel 17ce Viby By Fredens og os i Dansgade 11 en af Århus Kommune godkendt og garanteret ”byggeret på 260 m² i eet plan” samt kælder.**

I skøde 06.882 tillægges Dansgade 11 de i § 1 ”med blå markerede” eksklusive P-rettigheder udmøntet i servitut 09.109 § 4, og den i skødets § 10 nævnte generelt P-ret på hele matrikel 17de Viby By Fredens med et ikke defineret antal biler.

Fælles friarealer herunder fælles P-arealer på selvstændig matrikel 17de Viby Fredens kan tælles med i grundlaget for beregninger af ”byggeret” på vores matrikel 17ce Viby Fredens jf. Boligministeriets: ”Bygningsreglement 1977” afsnit 2.2.2.:

”Stk. 2. Er et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme, jfr. 2.1.1., stk. 5, medregnes en **forholdsmæssig del af fællesarealet til grundstykkets areal**, med mindre kommunalbestyrelsen bestemmer andet.” [mine understregninger].

Aarhus Kommunal har **ikke** bestemt andet i bygesag: 77-6510 for ”Grundejerforeningen Kongsvang”.

Matrikel 17de Viby By Fredens er af landmåler opmålt til 1299 m² jf. tinglysnings oplysninger.

I 1978 var den maksimale byggeprocent for ”villa” og ”erhverv” 25 % og for rækkehuse 35 % i Viby i Aarhus.

I **bilag 2** er der ud fra Boligministeriets: Byggevejledning 1977 afsnit 2.2.2. og de enkelte matriklers tinglyste arealer beregnet, at Dansgade 15-25 har et krav på at medregne 579 m² og Dansgade 11 har et krav på 719 m² af fællesarealet på 1.299 m² i matrikel 17de Viby By Fredens ved beregning af ”byggeret” på de enkeltes matrikler. Dette giver Dansgade 11 mulighed for at medregne en ”byggeret” på 315 m², heraf de 260 m² i stueplan jf. skøde 06.882 § 6.

Matrikel 17ce Viby By Fredens Dansgade 9-13 var oprindelig på 1054 m², men blev senere udmatrikuleret til en eksklusiv blivende matrikel på 541 m², **hvorpå vores hus med Aarhus Kommunes tilladelse havde en ”byggeret på 260 m² i stueplan”** jf. skøderne 06.882 side 1 og 02.129 side 1.

De resterende 513 m² på matrikel 17ce Viby By Fredens blev udlagt til fri fællesareal og P-pladser på selvstændig matrikel 17de Viby By Fredens.

Ingen af de øvrige rækkehuse i Dansgade 15-25 har en skøde eller servitut sikret P-rettinghed på fælles arealet. De har kun den generelle af Aarhus Kommune fastsatte P-ret, der i dag er på 1½ p-plads pr. bolig.

Vi har indhentet alle original skøder i ”Rigsarkivet”.

Dansgade 11’s skøde 06.882 er tinglyst den 13. marts 1979, med overtagelse af ubbebygget grund den 1. januar 1978.

Udvikling af ”Kongsvang Tømmerhandel” til ”Grundejerforeningen Kongsvang” har manifesteret sig i:

Servitut: 10.832-c af 30. april 1979.

Servitutter: 09.107, 09.108 og 09.109 af 5. april 1979.

som er **aftalt** mellem matrikel 17ce Viby By Fredens (Dansgade 9-13) ved læge Rigmor Vinge Madsen og læge Sanna Vinge Madsen og ”Ejendomsanpartsselskab af 10.3.76” ved arkitekt Ib Smedegaard og developer ”de Linde” og **godkendt efter en høringsrunde i 1978.**

Dette før alle de andre huse i ”Grundejerforeningen Kongsvang” var blevet bygget, solgt og udmatrikuleret. Alle øvrige huse i ”Grundejerforeningen Kongsvang” kunne enten acceptere servitutterne eller undlade at købe.

Bemærk tidsrækkefølgen og hvem der har aftalt og tinglyst servitutterne. Dette er vigtigt, hvis servitutter skal ændres eller nedlægges. Generelt er ”Tingretten” restriktiv ved afløsning af servitutter med direkte relationer til servitut indsætter.

3. Ved renovering i 2015-2016 af Dansgade 11 blev hele indmaden af huset revet ud og der blev foretaget en omfattende støj og varme isolering. Samtidig indlagdes gulvvarme og al VVS blev fornyet (med genbrug af badevand), sammen med ny kloak og el installationer overalt. Der er også foretaget spildevands separering på vores matrikel 17ce Viby By Fredens efter Kommunes krav.

Under byggeriet blev der installeret ventilation inde i selve huset med store luftfilter, og et lille overtryk, så støj og møg ikke kunne komme ind i huset sammen med en varme veksler til genbrug af varmen. Så argumentet om at en randbebyggelse skærmer de bag ved liggende huse fra støj og møg fra Skanderborgvej holder ikke i vores tilfælde.

Endelig blev der indbygget en "jernkerne" inde i vores bygning med henblik på at bygge til i højden, hvilket er væsentligt at bemærke jf. fotodokumentation i bilag 3.

Der forelægger også godkendte statiske beregninger i byggesag 2015-0427 på dette.

I 2008 blev de maksimale bebyggelsesprocenter for villaer i Viby ændret fra 25 % til 30 % og også for vores bygning, så der var ekstra god grund til at lægge en "**jernkerne**" ind i en total ny renovering af vores hus for senere nybygning i højden.

Med en af Aarhus Kommune godkendt byggeret på 260 m² i stueplan i skøde 06.882 § 6 og indregning af "byggeretten" af friarealer jf. **Boligministeriets: "Bygningsreglement 1977" afsnit 2.2.2.** vil ovennævnte hævelse af den maksimale bebyggelses procent til 30 % i 2008 give mulighed for at bygge 20% mere, **således at der i dag er mulighed for en "byggeret" på alt 378 m² på vores matrikel før byplan HS4521473.**

Hvor omfattende renoveringen af vores hus er, fremgår af fotodokumentation i **bilag 4.**

Der er **ikke** i renoveringen i 2015-16 foretaget ændringer i facaden ud mod Skanderborgvej, som fremtræder original jf. fotodokumentation i **bilag 5** og arkitekttegningerne i byggesag 79-6122 i **bilag 6.**

Med ovenstående er det ikke rart at læse, at Aarhus Kommune nu vi lave en randbebyggelse ud mod Skanderborgvej på fra 3 til 6 etager, når vores bolig i Dansgade 9-13, matrikel 17ce Viby Fredens (i daglig tale Dansgade 11) ligger 2,5 m fra skel ud mod Kommunens areal. Mindste afstand mellem Skanderborgvej og vores matrikel er der kun 13,2 meter.

Aarhus Kommunes grunde ud mod Skanderborgvej er i "Bedre by i Viby" markeret med blå og udlagt til "potentielt byudviklings område" ligesom vores matrikel 17ce Viby By Fredens og vores fælles matrikel 17de Viby By Fredens til parkering.

Dansgade 9-13 ligger tæt på Skanderborgvej, Marselis Boulevard og byens centrum, hvor der siden 1950'ernes er bygget en lang række 6 etagers etageejendomme.

"Jysk Teknologisk Institut" har købt ny byggegrund i Skejby, så vi må forvente at **bebyggelsen mod vores fælles matrikel 17de Viby By Fredens fra Marselis Boulevard** også bliver på mindst 6 etager og ikke 3 etager som skrevet i byplan: "Bedre by i Viby".

Ud fra randbebyggelsens placering mod Skanderborgvej vil bebyggelsens "solside" vende ind mod vores matrikel 17ce Viby By Fredens. Vi kan derfor **forvente**, at eventuelle bygninger bliver med vinduer og altaner mod "solsiden" ind mod vores matrikel.

Da Aarhus Kommunes byggezone er meget smal vil disse beboere kunne se lige ned i vores have og ind af vores vinduer incl. badeværelses vinduer, hvilket ikke er særlig rare udsigter for os.

Vi henviser til tegning 1-11 i denne Dansgade 11's indsigelse mod byplan: HS4521473.

Vi kunne spørge os selv om, hvordan Aarhus Kommune og eventuelle developere ville se på det, hvis vi også udnyttede den ny byplan: "Bedre by i Viby" og med developer hjælp byggede et punkt højhus med 260 m² i grundplan jf. vores skøde 06.822 § 6 og 6 etager høj jf. "Bedre by i Viby" HS4521473, hvilket giver 1.560 etage m² og 12-15 lejligheder **med vinduer og altaner ud mod Dansgade og en vinduesløs grå beton mur ud mod randbebyggelsen på Skanderborgvej.**

Et sådan projekt kunne efter min onkel direktør i byggebranchen og civilingeniør Mogens Muff godt have megen interesse for mindre developere. Parkering kunne så ske i kælder, hvilket der også er tilladt at bygge **jf. vores skøde 06.882 § 6.**

Aarhus Kommune er ejer af alle grundene mellem vores hus og Skanderborgvej på strækningen fra Marselis Boulevard til Skjoldsgade, hvorfor vi heller ikke kan se bort fra Kommunens **økonomiske egen interesse** i at sælge grundene til en developer med så høj en udnyttelsesgrad som muligt.

Mellem Frodesgade og Skjoldsgade ud mod Skanderborgvej tager developer firmaet "Mogens de Linde" over som ejer, og derefter "Frederiksbjerg EI" og Shell indtil Rosenvangs Allé. "De Linde" familien var allerede involveret i bygningen af Dansgade 15-25 i 1979-81.

Området op til Rosenvangs Allé betegnes af Aarhus Kommune i byplan: Bedre by i Viby som det område i Viby, hvor "projekt potentialet er størst".

En ufrivillig offentlig ekspropriation af vores privat bolig, kan derfor godt gå hen at lyde lidt hult, når og hvis Aarhus Kommune skal forklarer og forsvarer det i en offentlig sammenhæng med Kommunens egen økonomiske interesser som grundejer i denne sag.

Salg af ”byggerettigheder” er jo penge lige ned i en slunken kommunal penge kasse. Kommunen mangler penge til finansieringen af ”Havnetunnellen” ned til container havnen. Nu man også har flyttet ”Molslinien” til samme placering i ydre havnen bliver dette endnu mere åbenlys. Kommunen kan tjene på også at sælge ”Molsliniens” havneområde i Ø kvarteret.

Ovenstående er alt sammen fakta, som vi må forholde os til med den nye udviklingsplan: ”Bedre by i Viby” Byggesag: HS4521473.

Da min familie byggede Dansgade 9-13 i 1978-79 var området ud mod Skanderborgvej i Aarhus Kommune **udlagt til park og rekreativ formål, og var et restprodukt af en vej udvidelses ved ekspropriering og nedrivning af ”randbebyggelsen”.**

Nu vil Aarhus Kommunen så år senere igen have en randbebyggelse mod Skanderborgvej. På modsat side af Skanderborgvej af os er et nedslidt industri område, der ikke støder op til Skanderborgvej og i dag allerede er ejet af ”developere”, så hvorfor inddrage Kommunens egen rekreative byggegrund i ”Bedre By i Viby”?

Der ud over ejede Aarhus Kommune i 1978 en Ridehal med hestestalde og træningsbaner rundt om hjørnet på Marselis Boulevard, som man solgte meget meget billigt til ”Jysk Teknologisk Institut”.

Vores hus blev i 1978 derfor af ovenstående årsager placeret helt tilbage på matrikel 17ce Viby By Fredens væk fra Dansgade og ud mod Skanderborgvej. En ubebygget grund på 1054 m² der gik helt ud til Dansgades gade skel.

Vores hus blev af vores arkitekt tegnet med hovedparten af vinduer mod Skanderborgvej **i tillid til den dengang bestående byplan.**

Der er ikke ved vores ombygning i 2015-16 lavet om på facaden ud mod Skanderborgvej.

Nu ”tvangs ændres” Aarhus Kommune tidligere byplaner, hvilket vi ikke kan side overhørigt.

Min mor læge Sanna Vinge Madsen og bedstemor læge Rigmor Vinge Madsen byggede vores hus i Dansgade 11 i 1979-81 som et lægehus med mulighed for at bruge overetagen eller hele vores hus til en flere generations privat bygning, når min mor også gik på pension, ligesom det også var tilfældet for min bedstemors ”lægehus” på Rosenvangs Allé 11. Vi er udpræget familie mennesker.

Dette fremgår af bevarede forhandlings protokoller fra 1977-78 mellem Århus Bygningsinspektorat Syd, min familie som ejer af matrikel 17ce Viby By Fredens (Dansgade 9-13) samt arkitekt Ib Smedegaard Dansgade 5 som repræsentant for ”Ejendomsanpartsselskab af 10.3.76” som udvikler af ”**Kongsvang Tømmerhandel**” til ”**Grundejerforeningen Kongsvang**”.

Min bedstemor læge Rigmor Vinge Madsen havde siden 1943 drevet lægepraksis fra Rosenvangs Allé 11 og havde også ”privat bolig” i samme bygning.

Ejer af ”**Kongsvang Tømmerhandel**” i Dansgade 7 var patienter i ”lægehuset” på Rosenvangs Allé 11. Da han blev syg og døde opstod tanken om at erhverve noget af ”Tømmerhandlen” i Dansgade til et nyt ”lægehus”, specielt da min mor også var læge og gerne ville være praktiserende læge.

Også dengang var der lægemangel. PLO skulle give tilladelse til denne flytning af lægepraksis og min mors optagelse som såkaldt ”0-patient lægepraksis”. Selvom der kun var få hundrede meters afstand mellem Rosenvangs Allé 11 og Dansgade 11 trak dette ud, da der var én enkelt mandlig læge kollega, der ikke ville have en ren ”kvinde praksis” i området, ja sådan var tiderne jo dengang.

Dette forklarer tidsforskel mellem overtagets 1. januar 1978 og tinglysning af skøde 13. marts 1979.

Min mor og bedstemor var også meget kunstinteresserede og en af de store økonomiske bidragsydere til Jørgen Jacobsens store vægmaleri ud mod Skanderborgvej, der i dag stadig eksisterer, men fører en lidt hensygnende tilværelse p.g.a. manglende midler og vilje til vedligeholdelse. **At nogle har forsynet den med altaner, mod de oprindelige aftaler med Statsarkitekten, konstatere vi blot med en vis tristesse, og er glade for at min bedstemor ikke oplevede dette.**

Bagvæg på Dansgade 15-25 ud mod Skanderborgvej fremstod i 1978 som en gammel slidt industri ejendoms fra 1921 efter ”Kongsvang Tømmerhandel” uden fuger og vinduer mod Skanderborgvej. Vi har billede dokumentation, hvis det ønskes. Væggen virkede skæmmende på Aarhus Kommunes indfalds vej mod syd, hvilket også var Stadsarkitektens **udtrykkelige** mening dengang.

Stadsarkitekten gik helhjertet ind i sagen, da ”Ejendomsanpartsselskab af 10.3.76” som ”**ejer**” og ”**udvikler**” af Dansgade 15-25 (ved arkitekt Ib Smedegaard, Dansgade 5 og developer de Linde) og vi som ejer af Dansgade 9-13 matrikel 17ce Viby By Fredens (ved min mor og bedstemor) sammen med arkitekt Ib Smedegaard som privat ejer af Dansgade 5 henvendte os til Kommunen angående en udnyttelse af ubebyggede grunde langs Skanderborgvej til rekreative formål.

I samarbejde med Stadsarkitektens, min mor og bedstemor samt arkitekt Smedegård blev området udlagt som park med bevarelse af de gamle træer på området, samtidig med at der blev etableret en stiforbindelse til Skanderborgsvej til de gående patienter til lægehuset, der ankom med kollektiv transport dengang. Der ud over blev der af Kommunen lavet en ”Petanque” eller ”Boules” bane, hvor man kunne se mange af de kendte ”Århus musikere” fra kollektiverne i Kongsvang slappe af.

Jørgen Jacobsens vægmaleri - det største vægmaleri i Norden - bliver selv i dag betragtet som et af hans hovedværker p.t.a. at han både er repræsenteret på ”Statens museum for Kunst” i København, ”AROS” i Aarhus og ”Jorn Museet” i Silkeborg. Et randbyggeri vil lukke dette kunstværk inde.

Min mor og far havde også option til og senere ejerskab til ende rækkehus i Dansgade 15 matrikel 17hd Viby By Fredens (det sydligste af rækkehusene Dansgade 15-25 i **Grundejerforeningen Kongsvang**), hvorfor der blev lavet en altan mellem Dansgade 11 og 15, som vi i dag har megen glæde af, når vi soler os uden at andre kan kikke på.

Vi er ret generte mennesker, hvilket også afspejler sig i den i Byggesag 201902256 anlagte høje plankeværk indtil vores hæk gror op ud mod Skanderborgsvej mellem vores skel til Dansgade 7 og vores hus. Grundet terræn forskel mellem Skanderborgvejens fortov og vores have kote, der liggere 1,6 m lavere måtte hegnet være højere end de tilladte 1,8 m for at undgå ”indblik”. Derfor også en byggetilladelse.

Visualiserings af indblik fra ny randbebyggelse på Skanderborgvej i målfast størrelse:

I tegning 1-11 har vi valgt at anvende en firkantet etage bygning og ladet bygningen følge øvrige randbebyggelser langs Skanderborgvej og terræn kote samt at lade den større afstand til vores skel mod Dansgade 15 komme Dansgade 11 til gode i form af mindre ”indblik”. Vi har heller ikke regnet altaner med bygget på ”solsiden” af huset langs Skanderborgvej ind mod Dansgade 9-13.

Generelt er ”indblik problemer” visualiseret som minimums indblik beregninger.



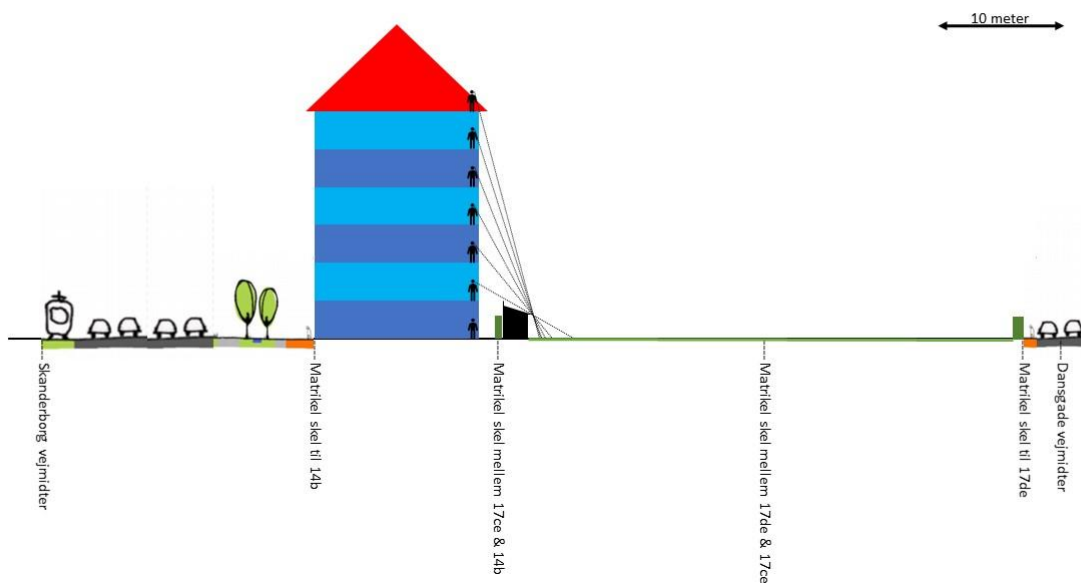
Indblik oversigt fra snitfladerne A-E



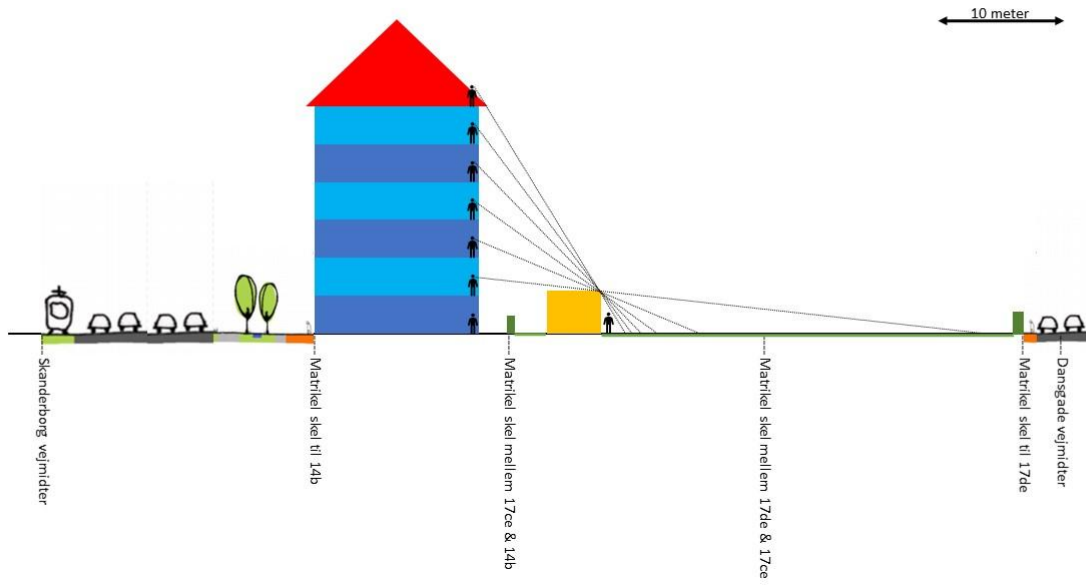
- Tag etage
- 6 etage og opad
- 5 etage og opad
- 4 etage og opad
- 3 etage og opad
- 2 etage og opad
- 1 etage og opad

Indblikket er når en person står i normal højde og kan se terrænet overfalden.

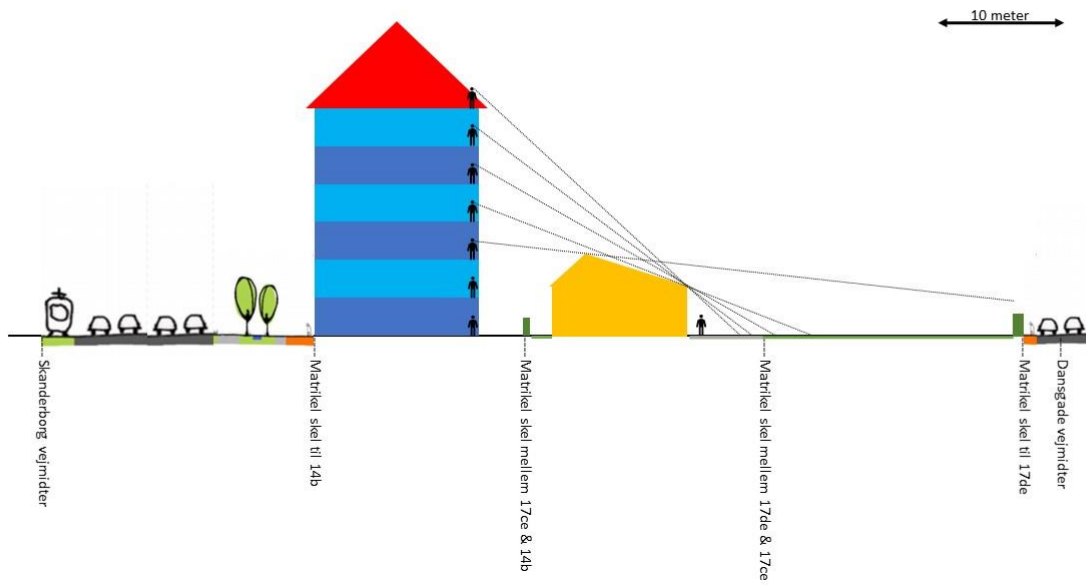
Snit A



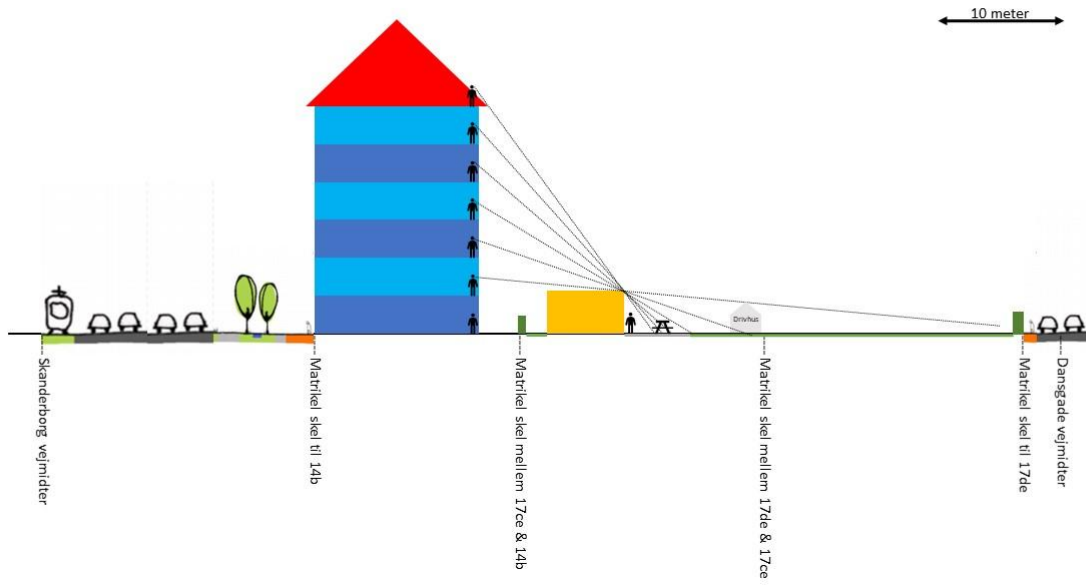
Snit B



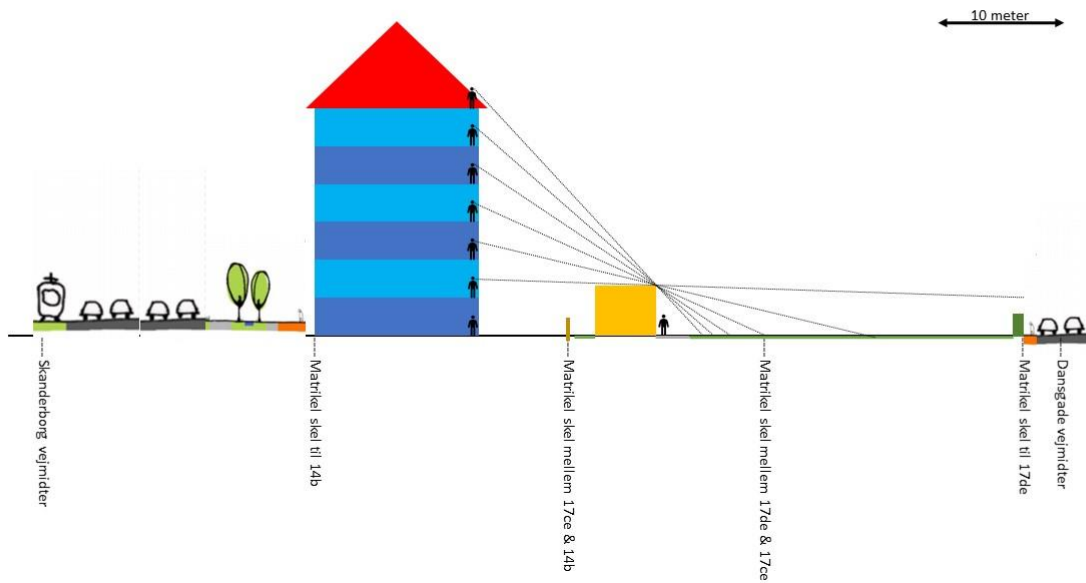
Snit D



Snit C



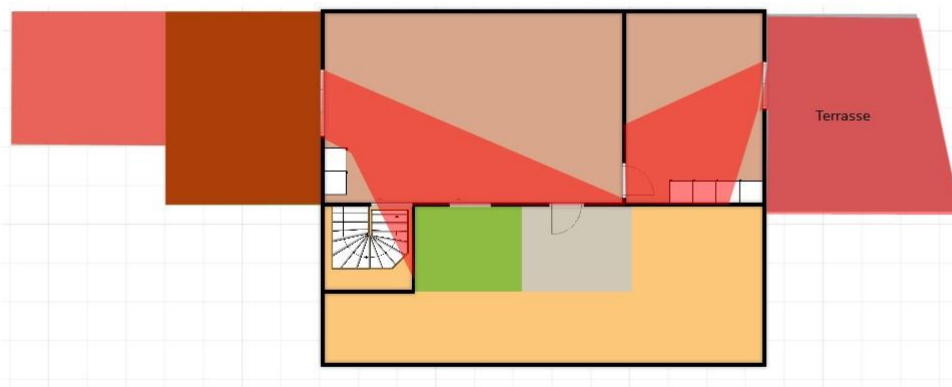
Snit E



Indsigt ind i vores bolig fra etagebyggeri ved Skanderborgvej – stue Dansgade 11



Indsigt ind i vores bolig fra etagebyggeri ved Skanderborgvej – 1 sal Dansgade 11



Vi har med visualiseringen i tegning 1-11 vist, hvorfor vi ikke kan leve med et 3-6 etager højt hus 5 meter (2x2,5 m til skel) fra vores vinduer og vores have, så må vi væk. Hele haven er synlig fra bygningen, og der er indblik i alle vinduer, indblik der rækker igennem hele vores store åbne stue, køkken og bad. Grundet de mange vinduer mod Skanderborgvej og vores hus "dybde" er det heller ikke muligt ved gardiner at sikre sig mod indblik og stadig bevarer en lys og venlig bolig.

Med håb om et fornuftigt samarbejde om byplan: "Bedre by i Viby".

Mads Vinge Muff

Bilags liste:

- 1. Skøde 06.882 indført i "Tingbog for Århus By og Herreds ret" den 15. marts 1978 og endelig skøde 02.129.**
- 2. Beregninger af "byggeret" for Dansgade 11-25 efter Boligministeriets Byggereglement 1977 og areal kravet for de enkelte huse til matrikel 17de Viby By Fredens.**
- 3. Fotodokumentation af installation af "jernkærne" i Dansgade 11 med henblik på at bygge i højde ved udvidelse af huset.**
- 4. Fotodokumentation af renoveringen af Dansgade 11**
- 5. Fotodokumentation af facade ud mod Skanderborgvej.**
- 6. Facadetegning mod Skanderborgvej i byggesag 79-6122_13.**
- 7. Indblik i Dansgade 11 (Stort format).**