



FINN ULF von GÖTZENDORF GRABOWSKI
BILLED-KUNSTNER BKF - ARKITEKT MAA
BRABRAND SKOVVEJ 20, 8220 DENMARK
TLF: (45) 4030 0069 MAIL: grabowski@mail.dk
WEB-SITE: www.finngrabowski.dk



SAG NR. 18/054408-12 - PROJEKT "KILEN" i VIBY

Sendt pr. mail d.19.4.19 til post@mtm.aarhus.dk + LARS HØEBERG: larhoe@aarhus.dk :
Rådmand B. SIMSEK: raadmand@mtm.aarhus.dk + HELLE FRIIS: hf@aarhus.dk m.fl.

Den allerede indsendte ansøgning af 20. 3. 2019 som denne er et supplement til - er jeg blevet bedt om at omformulere, så den bedre passer som et DEBAT-INDLÆG til ERHVERVS-TEMAPLANLÆGNINGEN:

til AARHUS KOMMUNES HØRINGSPORTAL som et bidrag til: TEMAPLANLÆGNINGEN FOR ERHVERVSAREALER

Når man som arkitekt og planlægger læser om de intentioner som AARHUS BYRÅD har formuleret og nedskrevet - med hensyn til byens udvikling, f.eks. om transportmæssige og naturmæssige forhold ved at placere boliger tæt på naturmæssigt attraktive grønne steder – og i områder - der ligger langs med den nyligt etablerede letbane tæt på LETBANE-STATIONERNE – så må man undre sig over at TEKNISK UDVALG – ikke for længe siden har sagt JA-TAK til PROJEKT "KILEN" !!!!!!!!

Dette andragende blev allerede startet op i 2013 – og har flere gange været forelagt TEKNISK UDVALG, og er igen og igen af uforståelige årsager blevet sendt til "hjørnespark" – selvom projektet har været byplanmæssigt velbelyst. Først for nogle få dage siden blev jeg af kommuneplan-arkitekt MAA Henrik Pedersen - (dette er ikke et angreb på HP men et forsøg på at finde en årsagssammenhæng til den mærkelige behandling som EMBEDSVÆRKET har givet dette andragende !?) - gjort opmærksom på, at man anså skorstenen på Aarhus Kommunes Varmeveksler-central på Jens Juulsvej som et problem – hvilket jeg ikke forstår – når det nu er blevet mig oplyst af Aarhus Kommunes ing. Lars Peter Jensen (Tlf: 2920 9440) at det kun er nogle få timer om året – ved ekstremt lave kuldegrader og hvis der er hul i en fjernvarme-ledning, at man starter oliefyret op. **Hvis disse få timers brug af skorstenen/år tilsyneladende har fået en hindring for PROJEKT "KILEN" – så forstår vi ikke at der kan ses bort fra alle de støj-mæssige ulemper som FORMEL-1 løbene påfører beboerne langs Strandvejen.**

se side 2

Vort indlæg skal således forstås som et spørgsmål til TEKNISK UDVALG hvad formålet er med at skrive alle disse pæne ord om hvad man ønsker at kommende byggerier skal leve op til – når man som planlægger og borger præsenterer Byrådspolitikerne for et projekt – i vort tilfælde PROJEKT ”KILEN” - som lever op til alle de fine målsætninger man har opstillet – og så i nu mere end 6 år endnu ikke har fået vedtaget de nødvendige kommunal-plan-mæssige ændringer vedtaget – så projektet kan blive realiseret.

Hvis vores projekt-forslag havde gjaldt et byggeri på Aarhus Ø-havnearealerne – så havde man for længst fået tilpasset de byplanmæssige bestemmelser – så de tilpassedes til projekt-forslaget.

Vi anmoder derfor om at Byrådspolitikerne om at meddele embedsværket, at godt 6 års sagsbehandlingstid er ødelæggende for Aarhus' renommé som en moderne velfungerende kommune.

Fra Rådmand Bünyamin Simsek, TEKNIK og MILJØ har vi modtaget en tilkendegivelse om at man vil være sindet at ændre Kommuneplanbestemmelserne så der kan opføres et VIRKSOMHEDS-KLASSE 1 – BYGGERI på ejendommen, hvilket vi er meget taknemmelige for, og siger JA-TAK til, hvis ikke Byrådspolitikerne vil godkende at denne ejendom ændres fra en ERHVERVS-BEBYGGELSE-EJENDOM til en BOLIG-BEBYGGELSE-EJENDOM, hvilket vi vil benytte denne af kommunen igangsatte debat-sceance vedr.

TEMA-PLANLÆGNINGEN FOR ERHVERVSAREALER

til at argumentere for - at denne ejendom på VIADUKTVEJ 9, 8260 VIBY, i særlig høj grad egner til BOLIG-BYGGERI, og det uanset om der bliver opført et højhus-byggeri på 14 etager (evt. til ungdomsboliger – men det er ikke et kardinalpunkr fra vor side – idet højhuset også kan indeholde familieboliger eller et Security-Kontor-Hotel - som det AART-ARCHITECTS har præsenteret Teknisk Udvalg for – eller det 3 – 6 etagers projekt-forslag - til samme forskelligartede formål – som jeg (Finn Ulf Grabowski har præsenteret Teknisk Udvalg for, alt efter hvad Byråds-politikerne ønsker kan placeres på dette sted.

Som det ses på dette kort - ILLUSTRATIONSPLAN-1 - så er den ejendom - som vort andragende vedrører - placeret kun ca. 200 meter fra ROSENHØJ LETBANESTATION og kun ca. 500 meter fra LETBANE-STATION ØLLEGAARDSVEJ - og da denne ejendom desuden ligger MIDT MELLEM 2 STORE BOLIGOMRÅDER, nemlig ROSENHØJ og det kommende RAVNSBJERG - og endelig så er "KILEN" et IDYLLISK GRØNT OMRÅDE der vil være sagen at ændre status fra at være et erhvervs-område som iht. den nugældende RAMME-BESTEMMELSER i den netop vedtagne KOMMUNEPLAN 2017 beliggende i den vestlige HOVEDSTRUKTURENS VÆKSTAKSE langs med og omkring LETBANEN udviklingsgren er udlagt til ERHVERV, med mulighed for omdannelse fra ERHVERV til BOLIGOMRÅDE

PROJEKT "KILEN" - ILLUSTRATIONS-PLAN 1 - KILEN TÆT PÅ 2 LETBANESTATIONER og MELLEM 2 BOLIGOMRÅDER



HOVEDSTRUKTUREN:

Hovedstrukturen

I kommuneplanens hovedstruktur har byrådet sat mål og retning for byernes udvikling og for udviklingen, benyttelsen og beskyttelsen i det åbne land.

I Hovedstrukturen kan du bl.a. læse, hvor byrådet prioriterer byvæksten, og hvad væksten skal bidrage med til vores by. Du vil også kunne få et indblik i, hvilket værdisæt kommende projekter bliver bedømt ud fra.

Du kan orientere dig i de fleste af korttemaerne fra hovedstrukturen på statens hjemmeside over plandata via [dette link](#) - hvor du skal slå temaerne til under punktet 'Kommuneplan, vedtaget' i venstre menu.

Bestemmelser for Anlæg, der kan påvirke miljøet væsentlig (VVM) er samlet i Bilag 1 til hovedstrukturen.



BEMÆRK VENLIGST - hvor misvisende de nugældende Kommuneplan-ramme-bestemmelser lyder – når man studerer disse – som “beviser” at de der har udtænkt disse, ikke har besøgt denne omegn – og dermed har konstateret at dette idylliske grønne område egner sig meget bedre til at blive bebygget med et BOLIGBYGGERI eller et VIRKSOMHEDS-KLASSE-1 –BYGGERI end det i flg. rammebestemmelsernes udlæg til INDUSTRI- og LAGER-BYGGERI - som lyder således:

(32 – Erhvervsområde) – Pladskrævende varegrupper

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål.

I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed I det konkrete område - og forudsat at der ikke er tale om specielle anlæg, hvis placering normalt vil nødvendiggøre en særskilt planlægning. Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) kan der kun etableres detailhandel i form butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, og som ikke kan indpasses i City eller bydelscentrene. Butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper, kan kun placeres I tilknytning til det overordnede vejnet indenfor de områder, hvor det er nævnt særskilt i rammerne. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

se side 5

side 5

Butikstyper til særligt pladskrævende varegrupper er defineret i planloven. En lokalplan skal fastlægge hvilke varegrupper, der kan forhandles i området, hvor der kan placeres butikker og angive maksimale bruttoetagearealer for butikstyper. Forud for placering af møbelbutikker i områder udlagt til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, skal der redegøres for, hvorfor en placering i City, bydelscentrene eller aflastningscentrene ikke er mulig. For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Læs her de NUGÆLDENDE og ikke tidsvarende ramme-bestemmelser for området:

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 2-6. (Era f Rådmand BÜNYAMIN SIMSEK forslået ændret til VIRKSOMHEDS-KLASSE 1 – BYGGERI, som vi siger JA-TAK til hvis man ikke vil ændre området til BOLIGBYGGERI.

Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og det bebyggedeareal må ikke overstige 50% af grundens areal – Max. etageantal: 2 Max. bygningshøjde: 10m Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom:

Bebyggelsen skal opføres med facadevirkning mod Skanderborgvej.

Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed i området i det omfang der udlægges arealer i en lokalplan med mulighed for etablering af virksomheder inden for alene virksomhedsklasserne 2-3.

Der må i området kun etableres virksomheder i Grundvandsklasse 1.

Rumfangsbestemmelsen anvendes alene ved halbygninger og lign.

Noter

Vedrørende facadevirkning henvises til "Generelle rammebestemmelser for særskilte emner", nr. 9 - Smukkere indfaldsveje og **facadevirkning mod Skanderborgvej. Det med at et byggeri skal have facade-virkning mod Skanderborgvej er totalt ude af trit med virkeligheden – for dels er afstanden ud til Skanderborgvej er på godt 100 meter – og imellem KILEN og Skanderborgvej er der der et kommunalt-regnvands-reservoir og et par "trætte" nedslidte erhvervs-ejendomme, der ligger op ad Skanderborgvej - som vil kunne få et "løft" hvis Aarhus Kommune beslutter at dette område bliver ændret til Virksomheds-klasse 1-byggeri, hvilket man kan se på ILLUSTRATIONS-PLAN 2.**

side 6

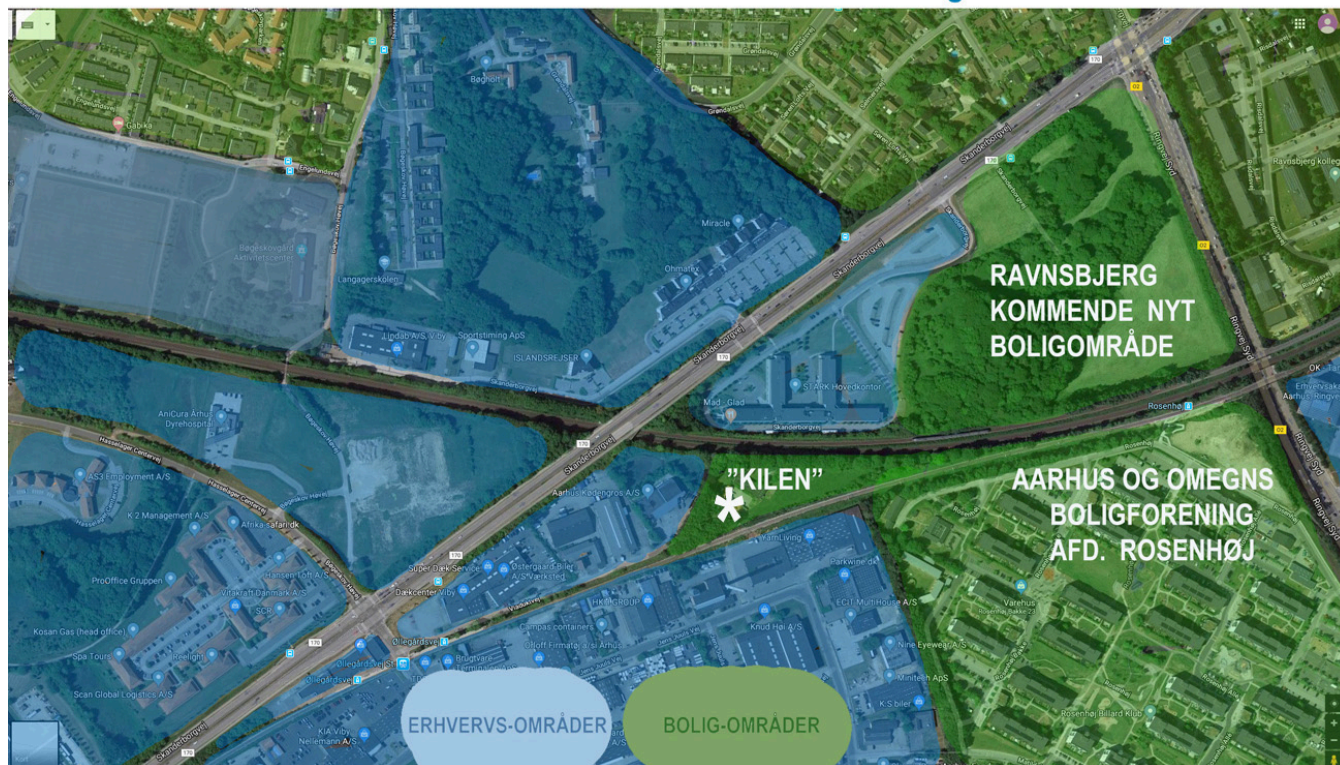
At på denne ILLUSTRATIONSPLAN 2 – kan man se at denne ejendom – Byplanmæssigt og geografisk hænger fint sammen med de to boligområder: ROSENHØJ og det kommende RAVNSBJERG-boligområde – og hvis Byrådspolitikerne ikke vil gå ind for at denne ejendom konverteres til BOLIGOMRÅDE, at det så takket være det grønne idylliske miljø som ejendommen lægger op til – også vil egne sig til at blive reserveret til VIRKSOMHEDS-KLASSE 1-BYGGERI.

PROEKT "KILEN" - ILLUSTRATIONS-PLAN 2 - OMGIVELSERNES BYPLANMÆSSIGE STATUS



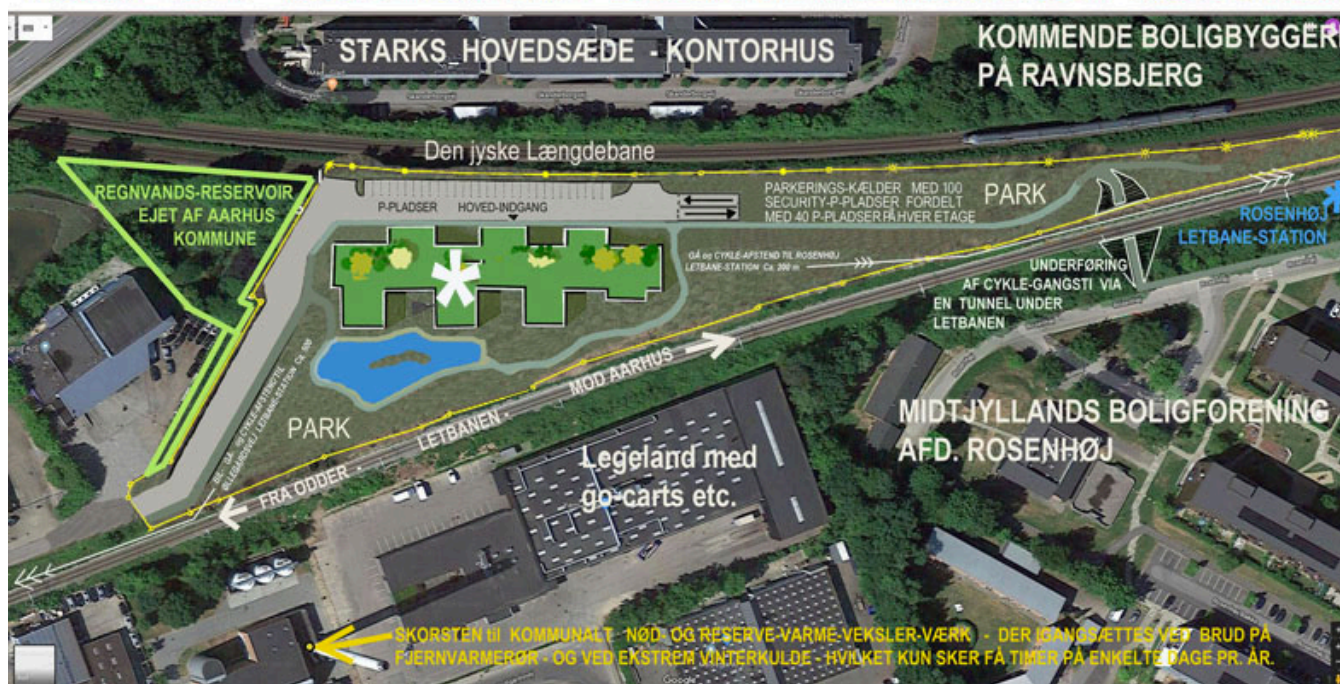
Bemærk venligst, at de øvrige ejendomme der er beliggende mellem Skanderborgvej og Viaduktvej – er af meget forskellig bygningsmæssig status, hvor de med gult markerede – trænger til et "løft", hvorimod de med grønt markerede ejendomme er helt tidssvarende.

PROJEKT "KILEN" - ILLUSTRATIONS-PLAN 3 - ERHVERVS- og BOLIGOMRÅDER I VIBY.



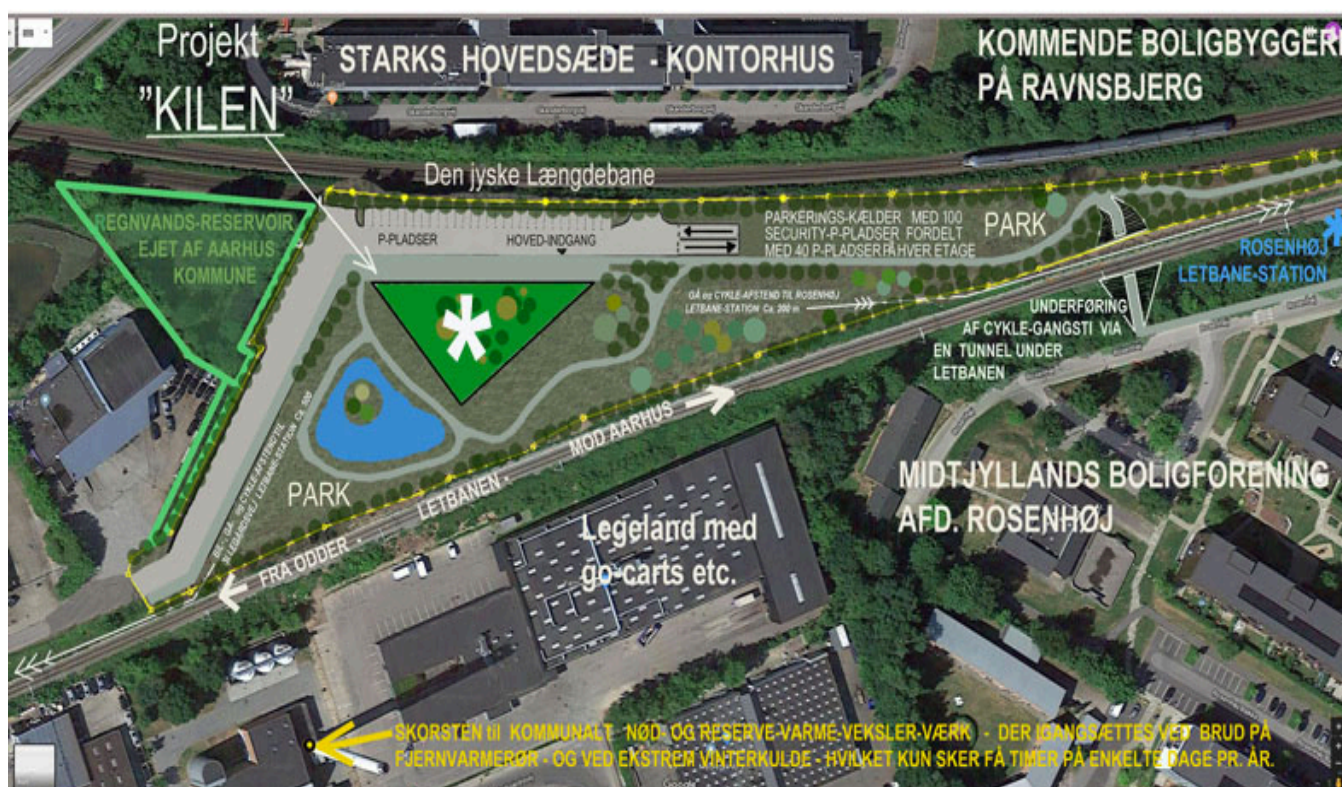
På ILLUSTRATIONS-PLAN 4 – herunder – er der indtegnet et byggeri som det kunne se ud – hvis der bygges en bygning på 3 – 6 etager – enten som et BOLIGBYGGERI eller som et Virksom-heds-klasse-1-virksomheds-byggeri - evt. som et KONTOR-HOTEL.

PROJEKT "KILEN" - ILLUSTRATIONS-PLAN 4 - BOLIGER eller VIRKSOMHEDSKLASSE 1 - med 3-6 ETAGER



På ILLUSTRATIONS-PLAN 5 herunder, kan man se hvor meget større det udlagte park-område vil kunne blive - omkring et 14-etagers højhus – uanset om dette højhus er opført til at indeholde boliger – evt. med ungdoms-boliger eller kollegie-byggeri som et grønt 14-etagers Virksomheds-Klasse-1-Byggeri evt. som et kontor-hotel-byggeri.

PROJEKT "KILEN" - ILLUSTRATIONSPLAN 5 - HØJHUS MED 14 ETAGER (MAX 50 m. HØJT) - BOLIGER eller VIRKSOMHEDS-KLASSE 1 BYGGERI....



Som man kan se, så er denne ejendom noget ganske særligt – som dels er omgivet af to jernbanespor – og en grøn ejendom i form af et kommunalt regnvands-reservoir og høje afskærmende træer langs skel-hegnene – som nabo-mæssigt er isoleret.

På denne illustrationsplan-5 kan man se at den skorsten som kun anvendes et meget beskedent antal timer pr. år, er beliggende godt 100 meter fra et kommende byggeri på KILEN. Derfor bør denne skorsten ikke få lov til at få en stærkt begrænsende indflydelse på den måde som KILEN-grunden skal udnyttes.

På denne ILLUSTRATIONS-PLAN 6, viser vi, at et 14-etagers højhus opført på dette sted, ikke vil kunne genere boligbebyggelserne på ROSENHØJ og RAVNSBJERG – og at kun de sydvendte kontorer i STARKS kontorejendom – nord for KILEN, der vender ud mod jernbanen, kun vil ligge i skygge nogle ganske få timer.

PROJEKT "KILEN" - ILLUSTRATIONSPLAN 6 - SKYGGE-DIAGRAM-SKITSE

SKYGGE-BEREGNINGS-SKITSE vedr. "PROJEKT KILEN" - ved 14 etager med max. højde på 50 meter. Her illustreret for sommerhalvåret ved forårs- og efterårs-jævndøgn den 21. 3. og den 21. 9. og som det ses så kan skyggen ikke genere nogen boliger - og ved sommersolhverv den 21. 6., ej heller STARKS kontorhus nord for.



AARHUS KOMMUNE FORMULERER SIG SÅLEDES:

*”Med nye den nyligt etablerede LETBANE – ønsker Byrådet at udnyttelsen af denne skal fremmes når der planlægges for Bolig- og erhvervsområderne i Aarhus. Antallet af arbejdspladser stiger, og det **stiller krav om en klog og langsigtet planlægning** og udvikling af byens bolig- og erhvervsområder. Derfor håber vi på at politikerne vil træffe en beslutning som tager hensyn til alle de gode kloge argumenter som vi her har gjort gældende.*

Aarhus skal fortsat være en attraktiv og erhvervsvenlig kommune med gode lokaliserings- og udviklingsmuligheder for de virksomheder, der allerede ligger i Aarhus og for nye virksomheder, der ønsker at flytte til byen.

Derfor har byrådet i forbindelse med Kommuneplan 2017 besluttet, at der skal udarbejdes en temaplan for erhvervsarealer.

Som indledning til arbejdet med temaplanen inviteres borgere, virksomheder og organisationer til at komme med idéer og forslag til temaplanens indhold.”

I henhold til denne opfordring har vi fremsendt denne ansøgningsredegørelse med håbet om at den vil påvirke politikerne til snarest muligt at tage denne sag under behandling – idet denne er så speciel – at den ikke behøver at afvente afslutningen af beslutningsprocessen der vedrører samtlige ERHVERVS-AREALER – med hensyntagen til at denne sag har verseret siden 2013 – altså i 6 et halvt år !!!!!!!!!!!

Debatmøder:

- Debatmødet vedr. Aarhus V, blev afholdt den 28. marts kl. 15.30-17.30. Desværre fik jeg indbydelsen for sent.
- Debatmøde i Aarhus N, den 10. april kl. 15.30-17.30. I dette debatmøde deltog jeg.
- Debatmøde i Aarhus S, den 25. april kl. 15.30-17.30. Jeg har tilmeldt sig som deltager i dette møde, og denne skrivelse er mit partsindlæg:

Aarhus Kommune skriver: ”Erhvervsudviklingen i Aarhus vil stå og falde med infrastrukturen. Derfor skal medarbejdere have nemt ved komme på arbejde !” Det vil være tilfældet med hensyn til PROJEKT ”KILEN” – hvis der åbnes mulighed for at bygge boliger – med beliggenheden med ca. 200 meter til den ene Letbanestation – og ca. 500 meter til den anden Letbane-station. At opføre boliger eller et Virksomheds-klasse 1 byggeri her – vil være med til at LETBANEN vil blive benyttet af mange flere mennesker – som både vil hjælpe på LETBANENS økonomi og på at lette presset på parkeringspladsbehovet i Aarhus City – og aflaste trafik-tætheden på indfaldsvejene. Altså et WIN-WIN-projekt. *Her er et par af de af politikernes bemærkninger og ønsker- som er blevet fremsat af deltagerne ved de to første debat-møder – som også er relevante for PROJEKT ”KILEN” i VIBY på Viaduktvej 9, 8260 VIBY:*

1. Jeg synes det er særdeles værdifuldt at placere flest mulige erhvervsområder uden for Ringvejen – måske et par kilometer. Årsagen er den enkle, at det skal være nemt for både byens borger og oplandets borgere at komme på arbejde.
2. Medarbejderne fra byen skal hurtigt komme på fremtidens arbejdspladser.
4. Erhvervsudviklingen i Aarhus vil stå og falde med infrastrukturen, så virksomhedernes medarbejdere i det mindste kan komme til og fra arbejde.

side 11

EN OPSUMMERING af ARGUMENTERNE DER TALER FOR VORT På det allerede indsendte projekt med en et 14 etagers byggeri (med de 157 ungdomsboliger) - der er udarbejdet og indsendt til Forvaltningen – af:

AART ARCHITECTS – vil forholdsvis let kunne ombearbejdes til:

A: Et SECURITY-KONTOR-HOTEL-HØJHUS eller

B: Et KONTOR-HOTEL-HØJHUS eller

C: Et KONTOR-HØJHUS

hvorfor vi venligst anmoder om at få en tilkendegivelse om AARHUS KOMMUNE vil være sindede at GODKENDE et højhusbyggeri på denne ejendom.

Hvis AARHUS KOMMUNE ikke vil være sindede at godkende at der på denne ejendom kan opføres et højhus-byggeri – vil vi anmode AARHUS KOMMUNE om at tage stilling til om der vil kunne opføres et 6 etagers byggeri som det af mig (FINN GRABOWSKI) udarbejdede projektforslag – som ligeledes allerede er indsendt til Forvaltningen for flere år siden.

Hvis JA – så vil vi i givet fald opføre et byggeri som kan opfylde bestemmelserne i VIRKSOMHEDSKLASSE 1:

D: Et SECURITY-KONTOR-HOTEL- (6 etagers byggeri) eller

E: Et KONTOR-HOTEL-(6 etagers byggeri) eller

F: Et KONTOR- (6 etagers byggeri).

Hvis AARHUS KOMMUNE heller ikke vil være sindede at opføre et 6-etagers byggeri – anmodes AARHUS KOMMUNE om at tilkendegive antallet af etager man så vil acceptere at et VIRKSOMHEDSKLASSE 1 – BYGGERI så vil kunne forventes at blive godkendt, idet vi så vil ombearbejde projektet til det maximale antal etager som AARHUS KOMMUNE vil acceptere til:

G: Et SECURITY-KONTOR-HOTEL- (6 etagers byggeri) eller

H: Et KONTOR-HOTEL-(6 etagers byggeri) eller

I: Et KONTOR- (6 etagers byggeri).

SÅ IDYLLISK SER DENNE EJENDOM UD:



se side 12

SÅ FLOT ET BYGGERI ØNSKER VI AT REALISERE:

Her under er vist hvordan et henholdsvis
14-etagers byggeri vil kunne se ud –



Det indsendte BOLIG-projekt....
Projekt "KILEN"
nu med kontorer og/eller
Kontor-Hotel-værelse

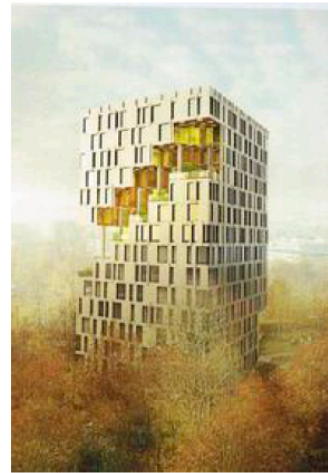
og et 6 etagers byggeri vil kunne se ud.



Et alternativt – ERHVERVS-projekt.
Projekt: "INTER-BUSINESS-HOTEL"

side 13

Vi håber på, at Byrådsmedlemmerne vil beslutte at man vil bane vejen for – enten dette PROJEKT (der vil blive tilrettet iht. Kommunens ønsker – når vi kender disse ønsker) som vist øverst her – ELLER det alternative



1. PRIORITET:

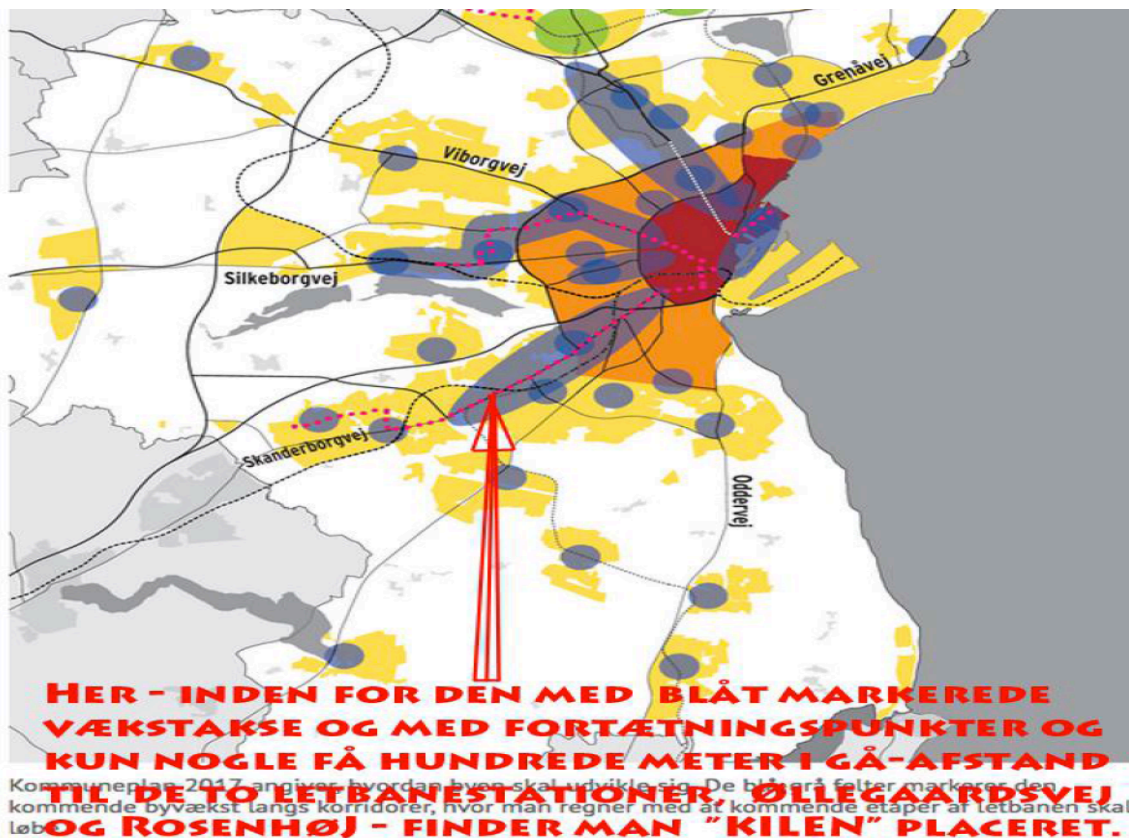
KONTOR-HOTEL-PROJEKT – vist her under..... til VIRKSOMHEDSKLASSIFIKATION 1:



OVERSIGTS-KORT HVOR MAN KAN SE HVOR UDDANNELSES-INSTITUTIONERNE ER PLACEREDE - INDEN FOR EN RADIUS PÅ 1,5 KM. FRA "KILEN".

På dette kort kan man se hvor uddannelsesinstitutionerne er placeret – og kun et enkelt kollegium – nemlig Ravnsbjerg-Kollegiet – som viser at manglen på ungdomsboliger kan blive afhjulpet - hvis Byråds-politikerne ønsker dette.

Se side 14



*Med de venligste hilsner
og håbet om
at argumenterne i dette vort forslag –
vil medføre at medlemmerne af Teknisk Udvalg
vil åbne mulighed for
at PROJEKT KILEN meget snart –
vil kunne blive realiseret.....*

FINN ULF GRABOWSKI