

Med udgangspunkt i kommunens "Helhedsplan – Bedre by i Viby" er det naturligt at tage skridt til at starte et mere konkret samarbejde med sigte på en lokalplan for en omdannelse af området som vist på det følgende kort.



I Helhedsplanen nævnes for det aktuelle område - område 5 (s. 70):

*"Der gives mulighed for at favne endnu bredere end tilfældet er i dag. Et eller flere højere byggerier på stedet vil give mulighed for erhverv og boliger, der ikke findes i Viby i dag. Et højere byggeri vil supplere det eksisterende højhus ved Viby Centeret og vil give udsigt til blandt andet bugten fra de øverste etager."*

På baggrund af tilbagemeldingen fra ALBOA forekommer det umiddelbart mest fremmende for en helhedsplanlægning at satse på en markant fornyelse af området, som i høj grad indtænker samspillet med de nærliggende almene boliger i projektet. Det vil skabe et mere levende og varieret miljø, hvis området rummer en blanding af kommercielle og beboerorienterede aktiviteter.

På den baggrund vil det være oplagt, at inddrage såvel garagerne langs Nordbyvej som ALBOA's administrationsbygning i lokalplanområdet, jvf. kortet.

Det nuværende store P-areal skal derfor omdannes til gavn ikke kun for lokalplanområdets ejere. Omdannelsen er en mulighed for at skabe et mere attraktivt område for nuværende og kommende aktiviteter. Samtidig skal omdannelsen sikre de mange boliger langs Nordbyvej/Vestergårdsvej nogle levende byrum med aktivitetsmuligheder.

Som nævnt i Helhedsplanen er det tanken at bygge et højhus på matr.nr. 4u, Viby By. Tanken er at lave et hus der matcher det højhus, der er tænkt på arealet ved Viby Centret. I

den udsendte "Helhedsplan - Bedre By i Viby" er der lagt op til, at man øger det nuværende højhus med ca. 5 etager og herved opnår en højde på ca. 16 etager.

Der har i det hidtidige samarbejde med kommunen om Helhedsplanen været overvejet forskellige muligheder. Det er imidlertid væsentligt inden en skitsering, at rammerne for skitseringen tager udgangspunkt i ideerne for den samlede overvejelse om områdets fremtidige anvendelse, som de involverede parter når frem til.

Aktuelt har vi gjort følgende overvejelser om området og huset:

- Det hus, der kan bygges på P-pladsen skal have en tilsvarende højde som det fremtidige højhus ved Viby Centret for sammen at kunne danne en port til Viby.
- I samarbejde med vore naboer laves en underjordisk P-anlæg, som giver mulighed for helt at frilægge planområdet for overfladeparkering – bortset fra hvad der er nødvendigt aht. handicappede, varetransporter o.l..
- Boligforeningens garager kunne inddrages i projektet med mulighed for at sikre P-muligheder i det underjordiske P-anlæg. Samtidig skal andre (lovlige) anvendelser af garagerne søges indpasset i områdets øvrige lokaler.
- P-anlægget bygges i to etager. Dækket skal indrettes som et offentligt tilgængeligt byrum, der skal begrønnes.
- De samlede udearealer skal – i et samspil med P-dækket – indrettes, så det både kan fungere som et indbydende opholdsrum for kunder/ansatte, men ikke mindst for beboere i højhuset og naboområdet.
- Opholdsarealerne skal – foruden butikkernes udeaktiviteter (servering, udstilling o.a.) – rumme opholdssteder/aktiviteter, som henvender sig til beboere/besøgende.
- Bygningen skal have butikker, cafeer, spisesteder mv i stueetagen, ud mod såvel det dæk der ligger over de 2 P-niveauer som mod det øvrige udeareal. Der vil kunne skabes et godt liv med mødesteder for kunder/beboere/besøgende.
- P- dækket vil kunne spændes ud, så man også kan få adgang til butikker mv i de eksisterende bygninger både mod Skanderborgvej og mod Viby Ringvej.
- Bygningen skal - ud over butikker, cafeer mv i en aktiv stueetage - rumme 4 – 5 etager med erhverv, 4- 5 etager med mindre, veludstyrede boliger, nogle etager med større lejligheder og afslutningsvis en restauration eller andet med offentlig adgang.
- Muligheden for - helt eller delvis - at inddrage ALBOA's administrationsbygning til bl.a. et medborgerhus for beboerne i ALBOA's lokalafdelinger skal undersøges som led i planarbejdet, herunder fremskaffelsen af erstatningsparkering og -lokaler til ALBOA's administration.
- Som alternativ skal det undersøges, om der i nybyggeriet kan skabes aktiviteter/rum, som kan være et attraktivt tilbud til beboerne langs Nordbyvej/Vestergårdsvej.
- Et beboerhus hhv. aktivitetsrum kan bidrage til at skabe et levende byrum - også (og måske især) uden for butikkernes normale åbningstider.

Der har været en dialog med Aarhus Vand både omkring en æstetisk linjeføring af "vandkanaler" men også om hvordan Kommunen (Aarhus Vand) vil formå at få bortledt de vandmængder som deres kalkulationer forudser som 30 års hændelser. Det er et væsentligt hensyn, hvis løsning vi opfatter som en rammebetingelse for byggeriet. Aarhus Vand har lovet os en tilkendegivelse, der skulle både kvalificere og kvantificere de ønsker Aarhus Vand måtte have.

Et højt hus på denne placering vil give meget lidt skygge på beboede områder, men vil til gengæld sammen med det høje hotel være en tydelig markør af Viby over en stor del af byen - specielt når man kommer sydfra af motorvejen ind mod byen. Det vil også gælde, hvis man kommer ad Skanderborgvej eller ad Ydre Ringvej.

I det bymæssige perspektiv vil den skitserede omdannelse bidrage til at styrke Viby Torv/Centret både indholdsmæssigt og æstetisk og samtidig styrke samspillet med de omkringliggende boligområder.

-----

Det er vigtigt i første omgang, at samtænke alle ideerne for områdets udvikling uden skelen til matrikulære skel – og dermed også eventuelle økonomiske forpligtelser/rettigheder.

Overvejelser herom kommer helt at sig selv efterfølgende - og er selvfølgelig vigtige for at skabe en ramme for udviklingen, som kan give en smidig lokalplanproces.

Specielt skal muligheder for en ekstern (med)finansiering af en – hel eller delvis - omdannelse af ALBOA's administrationsbygning til beboerhus undersøges.

Endelig bør det overvejes, under hvilken (ejer)form den samlede projektudvikling og – gennemførelse kan/skal ske.

Overvejelserne om de nævnte (økonomiske og organisatoriske) forhold bør være principielt afklaret inden henvendelse til kommunen om, at sætte en lokalplanlægning i gang – bl.a. aht. indholdet af og omkostningerne ved planlægningen.