

Indstilling

Til Aarhus Byråd via Magistraten
Fra Borgmesterens Afdeling
Dato 15. juni 2017

Videreudvikling af Helhedsplan Viby Syd

*Udvikling og realisering af torveareal og nærområde i Viby Syd.
Dispositionsplan for byrum og fortætningsstrategi.*

1. Resume

Indstillingen foreslår at udvikle og realisere et nyt torveareal og nærområde i Viby Syd. Det indebærer en helt ny disponering af området, som indeholder en række nye mangfoldige byrum, tværforbindelser, bebyggelsesformer og funktioner.

Denne indstilling har fokus på den samlede dispositionsplan for området og de nye byrum. De enkelte delprojekter for medborgerhus, kontorhus, boliger m.m. er en del af dispositionsplanen, men udvikles sideløbende og besluttet selvstændigt. De første fysiske forandringer forventes realiseret ultimo 2018 / primo 2019, mens de øvrige forventes igangsat i foråret 2020 i forlængelse af et samlet udbud og lokalplanudarbejdelse.

Det nye torveareal og nærområde vil sammen med de igangværende sociale indsatser, bidrage til at realisere Helhedsplanens effektmål for tryghed, uddannelse, beskæftigelse, sundhed m.m.

Med denne indstilling godkendes den samlede dispositionsplan for området, som skal udvikles og konkretiseres i den videre proces. Midlerne til den kommunale del af de nye byrum bevilliges og de afsatte midler fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet frigives.

2. Beslutningspunkter

Det indstilles:

At 1) Byrådet godkender, at der arbejdes videre med at udvikle og realisere det nye torveareal og nærområde i Viby Syd, med udgangspunkt i indstillingen og den vedlagte projektmappe "Gentænk Viby Syd Torv".

At 2) Ud af et samlet rådighedsbeløb på 14,5 mio. kr., der er afsat ved budgetforlig 2009 – 2012, gives der anlægsbevilling på 12,5 mio. kr. til den kommunale del af de nye byrum i Viby Syd, mens de resterende 2 mio. kr. bevilliges til aktivitetspladsen ved Søndervangskolen i indstillingen "0-18 års anlægsprojekt i Viby Syd".

At 3) Byrådet godkender det vedlagte byfornyelsesprogram med henblik på at få frigivet de 7,5 mio. kr., som Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har afsat til omdannelsen i Viby Syd.

At 4) Af de 7,5 mio. kr. kommunen modtager fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet gives anlægsudgiftsbevilling på 2,5 mio. kr. med tilhørende rådighedsbeløb til de nye byrum i Viby Syd. De resterende 5,0 mio. bevilliges til aktivitetspladsen ved Søndervangskolen i indstillingen "0-18 års anlægsprojekt i Viby Syd".

At 5) Der gives en anlægsindtægtsbevilling med tilsvarende rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. vedrørende det beløb, kommunen modtager fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet til omdannelsen i Viby Syd.

3. Baggrund

Byrådet godkendte i december 2009 Helhedsplanen for Viby Syd. I 2011 blev vinderne af projektkonkurrencens fysiske projekter godkendt i Boligforeningen Århus Omegn og i Byrådet.

Helhedsplanen indeholder bl.a. en række fysiske forandringer, herunder udearealer og torvedannelse, renovering og omdannelse af Rosenhøj, et nyt medborgerhus og etablering af ca. 100 kommunale arbejdspladser. Derudover er der kommet flere projekter til undervejs, bl.a. nye ungdomsboliger samt en ny boligsocial helhedsplan gældende fra 2015-19.

Renoveringen og omdannelsen af Rosenhøj afsluttes i efteråret 2017. Næste skridt er at realisere planens øvrige elementer i form af nye byrum, bygade, aktivitetsplads, medborgerhus, kontorhus m.m. På den baggrund er der gennemført en udviklingsproces med deltagelse af Aarhus Kommune, Århus Omegn, ALBOA og øvrige lokale samarbejdspartnere, herunder gymnasiet og skolen, som har resulteret i en ny masterplan for området omkring torvet i Viby Syd.

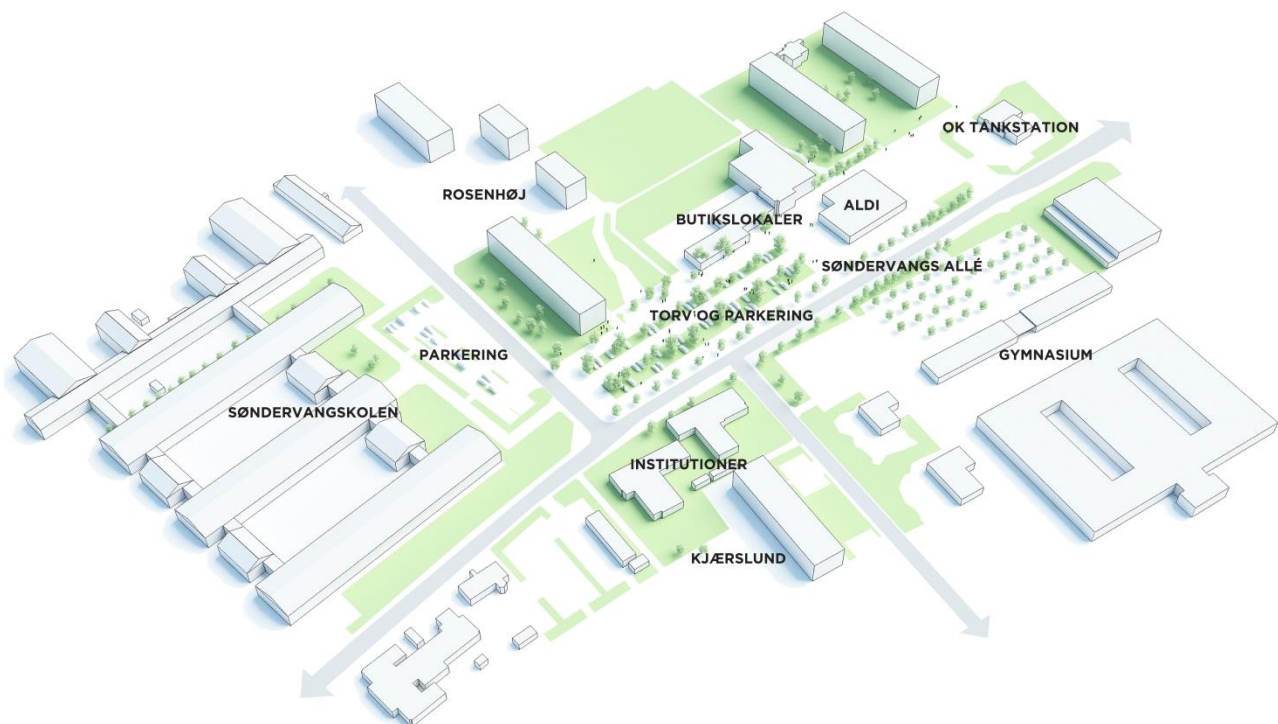
4. Effekt

Forslaget skal bidrage til at realisere helhedsplanens effektmål tryk-
hed, beskæftigelse, uddannelse, sundhed, medborgerskab m.m.
Undersøgelser viser, at bystrukturelle ændringer er afgørende for,
om det lykkes at ændre et område fra socialt udsat til socialt balan-
ceret¹. De steder hvor det er lykkedes har alle ændret på bystrukturu-
ren via ny infrastruktur, opførelse af nyt byggeri og nye funktioner
m.m. Erfaringerne viser, at de fysiske forandringer skal kombineres
med sociale indsatser. De fysiske forandringer forventes således at
kunne bidrage til en mere attraktiv bydel, som kan fastholde og til-
trække nye beboergrupper og besøgende. Effekten af Helhedsplanen
måles løbende via Det Boligsociale Monitoreringssystem.

5. Ydelse

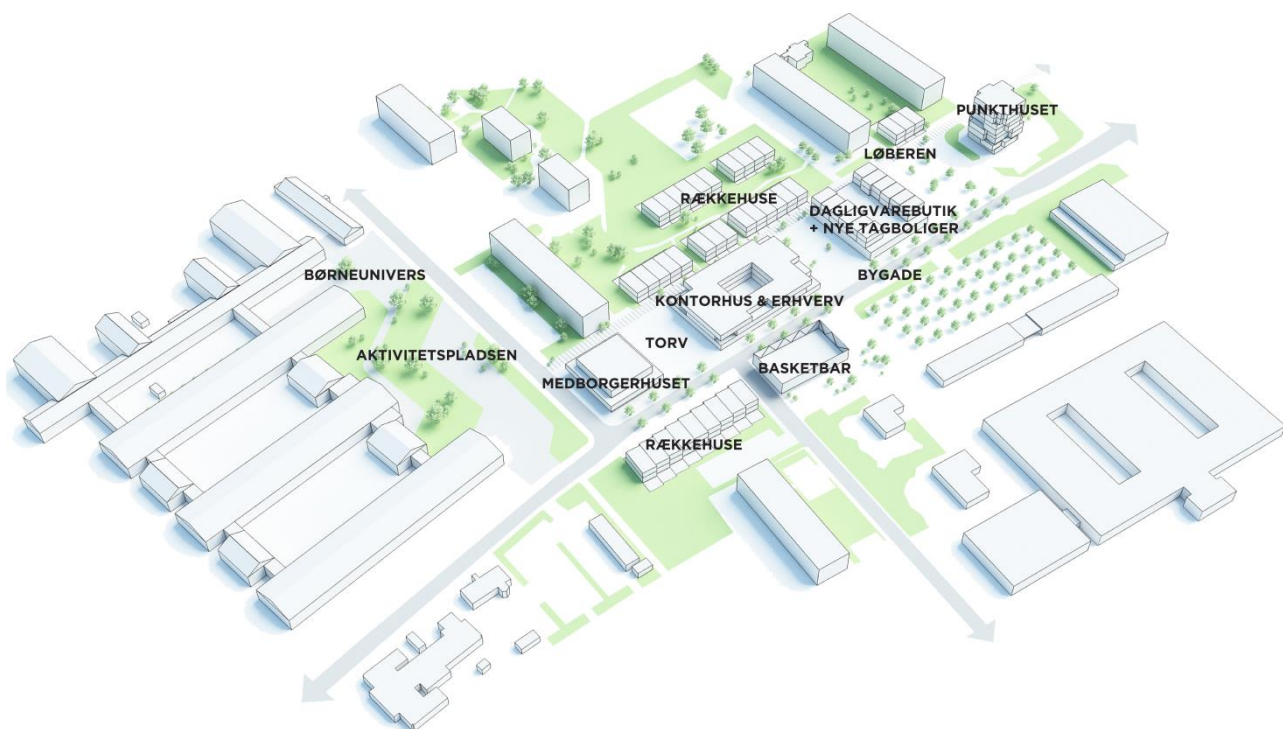
Dispositionsplanen "Gentænk Viby Syd Torv" (bilag 2) er ud-
gangspunktet for det videre arbejde, hvor der vil ske en videre-
udvikling og konkretisering, særligt vedr. de to projekter for
kontorhus og medborgerhus samt de nye muligheder, der evt.
kan opstå i processen. Fokus er på *liveability* med vægt på fæl-
lesskaber, byrums kvaliteter samt arkitektur og identitetsska-
bende bebyggelse. Der er også et særligt fokus på at skabe
sammenhæng ml. indsatser/aktiviteter og de fysiske rammer.

EKSISTERENDE SITUATION VIBY SYD



¹ Se fx "Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områ-
der", Københavns Kommune og Arkitektforeningen (2014).

FREMTIDIG SITUATION VIBY SYD



I den fremtidige situation er skitseret en række projekter for boliger, "basketbar" m.m., som er i en tidlig fase og på idéplan. Disse tiltag vil blive udviklet som en del af den videre proces. Derudover er det ikke afklaret hvad der kommer til at ske med den nuværende dagligvarebutik, som netop er blevet opsagt. Viser det sig muligt at tænke helt nyt vil det give nye og spændende muligheder for at arbejde mere med byrummene og gaden i den del af Søndervangs Allé.

Planen bygger på følgende hovedgreb.

Mangfoldige byrum: der defineres fire forskellige velafgrænsede byrum: det centrale torv, en stor aktivitetsplads og to lineære byrum; Løberen, som er en ny central sti og Søndervangs Allé.

Tværforbindinger: stisystem fra Kjærslund og Rosenhøj bindes sammen gennem de nye byrum, så der opstår mere naturlige flow.

Fortætning: nye og varierede bebyggelsesformer og nye blandede ejer- og boligformer, herunder medborgerhus, kontorhus, erhverv, byhuse, punkthus bidrager til at skabe nogle mere imødekomende byrum, som indbyder til ophold og aktivitet.

I tråd med de nuværende aktiviteter i lokalområdet indgår *sundhed, bevægelse og idræt* som et centralt tema i den kommende omdannelse. Det kommer til udtryk både i den fysiske udformning og de igangsatte aktiviteter. I relation til dette kan det bl.a. nævnes, at Sundhed og Omsorg etablerer en frem-skudt sundhedsindsats i Viby Syd i tæt samarbejde med den boligsociale helhedsplan og lokalområdet.

5.1. Aktivitetspladsen ved Søndervangskolen

Aktivitetspladsen foran Søndervangskolen udgør det største byrum ved torvet. I dag består området primært af en parkeringsplads og tilbyder hverken aktiviteter eller ophold til elever, beboere eller besøgende. Pladsen ligger centralt og synligt i bydelen og tænkes som et samlende fællesareal - en offentlig aktivitetsplads og byrum- hvor børn, unge og ældre kan mødes. De konkrete aktiviteter og udformning af pladsen er ved at blive udviklet i et tæt samarbejde med brugerne.

Skolen er en vigtig del af Viby Syd og der arbejdes bl.a. på, at optimere sammenhængen mellem Børn og Unges tilbud i området. Der er en proces i gang, som vil samle områdets dagtilbud på skolens areal for etablering af et "børneunivers", med vuggestue, børnehave, skole og klub "under samme tag". Det forventes at det nye børneunivers sammen med aktivitetspladsen står færdig ultimo 2018 / primo 2019. Der vil blive fremsendt en særskilt indstilling om dette projekt (0-18 års anlægsprojekt i Viby Syd).

5.2. Bygade - omdannelse af Søndervangs Allé

Søndervangs Allé indbyder i dag ikke til cyklister og gående. Materialer og inventar er slidte og forbindelserne på tværs er ikke velfungerende. Den nuværende vej omdannes, så den får en anden og mere bymæssig karakter, bl.a. med ny bebyggelse ud til gaden. Der kommer nye belægninger m.m. som skal sikre en bedre overgang og sammenhæng i området. Dertil er tanken at lave parkering langs vejen.

I fremtiden vil Søndervangs Allé opleves helt anderledes og med mere sikker trafik, så skolebørn, gymnasieelever, beboere og besøgende kan færdes godt og trygt i bydelen. Projektet skal udvikles og konkretiseres i den videre proces med henblik på, at skabe en levende og velfungerende gade, som er tilpasset bydelens karakter. Der kan bl.a. arbejdes videre med bygningernes placering og sammenhæng til gade og byrum, særligt i begge ender af Søndervangs Allé.

5.3. Torv og "Løberen" - ny central stiforbindelse

Torvet er den nye centrale plads i bydelen. Det foreslås som et enkelt og fleksibelt byrum, som kan tilgodese fælles aktiviteter og ophold. Det defineres af det omkringliggende nybyggeri – medborgerhuset og kontorhuset (og på sigt rækkehusene) – og er rent skalamæssigt inspireret af Pustervig i Latinerkvarteret (ca. 30 x 30 meter). Langs torvet og videre i området danner "Løberen" en ny gennemgangszone, som binder området bedre sammen.

5.4. Medborgerhus

Århus Omegn opfører og drifter et nyt medborgerhus for bydelens borgere og gæster. Medborgerhuset placeres centralt på torvet og vil sammen med kontorhuset og de nye byrum være omdrejningspunktet for en række forskellige sociale, sundhedsfaglige og kulturelle tilbud og aktiviteter. I huset skal der være foreningslokaler og mulighed for socialt samvær. Indretningen af huset skal have fokus på fleksibilitet og multifunktionalitet.

5.5. Fælles kontorhus og erhverv

Som en del af Helhedsplanen for Viby Syd indgår et nyt kontorhus til arbejdspladser og andet erhverv. Planen er, at Aarhus Kommune placerer ca. 140 medarbejdere til Viby Syd, svarende til ca. 120 fysiske arbejdspladser, fordelt mellem Sociale Forhold og Beskæftigelse og Borgmesterens Afdeling. Mange af medarbejderne vil have borgerrettede funktioner, som vil bidrage til at skabe liv og relationer i området.

Kontorhuset etableres i samarbejde med Århus Omegn, som – under forudsætning af at kommunen placerer det nævnte antal medarbejdere – har besluttet at etablere deres administration på ca. 25 arbejdspladser i bygningen. Derudover kan Århus Omegn opføre op til 800 m² erhverv, som kan bidrage til at skabe aktive facader og liv i stueplan, også gerne efter normal arbejdstid. Huset skal henvende sig naturligt til de nye byrum og medborgerhuset på den anden side af torvet. Kontorhuset udgør den største nye bygning og er en væsentlig del af fortætningen.

Der vil blive fremsendt en særskilt indstilling til byrådet om dette projekt.

5.6. Nye ejer- og boligformer

Tanken er at tilføre området nye ejer- og boligformer for at understøtte den ønskede fortætning og målet om, at skabe en mere blanded beboersammensætning. Planen indeholder en række muligheder

for nye ejerboliger på og omkring torvet, som skal udvikles nærmere i samarbejde med private investorer. De nye boliger vil også kunne bidrage til at fastholde og tiltrække nye beboergrupper.

5.7. Udviklingsprojekter

Planen indeholder en række projekter, som endnu ikke er besluttet eller finansieret og derfor skal udvikles nærmere i samarbejde med de lokale aktører og evt. en fond. De afsatte midler til udviklingsprojekter forventes primært at gå til medfinansiering af en "Basketbar" eller lignende aktivitet ud til den nye bygade, en bearbejdning af Matildelundvej ml. "løberen" og aktivitetspladsen og evt. forbedring af sti- og gangbroer over Ringvejen.

5.8. Beboer-, -borger-, og brugerinvolvering

Der har siden Helhedsplanens vedtagelse i 2009 været en involvering af beboerne i området. Den nye masterplan er ligeledes udviklet i samarbejde med en række af lokalområdets aktører. De enkelte projekter vil blive udviklet og konkretiseret i samarbejde med de relevante aktører. Der har fx været en involvering af brugerne til den nye aktivitetsplads foran skolen, ligesom brugerne af det nye medborgerhus og kontorhus vil blive tæt involveret i den videre udvikling af projekterne.

6. Organisering

I forbindelse med Helhedsplanens videreudvikling er der etableret en ny organisering og der er nedsat en administrativ programstyregruppe med deltagelse af Aarhus Kommune, Århus Omegn og ALBOA. Under det samlede program nedsættes der selvstændige projektorganiseringer for de enkelte delelementer, herunder for det nye kontorhus og medborgerhus.

6.1. Videre proces

Kontorhus og erhverv, medborgerhus, torvedannelse og bygade forventes at indgå i et fælles udbud mellem Aarhus Kommune og Århus Omegn af bygherrerådgivning, totalrådgivning og evt. entrepriser. En fælles proces vil kunne bidrage til at skabe den nødvendige sammenhæng og synergi mellem de forskellige delprojekter. Det vil blive udarbejdet en samarbejdsaftale ml. Aarhus Kommune og Århus Omegn, som fastlægger rammer, snitflader og ejerforhold for de kommende projekter, herunder i forhold til den fremtidige drift.

Parallelt udarbejdes en ny lokalplan. De indkomne bemærkninger fra den gennemførte forundersøgelse i foråret 2017 tages med i det videre arbejde. De første fysiske projekter ved skolen

forventes klar ultimo 2018 / primo 2019, mens de øvrige projekter forventes at få byggestart foråret 2020.

7. Ressourcer

Omdannelsen finansieres af midler fra Århus Omegn, Landsbyggefonden, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, Realdania og Aarhus Kommune. På sigt forventes også private investeringer. Nedenfor ses den forventede fordeling af midler til de nye byrum fra Aarhus Kommune og områdefornyelsesmidler fra Ministeriet.

Det vedlagte byfornyelsesprogram afspejler indholdet i denne indstilling og skal godkendes af byrådet med henblik på at få frigivet de afsatte midler fra ministeriet.

Tabel 1. Forventet finansiering af delprojekter (mio. kr.)

Projekt	Aarhus Kommune	Områdefornyelsesmidler	I alt
Aktivitetsplads ved Søndervangskolen (5.1)	2	5	7
Bygade - omdannelse af Søndervangs Allé (5.2)	8,5		8,5
"Løberen" - ny central stiforbindelse (5.3)		2,5	2,5
Udviklingsprojekter (5.7)	3		3
Gennemførelse af udbud, konkurrence, bygherrerådgivning, projektledelse lokalplan m.m. (6.1)	1		1
I alt	14,5	7,5	22

Derudover er der selvstændige projektøkonomier for kontorhuset og øvrige erhverv, medborgerhus m.m. Realdania støtter det nye torv med 6. mio. kr., mens Århus Omegn har afsat knap 30. mio. kr. incl. moms til det nye medborgerhus.

Jacob Bundsgaard

/

Niels Højberg

Bilag

Bilag 1: Bevillingsskema.

Bilag 2: Projektmappe: "Gentænk Viby Syd Torv".

Bilag 3: Byfornyelsesprogram.

Tidligere beslutninger

- Dec. 2009: Helhedsplanen for Viby Syd vedtages (Byråd).
- Dec. 2011: Arkitektkonkurrencens vinderprojekter godkendes (Byråd).
- April 2012: Principbeslutning om lokalerokade og kommunale arbejdspladser til Gellerup og Viby Syd (Byråd).
- Juni 2016: Videreudvikling af Helhedsplanen i Viby Syd godkendes (MAG).

Sagsnummer: 17/017666-1
HR og Jura
Tlf.: 89 40 20 00

Antal tegn: 12552
Sagsbehandler: Mikkel Schjørring
Tlf.: 89 40 21 96
E-post: msc@aarhus.dk