



Viby Torv er et centrum for planerne for en byfortætning langs Skanderborgvej, hvor man også arbejder med, hvordan man kan gøre vejarealet smallere og torvet bare en anelse mere intimt. Foto: Axel Schütt

Viby Torv er et centrum for planerne for en byfortætning langs Skanderborgvej, hvor man også arbejder med, hvordan man kan gøre vejarealet smallere og torvet bare en anelse mere intimt. Foto: Axel Schütt

Det sydlige Aarhus har ikke, som andre dele af byen, oplevet et byggeboom de senere år, men der kommer gang i byggeriet langs Skanderborgvej, hvor der blandt andet er planer om et højt hus ved Viby Torv. Rådmand er åben for, at dele af Aarhus Syds store erhvervsområde kan omdannes. Her har blandt andre Salling Group ønske om et boligbyggeri - og en ny Føtex.

AARHUS: Aarhus Syd har ikke rigtig fundet sig en plads på entreprenørerne og byggehåndværkernes Aarhuskort.

Mens byen vokser og nye boligkvarterer og kontorbyggerier skyder frem mange andre steder, kigger man langt efter de store byggekraner i den sydlige del af Aarhus, hvor udbygningen de senere år især er sket i form af tæt-lavt boligbyggeri i Kolt-Hasselager, Mårslet, Solbjerg og Malling.

Man behøver dog ikke et kig i krystalkuglen for at forudsige, at turen også kommer til Aarhus Syd. Dels langs Skanderborgvej, og dels formentlig også i dele af det meget store erhvervsområde i Viby og Holme mellem Skanderborgvej og Bjødstrup vej, der på store stræk ligner noget, 1970'erne har glemt.

## Højt ved Viby Torv



Med Zleep-hotellet skyder Viby Torv allerede i vejret. I planerne for torvet indgår et ønske om at bygge fire etager på hotellet og opføre et nyt højt hus lige ovre på den anden side af Viby Ringvej. Foto: Axel Schütt

Med Zleep-hotellet skyder Viby Torv allerede i vejret. I planerne for torvet indgår et ønske om at bygge fire etager på hotellet og opføre et nyt højt hus lige ovre på den anden side af Viby Ringvej. Foto: Axel Schütt

For området langs Skanderborgvej – fra Marselis Boulevard til Øllegårdsvej - er kommunen i gang med at lave en helhedsplan for kommende byudvikling, der populært sagt forlænger den tætte by fra Sønderport til Viby Torv.

Planen er langt fra færdig og forventes først vedtaget i byrådet til sommer. Den opererer med muligheden for nybyggeri i

typisk tre - fire etager langs Skanderborgvej – dog højere omkring Viby Torv.

Her kan der blive tale om byggeri i fire-seks etager mod gaden, måske med enkelte højdespringere. I hvert fald er der ønsker om at bygge fire etager ovenpå Zleep-hotellet ved Viby Centeret og på den modsatte side af Viby Ringvej er der planer om et højhus.

Tidligere har der været planer fremme om et endog meget højt byggeri ved Marselis Boulevard. Det vil helhedsplanen ikke åbne mulighed for.

## Boliger på gasværksgrund



Det er på den smalle stribe erhvervsområde ved det gamle gasværk lige til venstre for jernbanen, at der er en lokalplan på vej for 300 boliger ved Bjørnholms Allé. Foto: Axel Schütt

Det er på den smalle stribe erhvervsområde ved det gamle gasværk lige til venstre for jernbanen, at der er en lokalplan på vej for 300 boliger ved Bjørnholms Allé. Foto: Axel Schütt

Enkelte steder er byggeplanerne allerede fremskredne.

Det gælder ikke mindst på den smalle erhvervsområde ved den gamle gasværksgrund på Bjørnholms Allé tæt på

Kongsvang Station.

Her har der i årevis været arbejdet på en lokalplan, der muliggør byggeri af godt 100 almene ungdomsboliger i fire etager på området nærmest Skanderborgvej og omkring 200 private boliger i et byggeri i fem etager i den nordlige del af området.

Lokalplanen for det område forventes vedtaget i byrådet i februar 2020.

## Upopulære byggeplaner



Husrækken Skanderborgvej 215-223 fra Bernstorffsvej og hen til de gule blokke er opkøbt af investorer, der vil rive villaerne ned og erstatte dem med et større boligbyggeri i fire og seks etager. Foto: Axel Schütt

Husrækken Skanderborgvej 215-223 fra Bernstorffsvej og hen til de gule blokke er opkøbt af investorer, der vil rive villaerne ned og erstatte dem med et større boligbyggeri i fire og seks etager. Foto: Axel Schütt

Tilsvarende er der konkrete byggeplaner længere ude ad Skanderborgvej og på den anden side af Viby Torv.

Her har investorer opkøbt otte villaer langs Skanderborgvej og på Bernstorffsvej. Planen – der er stødt på stor lokal modstand – er at rive villaerne ned og i stedet bygge boligejendomme i fire-seks etager mod Skanderborgvej.

Boligprojektet med op imod et par hundrede lejligheder er endnu ikke så langt, at der er lavet forslag til lokalplan for det.

## Boliger på Store Ravnsbjerg



Store Ravnsbjerg på Skanderborgvej lige efter Ringvej Syd har tidligere været i spil til et større bolig- og erhvervsbyggeri. Det er det nu igen.

Store Ravnsbjerg på Skanderborgvej lige efter Ringvej Syd har tidligere været i spil til et større bolig- og erhvervsbyggeri. Det er det nu igen.

Det er planerne om at bygge på Store Ravnsbjerg lige efter Ringvej Syd heller ikke.

Arla, der ejer det meste af området, præsenterede for tre-fire år siden planer om at bygge 60.000 etagekvadratmeter blandet boliger og erhverv på Store Ravnsbjerg, der i kommunens højhuspolitik er udpeget som et af de steder, hvor man ikke på forhånd udelukker muligheden for byggeri i højden.

Planerne indebar erhverv mod Skanderborgvej og Ringvej Syd og i omegnen af 500 boliger inde bag ved i læ for trafikstøjen.

Arlas plan resulterede aldrig i, at der blev lavet en lokalplan for området. Men det bevæger sig i den retning nu, hvor AP Pension er inde over som mulig køber af området.

- Vi er i en indledende fase med planlægningen for området. Lige nu er det arbejde sat i bero, mens vi får undersøgt mulighederne for vejadgang til Skanderborgvej, siger arkitekt Julie Wissing Friis fra kommunens planafdeling.

Hun forklarer, at såvel landskabet som trafikstøj fra Skanderborgvej og Ringvej Syd og vibrationer fra jernbanen lægger begrænsninger på, hvordan området kan bebygges. Hvor meget og hvor højt, der må bygges på Store Ravnsbjerg, er slet ikke lagt fast endnu.

## Et kæmpestort erhvervsområde



Det store erhvervsområde syd for Viby og Holme er fra 1960'erne og 70'erne og for en dels vedkommende nedslidt. Det skal gentænkes - måske som et mere blandet erhvervs- og boligområde.

Det store erhvervsområde syd for Viby og Holme er fra 1960'erne og 70'erne og for en dels vedkommende nedslidt. Det skal gentænkes - måske som et mere blandet erhvervs- og boligområde.

I bunden af Viby og Holme og helt ned mod Tranbjerg ligger et megastort erhvervsområde som en form for prop i bunden af byen. Her bor produktionsvirksomheder som Johnson Controls og BKI kaffe, her er bilforhandlere, it-virksomheder, kontorfællesskaber og masser af småvirksomheder.

Men der er også rundt omkring tale om et nedslidt erhvervsområde fra 1960'erne og 70'erne. Dele af det er forældet. Næppe nogen er uenige i, at området trænger til et løft.

Men hvordan – og til hvad?

Andre steder i kommunen er ældre erhvervsområder omdannet til boligkvarterer: Omkring Søren Frichs Vej, Ceres, Bryggervej, Lystrupvej, Gasa, Tulip og den gamle containerhavn, der er blevet til Aarhus Ø, blandt andre.

## Erhverv og måske boliger



BKI er en af de virksomheder, der holder til i byens sydlige erhvervsområde, hvor virksomheden også bidrager ved at sende en liflig duft af kaffe ud over området. Foto: Kim Haugaard

BKI er en af de virksomheder, der holder til i byens sydlige erhvervsområde, hvor virksomheden også bidrager ved at sende en liflig duft af kaffe ud over området. Foto: Kim Haugaard

Aarhus Kommune har derimod hidtil i sin planlægning fastholdt hele området i Aarhus Syd til erhverv, men det fornyer tydeligvis ikke sig selv.

En af vejene frem kunne være at lempe lokalplanerne, så der kan opføres nye og større erhvervsbyggerier i området.

En anden vej – og den er der en del af grundejerne, der venter på – er, at dele af området kan omdannes til boligkvarterer.

- Det er jo meget forskellige type af

virksomheder, der er i området. Nogle af dem er produktionsvirksomheder i miljøklasser, der gør, at der ikke lige kan ligge et boligområde ved siden af. Dem kommer vi ikke til at flytte på, siger teknisk rådmand Bünyamin Simsek (V).

Sagen er jo den, at Aarhus ikke bare skal udbygges med boliger til de 4.000-5.000 indbyggere, byen årligt vokser med. Der skal også være arbejdspladser nok – herunder produktionsarbejdspladser.

- Men erhvervsområdet i Aarhus Syd er meget stort, så jeg tror, det ender med at dele af det med tiden bliver omdannet til boligområder, mens andre dele bliver opgraderet som erhvervsområder, siger rådmanden, der mener, at det er alt for tidligt at pege på, hvor det præcist er, at boliger kan blive en mulighed i området.

I sidste ende er det byrådet, der skal tage stilling til, om der kan ske byomdannelse i dele af erhvervsområdet.

## Salling Group med boligplaner



Salling Group er på vej ud af sit gamle hovedkvarter på Bjødstrup vej og vil gerne have lov til at omdanne til et større boligkvarter, hvor der også skal være plads til en Føtex-butik. Foto: Axel Schütt

Salling Group er på vej ud af sit gamle hovedkvarter på Bjødstrup vej og vil gerne have lov til at omdanne til et større boligkvarter, hvor der også skal være plads til en Føtex-butik. Foto: Axel Schütt

Kommunen er i gang med en ny planlægning af erhvervsområder som forberedelse til en ny kommuneplan. Da det var i høring tidligere i år, kom der en del høringssvar fra grundejere og virksomheder i Aarhus Syd – mange af

dem med et ønske om at få lov til at erstatte erhverv med boligbyggeri.

Et af svarene er fra Salling Group, der for en stor del har flyttet administration og lager fra Bjødstrup vej i erhvervsområdet i Sydbyen til Årslev.

Og hvad skal der så ske med Salling Groups 165.000 kvadratmeter store område mellem Axel Gruhns Vej, Bjødstrup vej og Ringvej Syd?

Det kan forvandles til et stort boligkvarter med omkring 1.000 boliger på i snit 120 kvadratmeter i karrébebyggelser, punkthuse, terrassehuse og rækkehuse. Foruden en op til 5.000 kvadratmeter stor Føtex-butik med tilhørende parkeringsplads på hjørnet af Bjødstrup vej og Ringvej Syd.

Sådan lyder forslaget, som Cowi og arkitektfirmaet Luplau & Poulsen har lavet for Salling Group, der håber at kunne komme i gang med at realisere det indenfor de kommende fem-ti år.

Ender planen med at blive til virkelighed, betyder det, at Føtex på Nygårdsvej i Holme lukker for at genopstå få hundrede meter væk på hjørnet af Ringvej Syd og Bjødstrup vej.

## Bud på en helhedsplan



Sådan kunne Salling Groups store grund ved Bjødstrup vej disponeres med 1.000 boliger i karréer, punkthuse, terrassehuse og rækkehuse - og med en stor dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal ned mod Ringvej Syd. Illustration. Salling Group, Luplau & Poulsen, Cowi

Sådan kunne Salling Groups store grund ved Bjødstrup vej disponeres med 1.000 boliger i karréer, punkthuse, terrassehuse og rækkehuse - og med en stor dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal ned mod Ringvej Syd. Illustration. Salling Group, Luplau & Poulsen, Cowi

Derudover har ejerne af Axel Gruhns Vej 2-18 et ønske om at omdanne fra erhverv til boliger. Planen her omfatter i omegnen af 200 boliger i etagebyggeri mod Axel Gruhns Vej og rækkehuse mod Voldgårdsvej.

Tilsvarende er der flere steder ved Sletvej helt i bunden af erhvervsområdet, hvor det nærmer sig Tranbjerg, ønsker om boligbyggeri. Det gælder blandt andet ved

Slet Møllevej og Slet Parkvej, hvor der allerede er dels et friplejehjem, dels et par ungdomsboligbyggerier, der stod færdige ved årsskiftet. Tilbage her er stadig godt 50.000 kvadratmeter ubebygget grund, som ejeren gerne vil have lov til at opføre boliger på.

Endelig er flere grundejere gået sammen om at få lavet et bud på en helhedsplan for den mere end en mio. kvadratmeter store del af erhvervsområdet øst for Christian Xs Vej. Planen lægger op til, at området over en 30-årig periode udvikles til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Hvordan det hele ender, får vi en indikation på, når erhvervs-temaplanen til april næste år kommer til politisk behandling i byrådet.

Og under alle omstændigheder, skal der nok komme til at ske noget på byggefronten i den sydlige del af kommunen.

- Vi har blik for, at der sker mindre i det sydlige Aarhus, end der gør mange andre steder i kommunen. Det er der fokus på, siger rådmand Bünyamin Simsek.