

ALBOA



AARHUS  
KOMMUNE

INPUT TIL EN FÆLLES PLAN FOR  
**FREMTIDENS  
VEJLBY VEST**

INFORMATIONSMATERIALE I FORBINDELSE MED  
FORUDGÅENDE OFFENTLIG HØRING





## Oversigt over Vejlbj Vest i dag

På ovenstående tegning ses en oversigt over Vejlbj Vest i dag. Atriumhusene ligger i midten af afdelingen og på den vestlige kant, op mod Skejby Busvej.

Det er disse områder, hvor der er størst mulighed for en ny omdannelse.

# En sammenhængende, blandet og bæredygtig bydel

Aarhus gennemgår i disse år en markant udvikling, der betyder, at byen vokser på flere områder. Indbyggertallet og beskæftigelsen er i vækst, og der opleves et stigende behov for udvikling eller omdannelse af både nye og eksisterende byområder. Den vækst, byen oplever, skal i høj grad bruges til at sikre større bykvalitet og liveability for alle. Med det mener vi, at byen skal udvikles bæredygtigt – socialt, økonomisk og miljømæssigt – kombineret med, at vi også skaber bedre bykvalitet og bedre rammer for det gode hverdagsliv.

Helt konkret skal der arbejdes med at lægge yderligere lag oven på den eksisterende by og flette byens områder bedre sammen med ny bebyggelse ind i mellem det eksisterende. Der skal hele tiden være øje for at fylde nye funktioner, boformer og anvendelser ind, som kan supplere de eksisterende og give en mere blandet by.

## Vejlby Vest i forandring

I forlængelse af ovenstående har Aarhus Kommune og Boligorganisationen ALBOA indgået et spændende samarbejde omkring udviklingen af den almene boligafdeling Vejlby Vest. Vejlby Vest står lige nu over for en proces, hvor afdelingens eksisterende atriumhuse har behov for en nødvendig totalrenovering. Atriumhusene er imidlertid så nedslidte, at det har været en overvejelse, om det kan være en bedre idé at rive atriumhusene ned, og genopføre helt nye og mere tidssvarende boliger.

Det har givet anledning til at undersøge, hvorvidt de nye boliger kan disponeres på en helt ny måde, så der også skabes mulighed for at gentænke vejstrukturen og skabe plads til helt nye boligtyper, ejerformer og funktioner i området, som skal understøtte udviklingen af en blandet og levende bydel af høj kvalitet. Det giver også mulighed for at åbne Vejlby Vest mere op og binde bydele bedre sammen.

## Indledende involvering af beboere og naboer

Som en del af de indledende forundersøgelser har Aarhus Kommune og ALBOA været i dialog med flere af områdets beboere og lokale interessenter, som har haft mulighed for at komme med deres umiddelbare input til omdannelsen. På baggrund af den indledende involvering er der formuleret en række temaer, som er vigtige at have for øje i forbindelse med områdets udvikling. Du kan læse mere om temaer og inputs fra den indledende proces på side 4-9.

# 5 temaer fra den indledende involvering af beboere og naboer



Et godt sted at bo



Fællesskabet i centrum



Unikke, grønne kvaliteter



En del af byen



Et trygt sted at bo

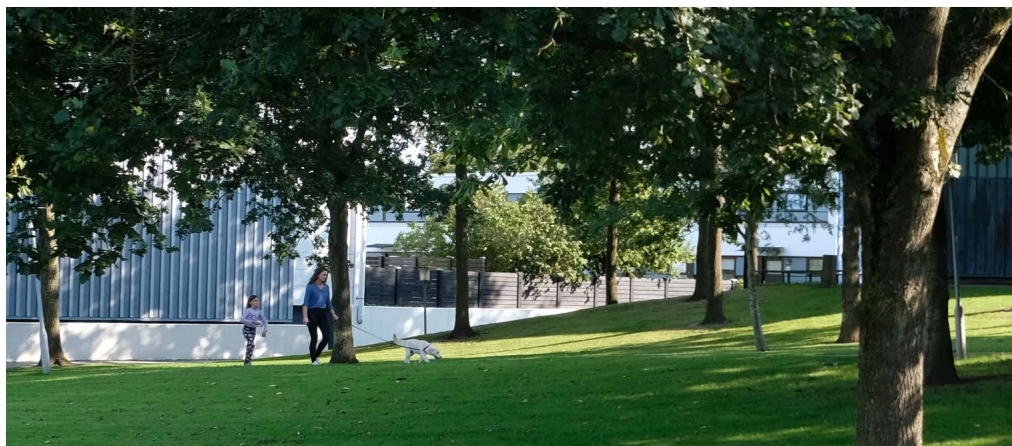
# Et godt sted at bo

Beboerne i afdelingen er glade for at bo i Vejlbj Vest og bliver generelt boende længe. Det betyder, at beboerne i afdelingen bliver ældre, diversiteten mindre og det bliver sværere at fastholde og tiltrække børnefamilierne. Samtidig er der med årene kommet flere borgere, der har udfordringer af forskellig art, og flere er udenfor arbejdsmarkedet end tidligere.

Vejlbj Vest skal også i fremtiden være et godt sted at bo med et varieret udvalg af boliger og en blanding af forskellige alders- og målgrupper. Nye boligtyper kan være med til at give et endnu mere varieret og bredt udvalg af boliger, der kan gøre området mere attraktivt for nye målgrupper.

## Udsagn fra processen:

- Mange bliver boende i området i flere år og flytter mellem de forskellige boligtyper.
- Manglende overgang mellem bolig og offentlige mødesteder.



# Fællesskabet i centrum



I Vejlbj Vest er der et stærkt fællesskab og mange beboeraktiviteter drevet af frivillige kræfter. Afdelingen rummer 30+ foreninger og beboeraktiviteter. Fx lektiehjælp, kulturklubber, madklubber, genbrug, helserum, banko, gåklub og mange flere.

Vejlbj Vest er et område med fællesskabet i centrum, men der mangler tilbud og særligt udendørs aktiviteter for afdelingens unge. Samtidig kan der være behov for at skabe flere aktiviteter som kan være med til at samle forskellige interesser på tværs af aldersgrupper. Nogle interessenter i lokalområdet oplever, at der er potentiale i at skabe flere møder og fælles deltagelse i aktiviteter mellem beboerne i Vejlbj Vest og borgere i andre dele af lokalområdet.

## Udsagn fra processen:

- På beboernes eget initiativ kan det meste lade sig gøre i området.
- Godt naboskab og netværk
- Der er behov for et generations-skifte i afdelingen, men det er svært at tiltrække de unge.

# Unikke, grønne kvaliteter

I Vejlbj Vest er der mange opholdszoner og fællesarealer med grønne kvaliteter. Der er flere legepladser og opholdsarealer, som giver mulighed for enten leg eller fordybelse.

De grønne kvaliteter er en del af Vejlbj Vests identitet, og fællesskabet omkring det grønne skal bevares. Mod vest er en stor del af det grønne skovområde udpeget som fredskov. Sammen med de inaktive, grønne kantzoner har fredskoven et potentiale til at blive endnu mere attraktivt og tilgængeligt ved at åbne op og fx skabe bedre stiforbindelser og mulighed for flere rekreative aktiviteter eller steder til ophold.

## Udsagn fra processen:

- Et boligområde med mange grønne områder, oaser og luft mellem husene.
- Der mangler nderum, hvor flere forskellige aldersgrupper kan samles.



# En del af byen

Vejlby Vest beskrives som en landsby i byen. Flere af afdelingens beboere sætter pris på landsbykvaliteten og det nære. Samtidig oplever nogle af naboerne at Vejlby Vest ikke er så tilgængeligt et område - en ø.

Vejlby Vest skal være en integreret del af byen. Det handler dels om at skabe fysiske forbindelser, der binder hele bydelen sammen, og dels om at skabe meningsfulde sammenhænge og samarbejder med aktiviteter, klubber og foreninger i lokalområdet, så både beboere og naboer føler sig inviteret til bruge og bevæge sig igennem byen.

## Udsagn fra processen:

- Mange naboer har aldrig været i Vejlby Vest.
- Vejlby Vest kan opleves lidt lukket om sig selv udefra.
- Byg bro til alle de gode ting rundt omkring os.





# Et trygt sted at bo

I dag er biltrafik og parkering koncentreret i kanten, så området holdes fri for biler. Det er en kvalitet, som bør bevares, hvor det er muligt. Dog fremstår parkeringspladser ved kantarealerne "døde", og det opdeltede vejsystem med bus- og boligvej hver for sig, skaber yderligere tomme kvadratmeter. Langs kanten er der en meget tæt, grøn bevoksning, der visuelt afskærer området fra den omkringliggende bydel. Det betyder, at området kan opleves lukket udefra, og det kan føles utrygt at opholde sig i kant- og overgangszoner.

Dialogen med beboere og naboer viser, at der er potentiale for at åbne kanten mere op, så både de sociale, fysiske og visuelle sammenhænge til den omkringliggende by styrkes. Det gælder fx i den vestlige side mod Skelager Kirke, regnvandsbassinet og Skejby Centret. Samtidig er der mulighed for at gentænke veje og stier.

## Udsagn fra processen:

- Skumle steder i kantzonerne - specielt ved de vestlige parkeringspladser.
- Manglende belysning.
- Den grønne kant skaber bagsider, der kan opleves utrygge.



# Hvad er planerne for Vejlby Vest?

Hvis atriumhusene i Vejlby Vest rives ned og bygges op igen på en ny måde, skabes der mulighed for at disponere boligerne anderledes end i dag, så der samtidig skabes mulighed for nye udviklingsmuligheder. Det kan blandt andet være opførelsen af en række nye boligtyper og ejerformer, som kan gøre Vejlby Vest endnu mere attraktivt for nye målgrupper, som fx børnefamilier eller seniorer. Samtidig er der mulighed for fx at etablere nye mødesteder eller aktivitetsområder for både beboere og naboer samt bedre vej- og stiforbindelser på tværs af hele bydelen.

## Fra bagsider til forsider

I forbindelse med den indledende involvering af beboere og interessenter er det blevet tydeligt, at der er mulighed for at åbne Vejlby Vest mere op, så sammenhængen og fællesskabet både i og udenfor Vejlby Vest styrkes. En vigtig strategi er at vende bagsider til forsider og skabe nye forbindelser, plads til ny bebyggelse og evt. nye funktioner, der går på tværs af kanten, så området opleves mere trygt og som en mere integreret del af den øvrige bydel.

## Omdannelse af Skejby Busvej

Et af de centrale greb i omdannelsen af Vejlby Vest er forslaget om at omdanne en del af Skejby Busvej til almindelig vej. Det dobbelte vejsystem der er i dag med busvej og boligvej hver for sig betyder, at der er en del unødvendig asfalt. Det foreslås at nedlægge en del af vejstrækningen ved Nyringen og Næringen og i stedet omdanne Skejby Busvej til almindelig vej, så det parallelle vejsystem nedlægges. På den måde skabes der mere synlighed og tryghed, fordi afsidesliggende og uovervågede arealer som fx p-pladser kan omdisponeres og integreres mere aktivt i forbindelse med omdannelsen. Den nordligste del af Skejby Busvej fastholdes som busvej.

## Nyt beboerhus til beboerne i Vejlby Vest

Foruden opførelsen af nye boliger som erstatning for atriumhusene i Vejlby Vest, er det også en del af planerne at opføre et nyt beboerhus i afdelingen. Beboerhuset Vest'n ligger i dag i på Nyringen 1A med ryggen mod Vejlby Centervej. Der er ikke truffet endelig beslutning om placering af et nyt beboerhus, men der er forslag om at flytte beboerhuset, så det ligger mere centralt i området i forbindelse med den grønne plæne midt i Vejlby Vest. Det vil give mulighed for ny udvikling der, hvor det eksisterende beboerhus ligger i dag.



### Fremtidens Vejlbj Vest

På ovenstående tegning ses de områder, der kan komme i spil i forbindelse med en omdannelse, hvis de eksisterende atriumhuse rives ned. Samtidig er den del af Skejby Busvej, der foreslås omdannet til almindelig vej, markeret med orange.

# Processen - fra start til slut



Afdækning af  
reoveringsbehov

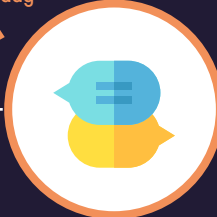


Indledende  
involvering



Arkitekt-  
konkurrence

Her er vi i dag



Forudgående  
offentlig høring



Plangrundlag  
og lokalplan



Realisering

## Fra idé til virkelighed

For at kunne realisere planerne for omdannelsen af Vejlbj Vest og de omkringliggende områder kræver det, at Aarhus Kommune ændrer de gældende kommuneplanrammer for området. Derfor er første skridt i processen at udsende en kommuneplanforhøring, hvor alle beboere i Vejlbj Vest samt naboer til området har mulighed for at komme med input til processen.

På [www.aarhus.dk/kommuneplan](http://www.aarhus.dk/kommuneplan) kan du læse mere om kommuneplanens visioner og mål, og om de retningslinjer og formelle rammer, der gælder i dag.

På baggrund af inputs og idéer fra kommuneplanforhøringen og en parallel beboerproces internt i Vejlbj Vest, vil Aarhus Kommune og ALBOA i samarbejde udskrive en arkitektkonkurrence, som skal vise, hvordan de forskellige ønsker kan realiseres i en fælles helhedsplan for området, og hvordan de nye atriumhuse kan komme til at se ud.

Med afsæt i resultatet af arkitektkonkurrencen skal der efterfølgende udarbejdes lokalplan for området, inden man er klar til at tage første spadestik og den endelige helhedsplan kan realiseres.



### **Har du et bidrag til processen?**

I en proces som denne, har du mulighed for at indsende et høringsbidrag. Alle høringsbidrag vil blive behandlet og fremlagt for byrådet i beslutningsprocessen sammen med forvaltningens kommentarer. De høringsbidrag, der kommer i denne del af processen, vil også indgå i en eventuel fremtidig lokalplanproces.

Høringsperioden varer 3 uger og der er frist for at sende hørings svar d. 5. oktober 2021. Send dit svar via Aarhus Kommunes høringsportal på [www.deltag.aarhus.dk](http://www.deltag.aarhus.dk).

### **Har du spørgsmål?**

Eventuelle spørgsmål i forbindelse med kommuneplanforhøringen kan rettes til:

Borghildur Sölvey Sturludóttir

Arkitekt

Teknik og Miljø

**T** +45 4185 6427

**E** [bosos@aarhus.dk](mailto:bosos@aarhus.dk)

### **Beboere i Vejlbj Vest**

Sideløbende med den offentlige høringsproces gennemfører ALBOA en intern beboerdemokratiskproces for beboere i boligafdelingen.

Beboere kan orientere sig i det omdelte nyhedsbrev for nærmere info eller tage fat i en fra afdelingsbestyrelsen.