

# Nyhedsbrev Hjørnegrunden ved AiH Hjortshøj

November 2022

## **Kære medlemmer af Hjørnegrunden og nye interesserede i Hjørnegrundsprojektet.**

Fra bestyrelsen vil vi gerne informere jer om, hvad der sker i forhold til projektet med at udvide Andelssamfundet i Hjortshøj med den nye bogruppe Hjørnegrunden.

Der er nu gået to år siden sidste nyhedsbrev – hvor foreningen har arbejdet på at realisere projektet omkring Hjørnegrunden ved AiH.

Corona har været en væsentlig begrænsning for dels – hvor meget vi har mødtes til fællesmøde og hvorledes Generalforsamlingerne er blevet afholdt. Den senest afholdte Generalforsamling var den 20 marts 2022 med fysisk fremmøde. Bestyrelsen blev konstitueret og vi har haft en række gode møder.

### Bestyrelsesarbejde

Bestyrelsen har i 2021-22 afholdt 5 bestyrelsesmøder samt deltaget med repræsentanter i møder med AiH og på Webinar med Århus Kommune. Der er udsendt referater og materialer fra alle afholdte møder.

Bestyrelsen har deltaget i to workshops omkring Helhedsplanen for Hjortshøj. Denne blev sat på pause sidste år, da den skulle afvente temaplanen for boliger i Århus kommune. Her havde kommunen udset sig betydelige dele af AiH's landbrugsjord som udstykningsareal til parcelhuse. Denne plan havde høring med deadline 31 august 2021. Der blev indsendt rigtig mange indsigelser fra AiH samt Hjortshøj by. Stor tak for det. Denne massive modstand førte til at områderne i Hjortshøj blev taget ud af temaplanen i december 2021. Dette betyder at helhedsplanen for Hjortshøj kan færdiggøres. Kommunen har nu den tredje sagsbehandler på Helhedsplanen. Vi fra bestyrelsen og Lokalplansgruppen mødtes med arkitekten fra Plan Århus Kommune omkring helhedsplanen i starten af april 2022. Så der er igen skred i tingene. Desuden er der aftalt møde med Arkitektfirmaet "Arken" omkring Helhedsplanen og Lokalplanen. De har tilbudt at guide os i processen med lokalplanen uden beregning.

Da økonomi er en afgørende faktor for at vi kommer i mål med køb og bebyggelse af Hjørnegrunden ved AiH, er der kommet mere fokus på denne del i det seneste år. Vi er i en fase – hvor vi har afholdt møder med lignende foreninger / nyetablerede bofællesskaber – for at høste af deres erfaringer. Vi har kontakt og interviewet bestyrelsesmedlemmer fra både Sjællandske Muld (De er nået frem til start på bygge processen) og Permatopia (Fuldt etableret bofællesskab). Erfaringerne omkring finansieringen er, at det er overordentligt vanskeligt for en forening at få skabt et kapitalgrundlag for både at købe grunden samt at lave bebyggelsen. Årsagen er mange – men med finanskrisen er lovgivningen på området blevet meget stram. Eksempelvis

har begge foreninger oplevet at for at få realkreditlån og banklån skal der laves købsaftaler for alle huse med bankgarantier fra huskøberne før byggeriet kan sættes i gang.

### Fællesmøder

Der har været afholdt to fællesmøder i 2021 i AiH d 21.8.2021 og den 21.11.2021, hvor der begge gange var samlet ca. 30 både "gamle" og nye. I august 2021 var det en dejlig oplevelse igen at kunne samles fysisk. Vi diskuterede bebyggelsen – gik tur på marken hvor hjørnegrunden skal ligge – og hvor vi mødte mange ny ansigter både børnefamilier og de mere erfarne. Dejlig solskinsoplevelse der giver energi til det videre arbejde. Dagen viste også at der var mange der gik med tanker omkring "off-grid" bebyggelse samt tiny-houses. Det husker vi på i lokalplansgruppen. På mødet blev 4 af arbejdsgrupperne startet op igen. Det var lokalplansgruppen, økonomigruppen, It- og kommunikationsgruppen og Fællesskabsgruppen.

På GF 2022 blev der lavet ændringer til vedtægterne således at det årlige kontingent blev hævet til 400 kr. årligt og der blev lavet præciseringer til ventelisterne – således at indmeldelses tidspunkt er gældende for placering på venteliste og at ventelister i bogrupperne etableret forud for generalforsamling 2022 respekteres.

Seneste fællesmøde blev afholdt d 26 juni 2022 på Petersborg i AiH. Vi startede med brød og kaffe - sang "Du danske sommer" Herefter gennemgik formanden sin præsentation omkring arbejdet i Hjørnegrunds foreningen. En repræsentant fra AIH deltog også i mødet og forklarede deres (AiH's) rolle og positive indstilling til bebyggelsen på Hjørnegrunden. Lokalplansgruppen gennemgik mødet med Århus Boligkontor - og til sidst gennemgik vi økonomigruppens arbejde – hvorunder der var en del spørgsmål til de perspektiver for økonomien omkring køb af grunden.

### Århus Kommune, Helhedsplanen for Hjorthøj

I Foråret 2022 og frem til i dag har vi afholdt et møde med Århus Kommune (Plan afdelingen) omkring helhedsplanen for Hjorthøj – som stadig ikke er helt færdig. Vi har en god og konstruktiv kontakt med den ansvarlige sagsbehandler og har indsendt en række ønsker fra foreningen her i juni 2022. Disse forslag som er videresendt til afdeling for Grundsalg/Arealudvikling i Århus Kommune. Der har igen i september/ oktober 2022, været kontakt til kommunen og vi blev oplyst at de nu arbejder med analyse-/skitseringsarbejde af konkrete muligheder på arealerne ved AiH.

### Lejerboliger

Vi har haft møder med både Århus Boligkontor og Lejerbo omkring bygning af Almene lejerboliger på en del af Hjørnegrunden. Begge foreninger har vist stor interesse for bygning af nye spændende boliger. Møderne har vist at – hvis vi ønsker indflydelse på indflytningsretten til Alm. Boliger skal bebyggelsen udføres som Bofællesskaber. Dette kan muliggøres gennem en række fællesfunktioner herunder fælleshus. Dette arbejdes der videre med.

## Ejerboliger

Vi har afholdt møder i ejer-gruppen – hvor der er blevet drøftet hvorledes købet kan gennemføres. Vi har i samarbejde med Lokalplansgruppen indhentet erfaringer fra andre bofællesskaber der er under etablering – og har erfaret at finansieringen og den lovgivning der er omkring lån til etablering af bofællesskaber eller anden bebyggelse er blevet meget stram – efter finanskrisen. Derfor stilles der store krav fra realkreditforeninger og banker, til at ved lånoptagelse skal der foreligge købsaftaler med alle boliger. De to bofællesskaber vi har talt med repræsentanter fra, anbefalede at vi fik en troværdig investor med i projektet som bygherre.

## Hvad sker der nu?

Bestyrelsen, lokalplansgruppen og økonomigruppen vil i de kommende måneder indgå i et arbejde med at konkretiserer hvilke scenarier der er for at kunne købe Hjørnegrunden og realiserer vores plan. I mellemtiden håber vi på en færdiggørelse af Helhedsplan for Hjortshøj og efterfølgende en lokalplan for Hjørnegrunde ved AiH, kan bane vejen for salg af Hjørnegrunden ved AiH.

På bestyrelsens vegne

Christen Duus Børgesen (Formanden)