



**Notat**

5. februar 2024

**Referat af borgermødet den 25. januar 2024 i  
Alken vedr. Boliger nord for Emborgvej,  
Foroffentlighedsfase  
Intern brug**

Dato

5. februar 2024

Sagsid: 01.02.05-P16-2-19

Din reference

Birgit Mulvad

**Program**

Frans Fischer, Borgmester

Velkomst samt en meget kort gennemgang af de øvrige 6  
byrådspolitikere der var til stede.

Information om at projektet har samme beliggenhed som  
det seneste projekt der var i foroffentlighed og at der er en  
meget lille ændring i forhold til antal boliger og højden.

Det vil på nuværende stadie, i foroffentlighedsfasen, være  
umuligt at svare på ret mange konkrete spørgsmål der er  
relateret til projektet. Lige nu handler det om, om  
projektet skal igangsættes.

Vælger byrådet at igangsætte det, efter denne  
høringsperiode, hvor folk opfordres til at komme med alle  
kommentarer og ideer til projektet, vil der blive screenet  
for alt relevant og lavet nærmere undersøgelser, hvor det  
er påkrævet. Dernæst kommer der en høringsperiode igen  
når selve planforslaget er færdigt, så det er lang proces.

Spørgsmålet på nuværende tidspunkt er om projektet skal  
sættes i gang eller ej.

**Karen Margrethe Høj Madsen, Chef for Plan, Teknik og  
Miljø**

Introducerer sig selv og sin rolle som mødeleder.

Præciserer at formålet med borgermødet på dette stadie af  
processen er at er at lytte til kommentarer for det her  
specifikke projekt.

Plan, Teknik og Miljø  
Plan og Byudvikling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

## Michael Eberhard, Udvikler, direktør og partner i Fabulas

Fortæller at de har haft henvendelser fra mange der er interesserede i projektet og en enkelt henvendelse med et forslag som kommer senere i programmet for aftenen.

Præsenterer firmaet som startede i 2018 med visioner om at bygge i træ, bygge ressource venligt og bygge med fokus på fællesskab. Grundet et opkøb af en kapitalstærk partner kan de nu gå hele vejen og komme i mål med projekter der har afsæt i deres visioner.

Der er bygget et demohus ved S-tog station Vinge, Frederikssund [Klimakassen.Info](#) og der bliver i øjeblikket bygget 50 seniorboliger i Ebeltoft [Egsmarkbakker](#)

Siden sidst har de opkøbt smedens ejendom hvor ideen er at skabe naturgenopretning på det areal der er landbrugsdrift i dag. Selv udformningen af naturgenopretningen er et samarbejde med kommune, naturstyrelsen og fredningsmyndigheder.

Projektet er tilrettet fra tidligere to plan og X parcelhuse til nu at være i et plan og ti parcelhuse. Der er stadig små rækkehuse fordelt på tre 3 boligtyper på 65, 83 og 102 m<sup>2</sup>.

Der er varmepumpe enheder inde i husene som giver et fantastisk indeklima og forbrugsudgifter på 200 til 700 kr. om måneden. Der er bærende konstruktion i træ, vedligeholdelsesfri klimaskærm som kan tilpasses efter omgivelser og ønsket udtryk Og sedum tage.

Fælleshuset er i to plan med gæsteværelser og fælles daglig- og spisestue som ikke skal ses som en konkurrent til Mejeriet og de nuværende fællesskaber men som er en forlængelse af de private dagligstuer i de ret små boliger.

De har ønske om at skabe grøn boligrotation, med ældre i nye mindre boliger der så frigiver plads til børnefamilier i de større og ældre boliger, som så energiforbedres. De vil gerne have naturen i højsæde, være "Vild med vilje", skabe grobund for biodiversitet og adgang til naturen fra byen.

Mener det er spændende med nye og nu-boende borgere sammen så nye og gamle foreninger kan styrkes på tværs. Det vil skabe god opbakning til købmanden, bibeholde behov for trinbræt og skole samt øge behov for trafiksanering.

Vil gerne have "indspark" til anvendelsen af de store naturområder, til om det skal være for seniorer eller alle aldersgrupper og alle andre spændende ideer.

Har en interesseliste på knap 400 mennesker der er interesseret i projektet. Lægger mapper med projektet som man kan tage og opfordrer til at kontakte ham.

## Mads xx fra HPD-arkitekter, samarbejdspartner med Fabulas

Der er ikke mere at sige om projektet efter Michaels præsentation men kan sige at de har arbejdet med bofællesskaber i et plan gennem mange år og at alt de laver altid handler om fællesskab og at indgangsvinklen altid er landskabet.

## Karen Lumholdt, Journalist, moderator og forfatter til bogen Fremtidens fællesskaber

Mener dette projekt læner sig op ad to ting. Større trivsel på landet og myten om at stort forbrug og stor indtjening giver

Plan, Teknik og Miljø  
Plan og Byudvikling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

lykke. Evidens for at folk på landet i fællesskaber føler langt større lykke. Vigtigt at skabe en modvægt til modbevægelse til centralisering.

Hvis de yngre familier bor i de store boliger ofte ældre boliger medfører det en energi renovering af boligmassen. Med flere lejeboliger giver det flere seniorer i lokalområdet.

Faktuel er der 9 gange så mange der søger bofællesskaber som der er boliger.

På [varmezoner.dk](http://varmezoner.dk) kan man se tre Landsbyer der er i udvikling og mere om baggrunden for denne udvikling.

### Thorbjørn, Foreningen til fremme af biodiversitet

Alken borgere var bekymrede over at de små oaser og stier i landskabet forsvandt. De stiftede derfor Foreningen til fremme af biodiversitet for at sikre bedre natur og adgang til den.

Da Enggården skiftede ejer fik de råderet over det nederste af Enggårdens jorde. Der bestod af tidligere juletræsplantage og tilgroede enge. De fik frie rammer og lov af kommunen til at indhegne området så da de vandt 20 tusinde kroner i et tv-program købte de to køer og to kalve. Det er fantastiske naturplejere og flere er kommet til. Når køerne får lov sker der meget på bare tre år. Sjældne planter og rigt dyreliv og insekter er kommet til. Og der er skabt stisystemer så man kan komme rundt i hele området.

Fremtiden for biodiversitetsforeningen er at vi gerne vil eje jorden så vores tiltag kan bevares hvis ejendommene sælges, men for at kunne eje jord skal man lave en fond. Vi arbejder for at Hedeager krog og overdrev kan udvides og skabe plads til hjemmehørende arter.

Vil gerne foræres mere jord og byder alle interesserede velkommen til næste arbejdsdag.

### Mette Freund, Planlægger fra Plan og Byudvikling

Gennemgår sagsprocessen for en lokalplans tilblivelse og viser planafdelings illustration af en planproces. [Sådan foregår en lokalplanproces i Skanderborg Kommune](#)

Viste adresse til høringssvarportalen og kontaktoplysninger hvis man ville indsende fysisk høringssvar.

Mette pointerede at der ikke kan laves et fyldestgørende referat hvor borgernes synspunkter og ideer fremstår korrekt. Det er derfor af afgørende betydning for administrationens behandling af sagen at der indsendes høringssvar også selv om man har ytret sig her til mødet.

### Forslag indkommet til Fabulas om projekt fælleshave. Ann

Vi er novicer på området, men ønsker at skabe en fælles have på 0,5 hektar, hvor vi kan omsætte ideen om bæredygtig dyrkning her i Alken. Det er til frugthaver og grøntsagshaver.

Vi mangler jord og det må ikke koste. Kan vi lave en aftale Michael om at må få 0.5 hektar jord at dyrke? Opfordrer til at deltage og være med til at passe.

Plan, Teknik og Miljø  
Plan og Byudvikling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

## Ideer, forslag og spørgsmål fra borgerne

### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Hvordan kommer man fra trinbrættet ud til sin bolig.

Michael Eberhard: I dag kan man gå langs vejen

Borger: Er der stillet spørgsmål til Banedanmark om mulighed for at gå langs banen. Man skal jo hente sine børn og det er et problem at skulle gå langs vejen.

Michael Eberhard: Vi deltager gerne i arbejdet med jeres ønsker om trafikdæmpende tiltag, som byen kan trænge til.

### *Borgerkommentar:*

1 minuts indlæg om at der er tre parter i denne sag. Interessenter der opkøber jord og skal have et afkast af dette opkøb. Kommunen som vil udvikle men ikke medregner CO2 belastning. Os i byen der har interesser for grøn omstilling. Men hvad er Alkens behov? Der er klimakrise der påvirker hele verden og der er ting der overgår alt andet, nemlig byggeri, landbrug og transport. Opfodringen er: Vælg andre byggerier.

### *Borgerkommentar:*

Når man er en af dem, der synes det er for meget med 50 huse, ses man på som en, der ikke vil udvikling i Alken og vil forhindre folk at flytte til byen. Jeg ønsker på ingen måde at blive puttet i den kasse og ses skævt til. Udvikling på lang sigt viser at der ikke kommer flere borgere i Danmark. Befolkningstal stagnerer. Der er allerede mange børnefamilier flyttet til Alken og jeg sælger gerne for at gøre plads. Og en sidste ting. Jeg vil ikke bo til leje.

### *Borgerkommentar:*

Jeg har boet her i 22 år og valgte det pga. skolen. Vi blev mødt godt og blev integreret da "byen" tager godt imod nye. Jeg har boet i et stort hus, som en børnefamilie nu har overtaget. Der er flere seniorer der gerne vil bo til leje, men der mangler seniorboliger i Skanderborg. Det her vil give os mulighed for at blive i nærmiljø. Det har været svært at gå langs søen pga. lodsejere der ikke har givet adgang. Jeg er stor tilhænger af den nuværende udvikling med stisystemer, fællehaver mv. og er bange for at det bliver landbrugsland igen ved salg af ejendommene. Det har skilt byen de sidste år, om man skal eller ikke skal have flere boliger. Jeg vil gerne og håber at det bliver til noget.

### *Borgerkommentar:*

Der snakkes bæredygtighed og naturgenopretning men hele dette projekt strider imod Mossø fredningen. I en kendelse fra maj 1977 står der at skrænt og plateau er meget attraktive til bolig men er sårbare så det anbefales at der tages hensyn til landskab. Tillige anbefalede i 2019 kommunens administration at der ikke skal bygges. Det er tid til eftertanke.

### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Jeg har boet her i 6 år og da der er en repræsentation af byrådsmedlemmer her, vil jeg gerne høre om der er politiske interesser i det her eller er det for tidligt at sige?

Plan, Teknik og Miljø  
Plan og Byudvikling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

Der kom ikke svar fra nogen.

#### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Jeg har boet her i 23 år. Da jeg flyttede hertil var folk nysgerrige. Der blev sagt hej og hvem er du? Hvor hurtig tilvækst kan man have i en lille landsby med 250 borgere. Nu bygges 25 huse og jeg vil gerne følge traditionen og sige Hej, Hvem er du? Jeg byder gerne velkommen. Men kan der rummes den befolkningstilvækst af 50 yderligere boliger? Hvor er der noget hvor vores unge kan flytte hen? Så nu spørger jeg kommunen om der er regler over hvor stor en tilvækst der må være af boliger?

Karen Margrethe Høj Madsen: Nej det er der ingen regler for.

#### *Borgerkommentar:*

Spændende ændringer men der er bekymringer. At IKKE bygge er den eneste virkelige bæredygtighed. Kan vi tåle socialt at blive fordoblet i løbet af 5 år. Tag Assendrup som eksempel. Det blev afvist da det var byudvikling. Vi skal placere Fabulas projekt nær by. Vi er landsby og skal ikke have så stort et byggeri. Dover sogn ligger nummer tre på liste over tilvækst i en ny undersøgelse. Fremforsk.dk Lad os måske få bygge fem boliger i stedet.

#### *Borgerkommentar:*

Jeg hedder Iben og er vokset op i Alken og ønsker at flyttet tilbage. Jeg bor alene og har ikke råd til at købe. Jeg vil gerne leje og super gerne bo i Alken.

#### *Borgerkommentar:*

Jeg synes er sket et eller andet med tempoet. Der er alt for meget trafik og vi har i forvejen en dødsfælde over jernbanen. Folk holder ikke tilbage for hinanden, ikke engang lastbiler holder tilbage. Vi får allerede nu 25 nye huse og beregninger af transport viser at nu kommer der 110 kørsler mere i døgnet. Med Fabulas projekt kommer der så omkring 250 kørsler mere af Emborgvej. Det er ikke forsvarligt. I en undersøgelse hvor beboere på emborgvej blev spurgt om trafikken sagde op til 95 % nej tak til mere trafik. Der er ikke brug for 50 boliger mere og hvis der kommer 25 boliger til salg vil udbudspris falde.

#### *Borgerkommentar:*

Jeg har boet her i 25 år. Jeg har skrevet til Michael for at høre om det er senior bofællesskab. Der er mange enlige eneforsørgere og mange der ikke har råd til ejerboliger på 4 millioner og i et senior bofællesskab bliver alle gamle samtidigt så der pludselig ikke er nogen til at hjælpe hinanden.

#### *Borgerkommentar:*

Boliger noget større end 200 m2, det er der ikke brug for.

#### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Mangler at nævne Bakken. Dengang blev der talt om visioner, men det er noget andet der er bygget. Hvor mange af Michaels visioner bliver til virkelighed?

Der er ikke mange der har tillid til Fabulas. De har ikke en opdateret hjemmeside og mange konkurer. Det giver meget bekymring. Der er mange bekymringer om Fabulas. Hvor meget bliver de juridisk forpligtet?

Plan, Teknik og Miljø  
Plan og Byudvikling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

Karen Margrethe Høj Madsen: Der er ikke juridisk belæg i planloven for at fastholde visioner. Lokalplanen kan stille krav om udseende, størrelse og antal boliger. Der kan tales om lejeboliger, men det kan reelt ende med ejerboliger.

*Borgerkommentar:*

Bakke og Fabulas blandes sammen. Det er ærgerligt. Jeg er en af de seniorer der glæder sig utrolig meget til at flytte sammen med Iben i bæredygtigt byggeri.

*Borgerspørgsmål:*

Borger: Jeg er født i alken og er flyttet tilbage. Vil ikke sige at jeg kun er for og eller imod. Men det er for fedt med lejeboliger pga. diversitet. Dog savner jeg en overordnet plan fra kommunen. Så er der vindmøller, så er der trafikdæmpning, og så er der boliger. Kan der ikke laves en fælles helhedsløsning? Hvordan bliver vores landsby bedre ved at sige ja? Hvordan bliver der plads til alle trafikanter, skal vi selv betale?

Karen Margrethe Høj Madsen: Der er mulighed for at søge støtte ordninger. Spørg kommunen.

*Borgerkommentar:*

Dem der klarer sig bedst leve af kærlighed, natur og fællesskaber. Vi skal have fællesskaber for at overleve.

*Borgerspørgsmål:*

Borger: Kan man bygge Tiny Houses? Vi bliver dovne af at få biler! Vi kunne jo være "Alken First Movers" og lave det bilfri.

Michael Eberhard: Der planlægges ikke med Tiny Houses i projektet på nuværende tidspunkt. Og der planlægges med plads til el-biler. Der er trinbræt og det bevares forhåbentligt. Men jeg kan kun opfordre til at sende høringsvar med ideen om Tiny Houses.

*Borgerkommentar:*

Der er intet lovet og der er intet færdigt. Det er ligesom med Bakken. Der vises et projekt men det er et andet der bygges. Der tales om lejeboliger og fleksible boliger men man kan nedskalere eksisterende boliger i stedet for at bygge nyt. Det er ikke håbløst og flere boligområder giver mindre natur.

*Borgerkommentar:*

Jeg vil gerne bo ved siden af Iben.

*Borgerkommentar:*

Jeg har en mor der gerne vil bo ved siden af Iben. Hun har ikke råd til at bo i det almene byggeri. Er bare ked af at huslejen er 8300 kr. for 65 m2.

*Borgerkommentar:*

Kan vi få 15 lejligheder i stedet for at kunne bygge op til 290 m2? Det er IKKE klimavenligt. Jeg synes det skal være blandede aldersgrupper.

*Borgerspørgsmål:*

Borger: Det, som der ikke skal bebygges, er der planer for fremtiden med yderligere bebyggelse der?

Plan, Teknik og Miljø  
Plan og Byudvikling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)



Michael Eberhard: Der tinglyses en servitut om natur og vi vil også gerne lyse servitut om at der ikke kommer flere boliger. Jeg er sikker på kommunen støtter op det.

Mette Freund: Der er faktisk i øjeblikket servitutoplæg vedr. naturen til gennemsyn hos advokat.

#### *Borgerkommentar:*

Jeg er lidt flov over byen når nogen bliver personlige. Kritik skal ikke være personlig over for Fabulas. Jeg har tjekket andre udviklere der også går konkurs. Jeg går på arbejde for at tjene penge det gør udvikler selvfølgelig også. Og om 5 år kan der bo andre her i Alken der har andre meninger end vi har. Så hvad mener politikerne?

#### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Hvad skal høringssvar handle om?

Karen Margrethe Høj Madsen: Alt. Om det er for eller imod stier, natur, legepladser. Vi vil gerne høre det hele. Og alle høringssvar er offentlige.

Borger: Er det bedst at sende mange høringssvar fra alle eller kan man gå sammen. Hvad vejer tungest? Og hvad hvis man har sendt høringssvar til det tidligere projekt.

Mette Freund: Man må gerne gå sammen. Og der må gerne henvises til de høringssvar man har sendt tidligere men der skal skrives et nyt for denne. At modtage mange høringssvar giver længere behandlingstid da alle skal gennemgås og medtages i vurderingerne. Den næste gang hvor vi fremlægger høringssvarene bliver måske i marts eller april.

#### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Har kommunen planer i forhold til bløde trafikanter? Der er ikke et fortov i byen og børn kan ikke cykle i skole.

Karen Margrethe Høj Madsen: Der arbejdes i forvejen på at forbedre skolevejen mellem Alken og skolen.

Borger: Vil gerne have cykelsti til Skanderborg.

Karen Margrethe Høj Madsen: Vi har en meget lang cykelsti ønskeliste og der er meget fokus på hvordan man kan bygge billigere cykelstier så vi kan få mange flere.

#### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Hvorfor sender man et projekt ud sådan her hvor der endda er forkortet høringsperiode?

Mette Freund: Der er ikke forkortet høringsperiode, den er fra projektet blev offentliggjort den 2. januar og løber i 6 uger frem til den 13. februar.

#### *Borgerspørgsmål:*

Borger: Må man ikke høre andre eksperter end nogen der er betalt af udvikler?

## Afrunding

Frans Fischer, borgmester

Udvikler vil gerne lave et projekt og han fremlægge det. Det

Plan, Teknik og Miljø  
Plan og Byudvikling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

er hans opgave at belyse hele projektet og han må invitere alle de fagfolk der kan hjælpe ham bedst muligt med hans opgave.

Vi er som politikere til stede for at være ører og for at høre hvad borgerne har at sige af positivt og negativt. Det skal balancere.

Når administrationen har fået alle jeres hørings svar ind skal der samles og Økonomi og Erhvervsudvalget skal tage stilling til om projektet er noget der anbefales at gå videre med.

Herefter er der screening for alt og hvis projektet skal igangsættes kommer der muligvis borgermøder ved den senere høring.

Vi skal som politikere sikre balanceret vækst i kommunen. Udvikling er nødvendigt. Velfærdsinfrastruktur er nødvendig for f.eks. at beholde skoler osv. Det er den eneste politik eller "bagtanke" der er med projektet. Det var der nogen som har spurgt til. Det behøver ikke være i dette område, men det kan det være.

Forsikrer at ALT det i skriver ind bliver taget med i den samlede afvejning af om der skal laves en plan.

Og takker for at stemningen har været ret god og i god tone i forhold til andre steder han har deltaget.