

Indsigelser til lokalplan nr. 479

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 479 er der forhold vi i samarbejdet med Viborg Kommune ikke er nået helt i mål med.

Nedenstående redegør for de forhold, vi mener skal bearbejdes yderligere før lokalplanen vedtages endeligt.

1. Falkevej 9

1.1 Fjernvarmeledning

Meget sent i lokalplanarbejdet har Viborg Kommune gjort opmærksom på en ikke tinglyst fjernvarmeledning.

Placeringen af denne er identisk den af planafdelingen definerede facadebyggelinjen mod Indre Ringvej.

Det fremgår af notat fra Viborg Kommunes forvaltning, at det hverken er teknisk eller planmæssigt muligt at bygge med udgangspunkt i den oprindeligt påtænkte facadelinje.

Med lokalplanforslagets forudsætning om, at facade langs Indre Ringvej er en betingelse for bagvedliggende bebyggelse, reduceres byggemuligheden betydeligt på Falkevej 9, ligesom planafdelingens arkitektoniske ønske til en samlet præsenteret bebyggelse ikke kan opfyldes.

Vi er ikke bekendte med, om fremtidig placering og mulig flytning af fjernvarmeledning har været drøftet med Viborg Fjernvarme. Hvis dette ikke er tilfældet vil vi opfordrer til, at der indledes en dialog med Viborg Fjernvarme om flytning, da vi er af den opfattelse at en delvis omlægning af fjernvarmeledningen er teknisk og økonomisk muligt evt. i kombination med en aftale med Viborg Fjernvarme om et reduceret areal til servicering af ledningen på visse områder.

Med den nuværende planmæssige løsning er det ikke realistisk at forestille sig bebyggelse på Falkevej 9, idet det udlagte byggefelt ikke lægger op til, at der gennemføres et rentabelt byggeprojekt. Dette medfører en stor udgift for bygherren til køb af en grund, der nu ikke kan anvendes som forudsat på samme vilkår som Falkevej 11-17.

Samtidig vil det fra Ringvejen opleves som et uhensigtsmæssigt og uskønt brud i facadebyggelinien, hvis der ikke bygges på denne grund i forlængelse af byggeriet på Falkevej 11 – 17.

1.2 Højde

Bebyggelsens højde på Falkevej 9 har i planlægningsfasen været udfordrende, idet der efter vores opfattelse ikke bliver taget den nødvendige konsekvens af den markante højdeforskel mellem Falkevej og Indre Ringvej.

Der er ganske vist mulighed for 6 etager på Falkevej 9, men med en højdeforskel på mere end 4 meter opnås ikke den ønskede svagt stigende taghøjde fra syd mod nord med afslutning af et markant hjørne ved Holstebrovej.

Se vedhæftede bilag side 1:

Øverste tegning illustrerer placering iht. lokalplan og nederste vores ønske til placering. Kraftig sort linje i bunden angiver Indre Ringvejs beliggenhed og rød linje i bunden angiver Falkevej.

Vi vil derfor anbefale, at der enten tillades en etage yderligere på Falkevej 9, alternativt med et indlagt niveauplan, hvor nederste etage er kælder. Se bilag side 2.

På Falkevej 11 – 17 har der fra forvaltningens side været et ønske om at gøre bygningerne nemt tilgængelige fra Falkevej. Det er et ønske, som vi deler og vil bakke op om. Det har dog desværre haft den konsekvens, at også bebyggelse på Falkevej 11 – 17 skal placeres i en højde, hvor de ikke præsenterer sig optimalt fra Indre Ringvej. Se igen billages side 1.

Forvaltningen har i den forbindelse sat nogle skrappe krav vedr. placering og højde på støttemure for bebyggelsen her.

I bilagets side 3 og 4 er der lavet tværsnit med en højere placering af bygningerne på Falkevej 11 – 17. Tværsnit A er mod Falkevej 9 og tværsnit E er på Falkevej 17.

I vores optik er det uproblematisk både at placere bygningerne ca. 1 meter højere end det angivne i lokalplanen og samtidig arbejde med et let tilgængeligt byggeri fra Falkevej siden, da støttemurene langs byggeriet vil skulle variere kraftigt i højden fra den ene ende af byggeriet til den anden og det højeste punkt vil være på en ret kort strækning. Man kan på denne strækning forestille sig støttemure kombineret med f.eks. beplantning i forskellige niveauer og/eller brede trapper, som samtidig åbner hele byggeriet på flot måde.

1.3 Tunnel

Lokalplanen lægger op til en offentlig sti mellem Falkevej 9 og 11.

På dette sted er der næsten 4 meters højdeforskel på Falkevej og Indre Ringvej. På borgermødet blev det foreslået at etablere en tunnel under Indre Ringvej til Banebyen.

Vi vil gerne støtte denne ide og i den forbindelse tilbyde at lægge stien frem til tunnelen.

På modsatte side munder tunnelen ud i Absalonsvej og mellem Absalonsvej 3/5 og 7.

Med en tunnel forbindes Fuglebakkevarteret optimalt med Banebyen og sikrer samtidig, at bløde trafikanter kan passere den stærkt befærdede Indre Ringvej sikkert.

2. Cykelsti

Af lokalplanforslaget fremgår mulig anlæggelse af cykelsti/fortov på den østlige side af Falkevej. Dette har selvsagt stor indflydelse på det projekt, vi påtænker gennemført og det er derfor med stor forundring, at vi har modtaget et svar fra forvaltningen, der stiller spørgsmålstegn ved om dette overhovedet skal realiseres.

Hvis dette er tilfældet, anbefaler vi, cykelstien fjernes fra lokalplanforslaget, idet vi i så fald påtænker at anvende arealet som en del af projektet.

3. Grundkøb

Vi har i forbindelse med planlægningsarbejdet gentagne gange opfordret til forhandling med Viborg Kommune om omlægning, køb/salg, mageskifte af de tilstødende arealer på henholdsvis Falkevej og langs Indre Ringvej, men er undrende overfor svar fra forvaltningen om, at disse forhold ikke kan afklares.

Lokalplanforslaget tager langs Indre Ringvej udgangspunkt i en udgangsbyggelinje, der ligger på kommunalt ejet jord.

Det betyder med andre ord, at der ikke kan påbegyndes byggeri i det planlagte område, idet ejerforholdene ikke kan afklares.

Det er ene og alene Viborg Kommune, der forsinker denne del af processen, på trods af vores gentagne opfordringer til at komme videre.

En nem og hurtig løsning for alle parter vil være at bytte Viborg Kommunes arealer mod Ringvejen med vores areal mod Falkevej, som kan benyttes til fortov/cykelsti.

4. Digital skiltning

Som vi læser lokalplanforslaget, har byrådet besluttet at sige nej til digital skiltning.

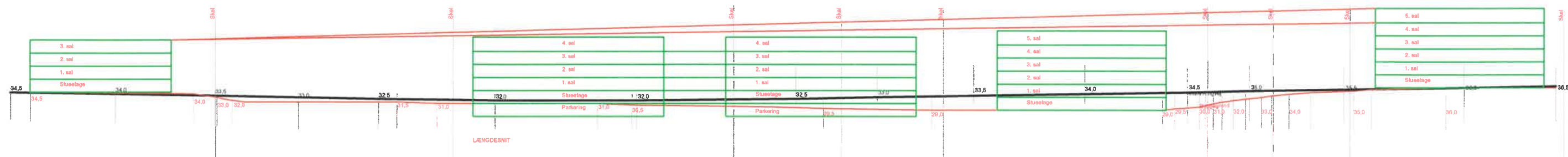
Det er svært at finde en fornuftig begrundelse for denne beslutning.

Digital skiltning er ikke identisk med "Times Square" i New York, men blot fagre nye verden, hvor skiltning kan styres fra en digital platform, hvorved tilfældigt opstillede skilteløsninger undgås.

Dette ses allerede flere steder i byen med fladskærme f.eks. i rundkørsel ved Toldboden.

I vores tilfælde er det vigtigt for bygningens udtryk og design, at skiltning fremstår i høj kvalitet og som en integreret del af bygningen ved hjælp af nye tekniske løsninger på området.

Vi anbefaler en formulering, der til enhver tid følger Viborg Kommunes skiltepolitik, og opfordrer til, at nye teknologiske muligheder indtænkes.



FALKEVEJ 21

FALKEVEJ 19

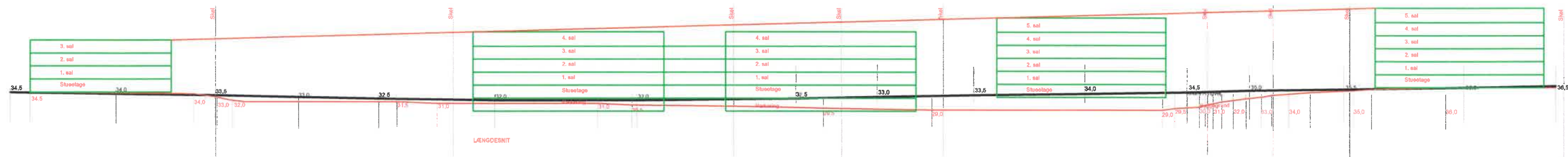
FALKEVEJ 11 - 17

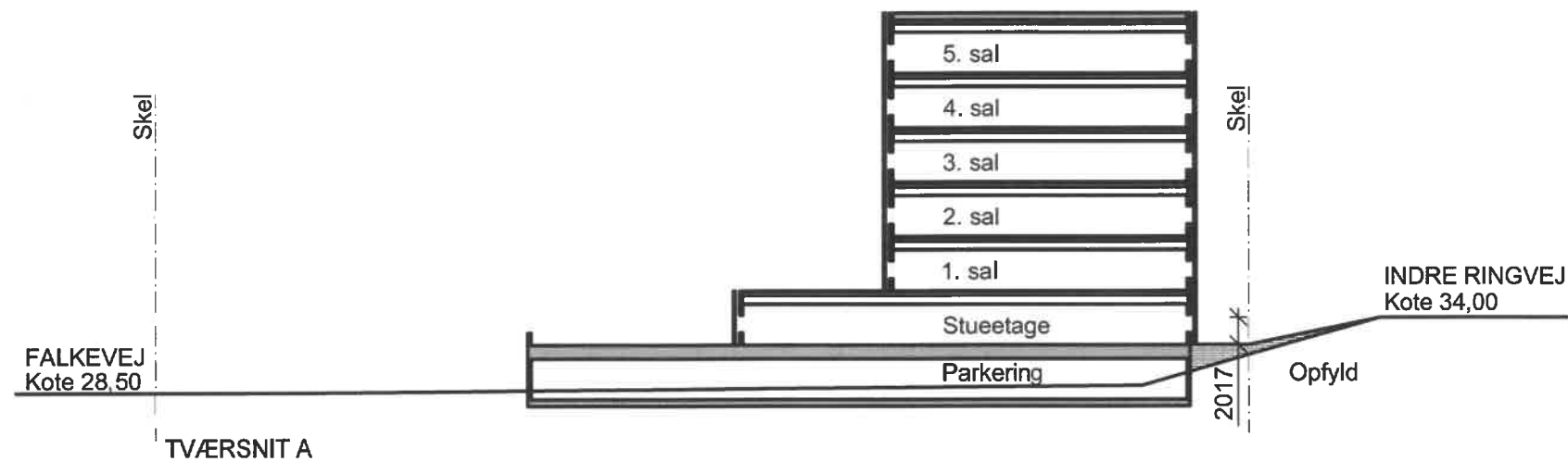
FALKEVEJ 9

FALKEVEJ 5

FALKEVEJ 3

FALKEVEJ 1





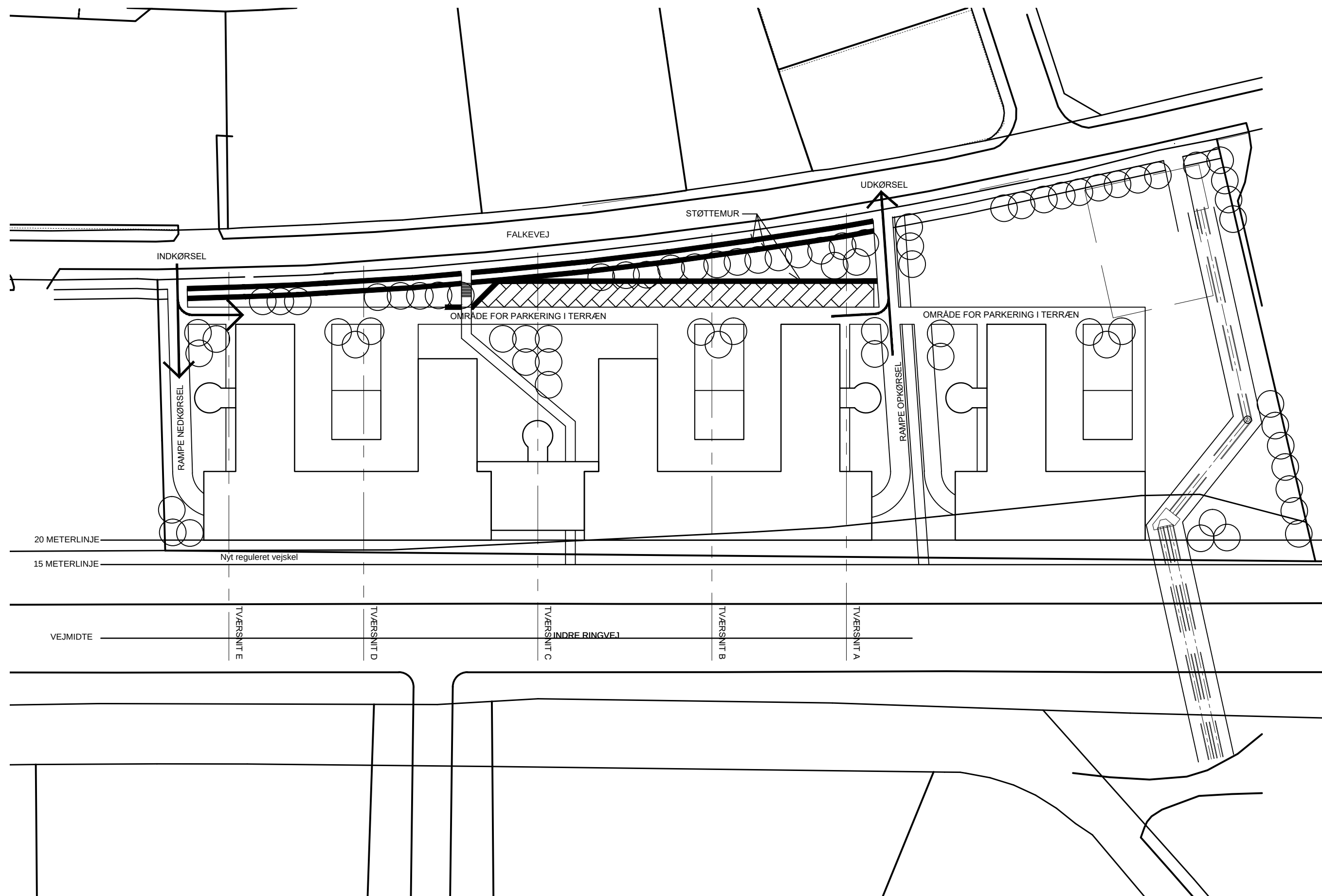
Rev. A Terrænkote tilføjet for Indre Ringvej og Falkevej OS 25.01.2017

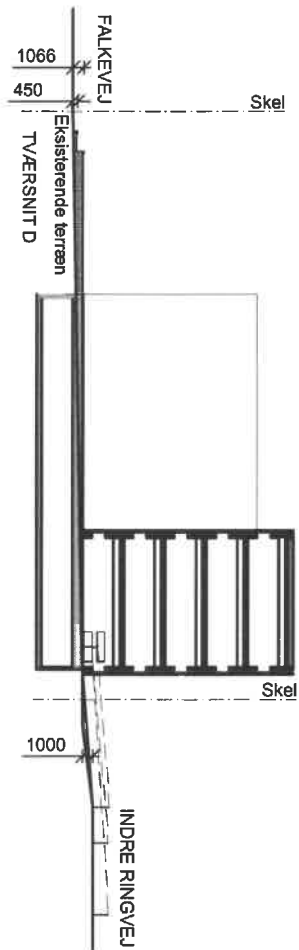
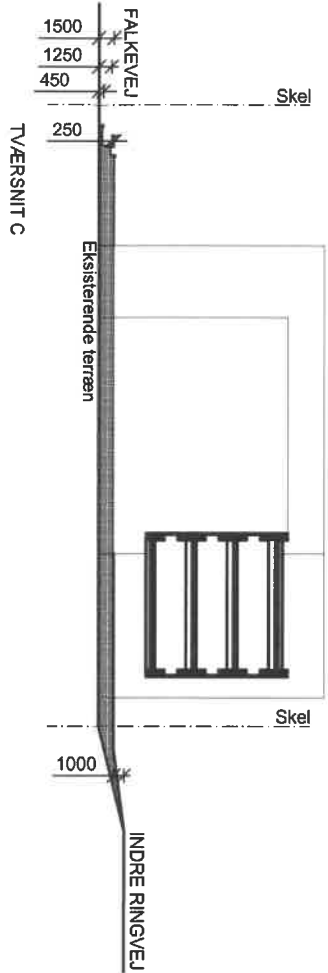
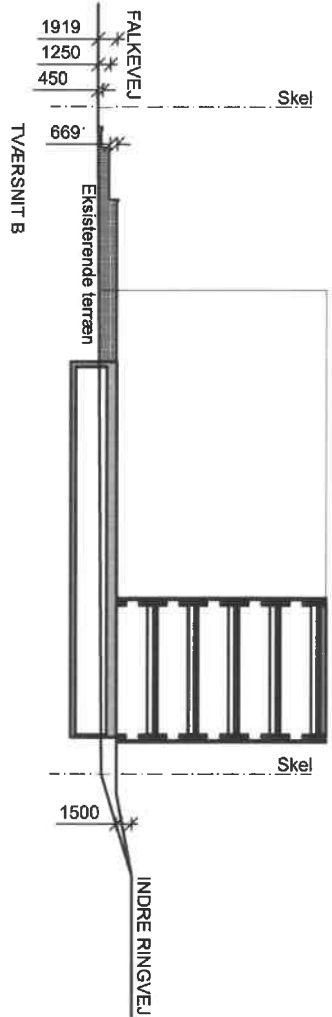
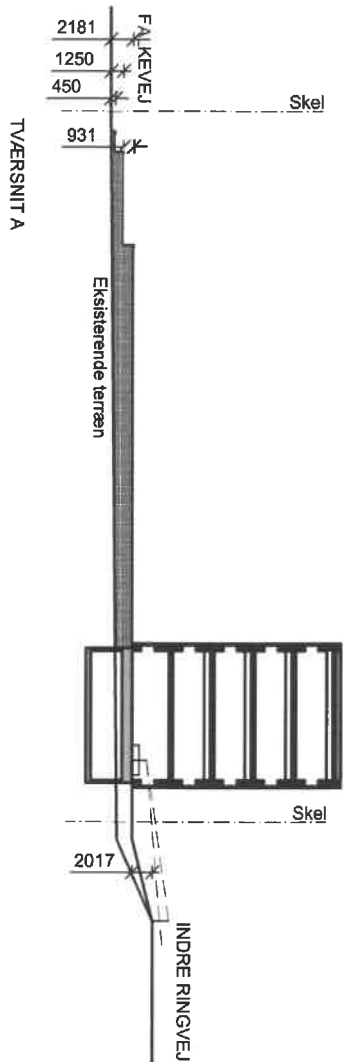


Quattro Arkitekter A/S

Brovej 20A DK - 8800 Viborg Tlf.: 8662 2711 Mail: info@quattro-as.dk www.quattro-as.dk

Bygherre	Tegnet	Dato
GAMMELTORV EJENDOMME, SCT. MOGENS GADE 1, 8800 VIBORG	OS	18.01.2017
Sag	Sagsnr.	Mål
NY BEBYGGELSE FALKEVEJ 9 - 17, 8800 VIBORG	15032	1:500
Emne	KS	Tegningsnr.
TVÆRSNIT FALKEVEJ 9 - Tværsnit placeret midt på matrikellængde		
DISPOSITIONSFORSLAG		





Fra: [plan](#)
Til: [Dorthe Sørensen](#)
Cc: [Ricco Bødker Andersen](#)
Emne: VS: Bemærkninger og ændringsforslag Vedr. 16/57402
Dato: 4. august 2017 08:50:00

Fra: Jamie Cunningham [mailto:jamielynn.cunningham@yahoo.com]

Sendt: 3. august 2017 19:09

Til: plan <plan@viborg.dk>

Emne: Bemærkninger og ændringsforslag Vedr. 16/57402

Kære Viborg Kommune,

Jeg har bemærkninger og ændringsforslag vedr. 16/57402 (Falkevej).

Jeg går ud fra, at siden der er blevet lavet en del vejarbejde og rørudvidelse, m.m. ved Falkevej/Fasanvej kryds det sidste års tid, at Kommunen har allerede tænkt sig, at give Bach gruppen lov til at bygge erhvervsbygninger på Falkevej. Så der er nok ikke så meget diskussion der.

Men, jeg undrer mig meget over de mange erhvervsbygninger, der står tomme og har i mange tilfælde gjort i årevis rundt om Viborg med, vil jeg mærke, Bach gruppens navn på.

Jeg kunne forstå i nyhederne for et stykke tid siden, at Finn Bach, ejeren af Bach gruppen, er blandt Danmarks 10 rigest mænd. På den ene side kan man være stolt over det, men på den anden side, undrer jeg mig over at en snesvis tomme erhvervsbygninger må nødvendigvis stå til grunde hertil.

Jeg synes personligt, at det lyder da dejligt at give Falkevej et "facelift", men hvis det betyder at der højst sandsynlig skal til at stå flere tomme eller forholdsvis tomme erhvervsbygninger, som den lige på den anden side af vejen (Holstebrovej over Nordea), så kan jeg blive nervøs for hvor meget nye spøgelsesbygninger kommer til at pynte alligevel.

Så er der højden af disse bygninger, som tegningerne, der står allerede langs Falkevej med skilte til udlejning, viser bygninger med 4 etager. Jeg er overbevist om, at 4-etages bygninger vil blokere en del for udsigt til de boligere i området, ikke mindst den skønne morgen sol vi får fra øst. De vil formentlig også skygge en del for de boligere der ligger umiddelbart overfor på Falkevej.

Som jeg startede ud, står Bach gruppen allerede ind med en del spøgelsesbygninger rundt i Viborg, og Viborg Kommunen har allerede gjort vejen og kloak klar til flere, så lad os tale lige ud af posen nu..

Hvis planen er alligevel at lade husleje til de kommende bygninger være så høj, at ingen lejer sig ind, og Bach gruppen venter på den tidsfrist for at bygningerne må konverteres til boligere, hvorfor ikke bare starte med at give tilladelse til boligere??? Ren boligere? Eller primært boligere og ikke omvendt?

Og for alle vores andres skyld, så synes jeg at bygningernes højde bør begrænses til 3 etager (stue, 1. og 2.), tilsvarende blokkerne på Fasanvej, uanset hvilket formål de har.

Jeg har ikke lyst til at se på flere tomme Bach bygninger i Viborg, og slet ikke nogen, der

tager min morgen sol.

På forhånd tak.

Venlig hilsen,
Jamie Lynn Cunningham
Fasanvej 34. st. th.
8800 Viborg

Tlf: 60891441

[Sent from Yahoo Mail for iPhone](#)