Horten
Philip Heymans Allé 7
2900 Hellerup
Tlf +45 3334 4000
Fax +45 3334 4001
www.horten.dk

Marie Bockhahn
Dir +45 3334 4283
Mob +45 5234 4283
mbb@horten.dk
Sekretær Lene Hofmeister
Dir +45 3334 4307
leh@horten.dk

J.nr. 171679

17. maj 2016

Viborg Kommune
Kommunaldirektør Lasse Jacobsen
Planchef Karl Johan Legaard
Prinsens Alle 5
Postboks 10
8800 Viborg

HORTEN

- **TIL BRUG FOR BYRÅDSMØDE DEN 19. MAJ 2016** - INDSIGELSER VEDRØRENDE VEJBIDRAG OG LINIEFØRING, VIBORG BANEBY

På vegne af Calum A/S rejses herved indsigelse vedrørende den planlagte rute for Hærstien i Viborg Baneby og indsigelse mod påligning af vejbidrag for Calum A/S i den forbindelse.

Indsigelserne er overordnet begrundet i to forhold:

- Forløbet af Hærvejstien hindrer Calum A/S i udnyttelse af en markant del af ejendommen matr.nr. 119 cu, der ejes af Calum A/S (herefter "Ejendommen"), idet stien placeres henover Ejendommen og afskærer en sydlig del af Ejendommen for forbindelse med resten af Ejendommen.

- Påligning af vejbidrag for Calum A/S er ikke berettiget, og må under alle omstændigheder reduceres, således at der ikke beregnes bidrag på baggrund af den afskårne del af Ejendommen, som ikke fysisk kan benytte den planlagte stiadgang.

Teknisk Udvalg i Viborg Kommune har den 27. april 2016 indstillet til byrådet, at der træffes beslutning om den foreslåede stiføring hen over Ejendommen og en bidragsfordeling for anlæg af de nye vejforbindelser, der indebærer, at Calum A/S som ejer af Ejendommen pålægges et vejbidrag på 1.664.009 kr.

Nedenfor er indsigelserne på vegne af Calum A/S nærmere begrundet.

Det bemærkes, at for det tilfælde, at stiføringen henover Ejendommen fastholdes, tages på vegne af Calum A/S forbehold for at rejse krav om erstatning for det tab, som min klient herved påføres, herunder tab i form af forringede udnyttelsesmuligheder for den afskårne del af Ejendommen syd for stien over Ejendommen.

1. Indsigelser mod Hærvejstiens forløb

Ved anlæg af nye vejforbindelser i Viborg Baneby har Viborg Kommune lagt op til, at den sydlige del af Hærvejsruten anlægges henover Ejendommen.

Ved denne placering afskærer Hærvejstien den sydlige del af Ejendommen fra resten af Ejendommen og reducerer derved udnyttelsesmulighederne for denne del af Ejendommen markant.

Stien vil således blive anlagt på den østlige side af Ejendommen fra Mark Stigs Vej og mod syd, og vil i den sydlige ende af Ejendommen blive anlagt henover Ejendommen via en stirampe, der fører videre til en eksisterende jordvold på Ejendommen og forbinder stien til den eksisterende stibro over Indre Ringvej.

Syd for den projekterede stirampe vil der opstå en afkåret del af Ejendommen uden mulig forbindelse på tværs af stiforløbet til det øvrige centerområde.

Af Viborg Kommunes kommunens projektmateriale fremgår således, at der tilsyneladende ikke er mulighed for at skabe forbindelse til stien fra den del af Ejendommen, der ligger syd for stien.

HORTEN

Den sydlige del af Ejendommen, der herved afskæres fra resten af Ejendommen, vil på grund af den manglende direkte forbindelse til det overordnede vejnet – Indre Ringvej og Marsk Stigs Vej – herefter ikke kunne udnyttes til centerformål, sådan som Ejendommen er udlagt til i kommuneplanen.

I bedste fald vil arealet kunne udnyttes til boligformål med de restriktioner for bebyggelse og udnyttelse som følger af miljøforholdene i det syd for liggende erhvervsområde. Såfremt disse ikke giver mulighed for boliger, vil arealet alene kunne anvendes til serviceerhverv mv., hvilket i dagens marked ikke har noget potentiale for udvikling.

Calum A/S har flere gange tidligere over for Viborg Kommune redegjort for denne problemstilling og foreslået en alternativ placering af Hærvejstien, hvor stien forbindes med det eksisterende stisystem i området, uden at stien anlægges henover Ejendommen.

Calum A/S har således foreslået en deling af stien i en trappe og en cykelrampe sydvest for Ejendommen, således at stien føres af Gyldensrisvej. Alternativ placering af stien fremgår af vedlagte bilag.

Ved den alternative placering af stien opnås den kortest mulige vej for gående til stibroen over Indre Ringvej, ligesom det alternative forløb af stien på optimal vis vil forbinde stiforløbet med den eksisterende sti i området, der fører videre mod syd til de store boligkvarterer ved Primulavej/Guldstjernevej. Cyklende vil med fordel kunne benytte den eksisterende indkørsel mellem skolebygningerne mod Gyldenrisvej.

Der opnås ved denne placering tilmed en mere behagelig stigning på stien, og der undgås det skarpe 90 graders sving midt på rampen med dårlige oversigtsforhold for cyklende og gående på vej op og ned af den stejle rampe omkring ejendommen på matrikel 119dn.

Placeringen af stien henover min klients ejendom med de konsekvenser placeringen har i forhold til udnyttelsesmulighederne for den afskårne del af Ejendommen, indebærer, at der skal være meget tungtvejende grunde til denne placering, for at ekspropriation af stiudlægget henover Ejendommen kan anses for gyldigt.

Sådanne tungtvejende grunde synes ikke at foreligge. Dette særligt når henses til, at der kan etableres en alternativ stiføring med samme gode forbindelse til det eksisterende stisystemer i området, og uden de skitserede konsekvenser for Calum A/S.

For det tilfælde, at stiføringen henover Ejendommen fastholdes tages på vegne af Calum A/S forbehold for at rejse krav om erstatning for det tab, som min klient herved påføres, herunder tab i form af forringede udnyttelsesmuligheder for den afskårne del af Ejendommen syd for stien over Ejendommen.

2. Vejbidrag

2.1 *Bidragspligt – etableret stiadgang*

Der kan alene pålægges vejbidrag for ejendomme, hvortil der etableres vej- eller stiadgang.

I det oprindelige høringsmateriale for fordeling af vejbidrag i Viborg Baneby var Calum A/S ikke planlagt pålagt vejbidrag, idet der ikke var planlagt for stiadgang til Hærvejstien fra Ejendommen.

HORTEN

Der er nu lagt op til en bidragsfordeling for anlæg af de nye vejforbindelser, der indebærer, at Calum A/S som ejer af Ejendommen pålægges et vejbidrag på 1.664.009 kr.

Det er alene muligt at etablere stiadgang et enkelt sted på Ejendommen umiddelbart syd for plejehjemmet, idet stien i den øvrige del af skellet kommer til at lægge ude af niveau med terrænet på Ejendommen.

I den nordlige del af vejprojektet er der flere ejendomme, der ikke pålignes vejbidrag uanset, at de nye vejstrækninger forløber op til matrikelskel for ejendommene. Tilsvarende gør sig gældende for naboejendommen - matr. nr. 119dn - til Ejendommen, som heller ikke pålignes vejbidrag.

Særligt kan nævnes de matrikler, der er angivet som ejendom nr. 11 (Lidl Danmark K/S), nr. 12 (Mogens Christensen Viborg A/S) og nr. 24 (Bach Gruppen A/S) på Viborg Kommunes kort over de ejendomme, der pålignes vejbidrag.

Særligt i forhold til naboejendommen – nr. 24 (Bach Gruppen A/S) – undrer det, at denne ejendom behandles anerledes end Ejendommen i forhold til vurdering af behovet og mulighederne for etablering af stiadgang.

Baggrunden for, at der ikke pålægges disse ejendomme vejbidrag, er, at der ikke etableres stiadgang til ejendommene.

Viborg Kommune er ved sine afgørelser efter vejloven underlagt det forvaltningsretlige lighedsprincip.

Lighedsprincippet indebærer, at vurderingen af, at der alene etableres vejadgang til Ejendommen og ikke til de øvrige ejendommen nævnt oven for, hvor stien også forløber umiddelbart op til ejendommene, må være sagligt begrundet i forskellige trafikale behov mv. for disse ejendomme. Alternativt foreligger der en usaglig forskelsbehandling i strid med lighedsprincippet.

Både for Ejendommen og de øvrige 3 ejendomme, hvor der ikke etableres stiadgang, er der tale om, at ejendommene i forvejen trafikbetjenes fra anden offentlig vej. Dette udelukker dog ikke, at der også etableres stiadgang til den nye sti.

Der synes imidlertid ikke at være en saglig begrundelse for at ejendommene behandles forskelligt i forhold til vurderingen af, om der bør etableres stiadgang.

Der synes således ikke at være en saglig begrundelse for, at det vurderes, at der skal etableres adgang til stien fra Ejendommen, men ikke for de øvrige ejendomme nævnt ovenfor, hvor stien ligeledes forløber langs med ejendomsskel for de pågældende ejendomme.

Anvendeligheden af en stiadgang til Ejendommen vil som nævnt ovenfor være meget begrænset, og anvendeligheden vil ikke være større end den ville være ved etablering af stiadgang for de oven for angivne ejendommene - nr. 11 (Lidl Danmark K/S), nr. 12 (Mogens Christensen Viborg A/S) og nr. 24 (Bach Gruppen A/S) – hvor der ikke etableres stiadgang.

På det foreliggende grundlag uden en nærmere begrundelse for denne forskelsbehandling gøres det gældende, at forskelsbehandlingen er usaglig og i strid med lighedsprincippet.

HORTEN

Som angivet ovenfor var der da heller ikke i det oprindelige høringsmateriale planlagt for vejadgang til Hærvejstien fra Ejendommen. Dette viser, at heller ikke Viborg Kommune oprindeligt har fundet, at der var behov for etablering af stiadgang til Ejendommen.

2.2 *Reduktion i vejbidraget*

Ved etablering af Hærvejstien henover Ejendommen afskæres den sydlige del af Ejendommen fra resten af Ejendommen.

Der vil ikke være mulighed for at etablere stiføring eller lignende som forbinder den nederste del af Ejendommen med resten af Ejendommen hen over den stirampe mv., som etableres ved føring af Hærvejstien henover Ejendommen.

Denne del af Ejendommen vil således ikke have forbindelse til den stiadgang, som etableres for resten af Ejendommen ud til Hærvejstien.

Det forhold, at der er en del af Ejendommen, som ikke kan benytte den kommende adgang til Hærvejstien, indebærer, at der må foretages en reduktion i det areal, der beregnes bidrag på baggrund af.

Der er således ikke i vejlovgivningen hjemmel til at beregne vejbidrag på baggrund af areal, som ikke gives vej- eller stiadgang. Når en del af en ejendom ikke fysisk kan forbindes til den vej- eller stiadgang, som etableres, må denne del af ejendommen arealmæssigt fragå ved beregning af størrelsen af det vejbidrag, der samlet set pålægges den pågældende ejendom.

Der vil således ikke gyldigt kunne fastsættes en fordelingsnøgle for vejbidrag, hvor der beregnes bidrag på baggrund af areal, der ikke fysisk har mulighed for at benytte den kommende stiadgang.

Da den afskårne sydlige del af Ejendommen ikke vil kunne gives fysisk forbindelse til den stiadgang, der etableres for resten af Ejendommen til Hærvejstien, er Viborg Kommune forpligtet til at foretage en reduktion af vejbidraget, således at der ikke beregnes bidrag på baggrund af den afskårne del af Ejendommen.

3. Forholdet til lokalplan 425

Ved lokalplan 425 fra 2013 (herefter "Lokalplanen") er lokalplanlagt for etablering af et plejehjem på matr. nr. 65 ak, der grænser op til Ejendommen mod øst.

Som en del af Lokalplanen er udlagt vejareal for Hærvejstien og dens forløb inden for lokalplanområdet.

Det planlagte forløb af Hærvejstien inden for lokalplanområdet afviger fra det arealudlæg til stien, som er foretaget ved Lokalplanen.

Af lokalplanens § 1 er angivet, at det er en del af lokalplanens formål *"at udlægge areal til hovedstiforløb (Hærvejsruten) gennem området"*.

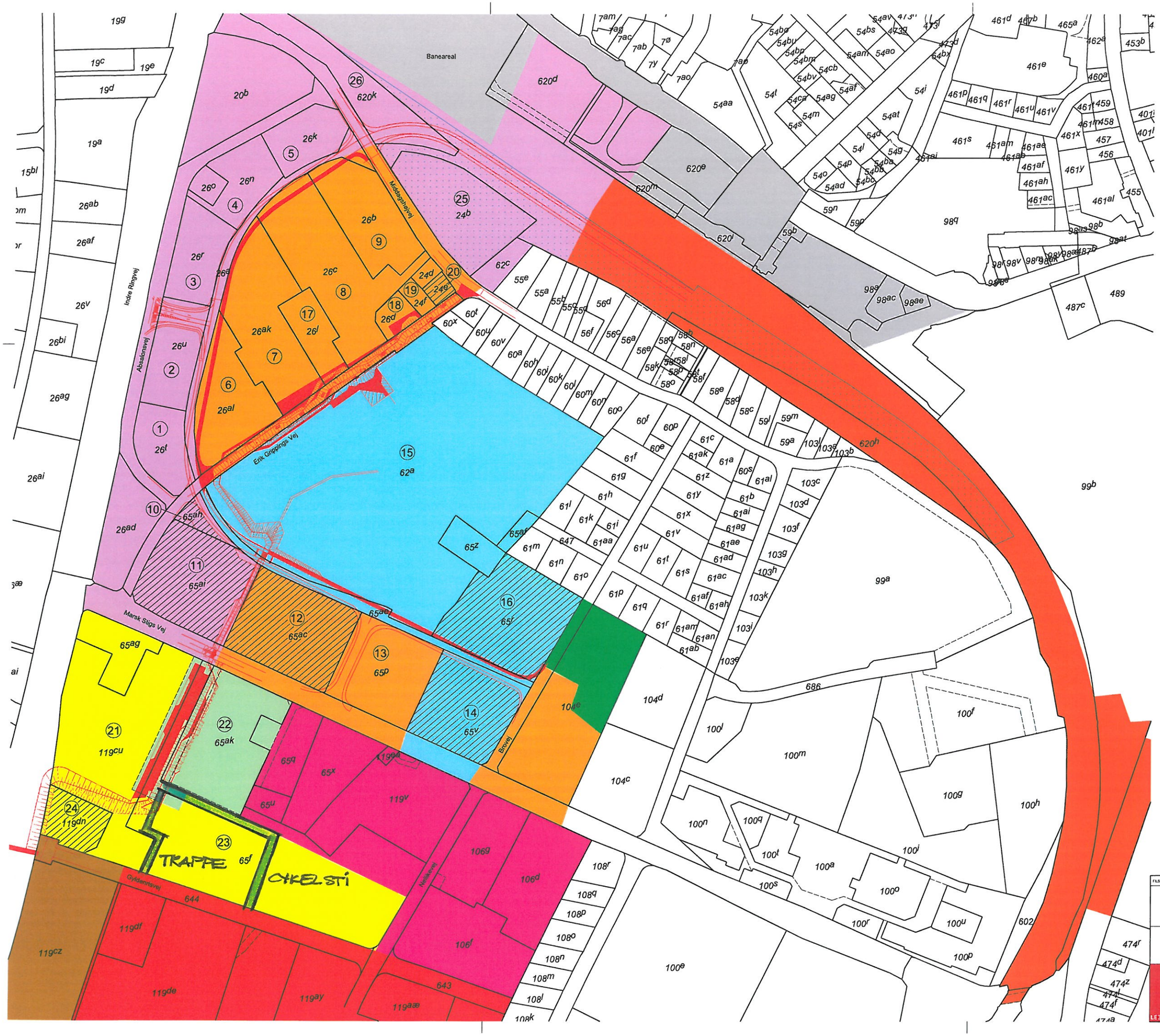
Tilsvarende fremgår af lokalplanens redegørelsesdel, hvor det er angivet, at lokalplanen sikrer, at *"der udlægges areal til stiforbindelser gennem området"*.

Da selve arealudlægget til stiforløbet er en del af Lokalplanens formålsbestemmelse vurderes det, at stiforløbet er en del af planens principper. En fravigelse af stiens forløb kan derfor kun ske ved en ny lokalplan.

Calum A/S forventer på den baggrund, at Viborg Kommune vil igangsætte en ny lokalplanproces for det ændrede stiforløb.

Med venlig hilsen
Horten

Marie Bockhahn



N

1. Absalonsvej 13 ApS
2. Viborg kommune
3. CS EJENDOMME ApS
4. EJENDOMSANPARTSSELSKABET ABSALONSVEJ
5. Bach Gruppen A/S
6. GD ERHVERVSUDLEJNING ApS
7. GD ERHVERVSUDLEJNING ApS
8. GD ERHVERVSUDLEJNING ApS
9. GD ERHVERVSUDLEJNING ApS
10. Bach Gruppen A/S
11. Lidl Danmark K/S
12. Mogens Christensen Viborg A/S
13. Bach Gruppen Ejendomme A/S
14. Bach Gruppen A/S
15. Bach Gruppen A/S
16. Bach Gruppen A/S
17. GD ERHVERVSUDLEJNING ApS
18. GD ERHVERVSUDLEJNING ApS
19. Flemming Øberg
20. Ejendomsselskabet af 15.10.1999 A/S
21. CALUM BANEBYEN NORD K/S
22. Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg
23. Ejerforeningen Vestasgrunden
24. Bach Gruppen A/S
25. Viborg Kommune
26. DSB EJENDOMSUDVIKLING A/S

Signaturforklaring:

- Ejendomme uden vejadgang til nye veje/stier
- Ejendom fremtidigt ejet af Viborg Kommune
- Projekt - vej/sti
- Bebyggelsesprocent 00
- Bebyggelsesprocent 100
- Bebyggelsesprocent 125
- Bebyggelsesprocent 175
- Bebyggelsesprocent 50
- Bebyggelsesprocent 60
- Bebyggelsesprocent 70
- Bebyggelsesprocent 90
- Bebyggelsesprocent 95
- Bebyggelsesprocent 30
- Bebyggelsesprocent 30, 40, 50
  Åben-lav 30%, tæt-lav 40%, øvrige 50%
- (1) Løbenr.

FILSTI 2019\J1504348\1504348-001-T-I-Ramme-2D-vejplan_nyAbsalonsgade.dgn

Vejbidragskort

Ny Absalonsvej, Viborg
Hærvejstien, Viborg

MÅLFORHOLD	1:2000
KOORDINATSYSTEM	UTM32
KOTESYSTEM	DVR90
PROJEKTNUMMER	1504348
UDFØRT / KONTROL / GODK. / DATO	LFN / TNA / TNA / 2.2.2016
TEGNING	1504348-001
LOGAVE	1-FKC

Landinspektørfirmaet LE34 Aarhus
Ryhavevej 7
8210 Aarhus V
Tlf. 86 15 50 11
aarhus@le34.dk

LE34 København · LE34 Frederikssund · LE34 Hillerød · LE34 Odense · LE34 Esbjerg · LE34 Randers · LE34 Aalborg
Ejendomsmæglerfirmaet LE34 Aarhus A/S

GPSnet.dk