

Vedr.: Koldingvej 162, 8800 Viborg.

Emne: Ny rækkehusbebyggelse
Projektbeskrivelse

Til: Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Planafdeling

Dato: 19. april 2018

1 Baggrund for notat og tegningsbilag

Nærværende notat belyser de ideer og tanker, der har dannet baggrund for udarbejdelsen af den bebyggelsesplan, der ønskes udført i forbindelse med etableringen af et nyt boligområde ved Egeskovvej i det sydlige Viborg.

Det nye boligområde bærer indtil videre projektnavnet: "Egeskoven".

Tilhørende notatet er en tegningsmappe, der henvises til i nedenstående tekst, og hvor tegningerne supplerer teksten.

Tegningsmappen indeholder 12 skitser, alle dateret den 19. april 2018.

2 Basisoplysninger

Adresse: Koldingvej 162, 8800 Viborg.

Matr. nr.: Matr. nr. 1b og 1i, Viborg Markjorder

Areal: $58.310 \text{ m}^2 + 1.445 \text{ m}^2 = 59.775 \text{ m}^2$

Anvendelse: I Kommuneplan 2017 – 2029 er arealet omfattet af plannummer VIBSV.R1.01 Viborg Sydvest Grønne arealer, hvor den generelle anvendelse er defineret til rekreativt område.
Området er ikke lokalplanlagt.

Zonestatus: Landzone.

3 Viborg Kommune - områdets fremtidige anvendelse

Viborg Kommune ønsker at udlægge området VIBSV.R1.01 i Kommuneplanen til byudvikling med en anvendelse til boligformål. Arealet er samlet er på ca. 100.000 m².

Boligområdet vil være beliggende parallelt med Egeskovvej og på vejens østlige side.

4 Matr. nr. 1b og 1i, Viborg Markjorder

Nærværende notat behandler ca. halvdelen af området IBSV.R1.01, hvor projekta-
realet mere specifikt er matr. nr. 1b og 1i, Viborg Markjorder.
Projektarealet udgør 59.775 m² af det samlede nye boligområde.
Se tegning nr. 1 og 2.

5 Fortidsminder

Projektområdet, der ligger mellem Egeskovvej og Alhedestien, rummer ingen for-
tidsminder, men rundt i periferien af arealet ligger i alt 9 fortidsminder i form af
oldtidshøje.

Alhedestien er den tidligere jernbane mellem Viborg og Herning, der nu er om-
bygget til en kombineret cykel-, gang- og ride sti.

Oldtidsgravene er beskyttet af Museumsloven §29e og Naturbeskyttelsesloven
§18, da højene er synlige i terrænet, og alle har en beskyttelseszone med radius på
100 meter.

Se nærmere på tegning nr. 3, hvor oldtidsminderne er angivet med bogstaverne A
til I inkl. markering af beskyttelseszonerne, hvoraf 7 beskyttelseszoner (A til G)
strækker sig ind over projektområdet.

De 9 oldtidsgrave er alle synlige i naturområdet. Flere af gravhøjene har dog gen-
nem tiderne været påvirket af forskellige indgreb, herunder af manglende vedlige-
holdelse i forhold til naturens egen vækst.

Oldtidshøjen, angivet med bogstav: A, ligger ca. 50 meter inde i plantagen målt i
forhold til cykelstien ved Egeskovvej.

Gravhøjen er omgivet af større træer, og den kan umiddelbart være svær at finde.

Oldtidshøjen angivet med bogstav: B, er i dag delvist gennemskåret og nedbrudt,
hvilket er sket i forbindelse med etablering af den dobbelttrekkede cykelsti, der lig-
ger parallelt med Egeskovvej.

Cykelstien er anlagt på tværs af - og delvist nedgravet i - gravhøjen, således at
henved en tredjedel af oldtidshøjen er helt fjernet.

Oldtidshøjene C, D og E ligger ligeledes inde i plantagen. D og E ligger ca. 15
meter inde og C ca. 30 meter inde i skoven ift. cykelstien langs Egeskovvej.

Oldtidshøjene F, G og H ligger meget synligt på græsmarkerne, hvor gravhøjene
med de omkransende træer fremstår markante og tydelige i landskabet.

Oldtidshøjen, anført med bogstavet I, ligger i en privat parcelhushave, hvor højen
indgår i en sammenhæng med parcelhusgrundens græsareal med en mindre af-
grænsning udført som en stensætning.

I forslaget til den her omhandlende bebyggelsesplan respekteres alle 7 oldtidshøje, hvor der indenfor beskyttelseszonerne på 100 meter ikke foretages ændringer af nogen art.

6 Skovbeskyttelseslinje, beplantning, eksisterende og fremtidig

Forslaget til bebyggelsen respektere skovbeskyttelseslinjen, der er på 30 meter fra skoven beliggende nordvest for Egeskovvej.

Grundarealet er delvist omkranset af træer, der fremstår i en højde på 5 til 7 meter. Der er stort set ingen træer inde på projektarealet.

Alle eksisterende træer bevares i bebyggelsesforslaget, og træerne vil blive suppleret med nye langs Egeskovvej i det omfang der i dag er huller i rækken, og når bebyggelsen er etableret vil der på flere af de frie arealer blive sat egetræer samt omkring bebyggelsens rekreative områder så som legeplads og boldbane o. lign. samt ved stier og interne veje.

Der vil ikke blive udført ny beplantning af nogen art indenfor beskyttelseszonerne for oldtidshøjene.

Medfølgende tegning nr. 4 viser de eksisterende forhold.

7 Vejnet og Alhedestien

Tegning 5 viser, hvorledes det eksisterende vejnet er udformet omkring projekta-
realet, hvor arealet mod øst er begrænset af Alhedestien.

Færdslen på Egeskovvej består primært af trafikanter fra byområderne syd for Vi-
borg: Hald Ege, Bækkelund, Dollerup, m.fl. samt bilister, der skal vestpå til Karup
og Herning.

Koldingvej – fra rideskolen til Kolbækvænget – bruges næsten udelukkende som
smutvej af bilister, der kommer via Vejlevej / Hovedvej 13, hvor det kan registre-
res, at hastighederne ofte er et stykke over de tilladte 50 km/t..

Ved rideskolen, der ligger direkte ud til Koldingvej, er der meget ofte passage af
vejen med heste, når hestene skal følges til foldene lidt syd for rideskolen.

Et stykke af Kolbækvænget beliggende mellem Koldingvej og Vejlevej lukkes for
gennemkørsel for at øge sikkerheden på Koldingvej i området ved rideskolen samt
ved Alhedestiens overkørsel.

Se tegning nr. 7, hvor vejafsnittet, der ønskes spærret, er markeret med rødt.

Adgangsvejen til ”Egeskoven” er skitseret iht. oplysninger fra Viborg Kommune,
hvor Økonomi- og Erhvervsudvalget har besluttet, at der kun skal være én ad-
gangsvej til de to nye boligområder, der planlægges langs Egeskovvej.

Den nye adgangsvej til ”Egeskoven” fra Egeskovvej er placeret som cirkelslag,

der følger beskyttelseslinjerne på 100 m omkring gravhøjene D og E – helt tilsvarende udlægningen af vejene ift. gravhøjene internt i bebyggelsen "Egeskoven".

8 Bebyggelsesplanen

Disponeringen af den kommende bebyggelse på arealet bliver "tæt-lav" rækkehusbebyggelse, hvor placeringen af boligerne og det tilhørende vejanlæg tager sit direkte udgangspunkt i fem specifikke oldtidshøje.

Beskyttelseszonerne, med en radius på 100 meter, rækker netop ved oldtidshøjene A, B, C, E og F længst ind på projektarealet.

Vej, stier og placering af bygningerne er defineret på baggrund af cirkelslag, der har centrum i henholdsvis oldtidshøjene B, E og F.

Endvidere udformes bebyggelsesplanen på baggrund af nogle sigtelinjer mellem de førnævnte fortidsminder, hvor linjerne ligeledes anvendes til at placere vejforløb indbyrdes mellem vejene i cirkelslagene samt til at definere den fælles indkørsel fra Egeskovvej til bebyggelsen: "Egeskoven".

Se i øvrigt tegning nr. 7, hvor beskyttelseszonernes ydre begrænsning er markeret ekstra tydeligt i lighed med sigtelinjerne mellem fortidsminderne E - F og E - H.

Tegning nr. 8 og 9 viser den fremtidige placering af vejnettet med interne stier i projektområdet.

Tegning nr. 10, 11 og 12 viser placering af parcellerne med de nye boliger ift. de forskellige veje og stier, der ligger som bueslag med varierende afstande i forhold til oldtidshøjene B, E og F.

Mod nordøst er der skitse-mæssigt placeret opholds- og legearealer, som beboerne kan nå via interne stiforbindelser.

Flere af de interne stier foreslås udført med adgang direkte til Alhedestien, da beboerne derved let kan anvende gang- og cykelstiforbindelsen, der fører helt ind til centrum af Viborg.

I områdets nordlige ende er det tanken at den eksisterende bolig med tilhørende staldbygning bygges sammen og indrettes til beboerhus for den nye rækkehusbebyggelse.

9 Bebyggelsens arkitektoniske udformning

I Danmark er der en lang og stolt tradition for rækkehusbebyggelser. Rækkehuset er en social boligform, hvor man har sit eget hus, men samtidig bor med naboer lige ved siden af.

"Egeskoven" er en nyfortolkning af det traditionelle rækkehus, hvor forskydningerne i facaderne opstår på baggrund af forskellige cirkelslag med centrum i oldtidshøjene B, E og F.

Placeringen i forhold til cirkelslagene medfører, at facaderne får en dynamisk struktur, der samtidig sikrer maksimalt lysindfald samt god udsigt til alle boliger-

ne.

Rækkehusenes indbyrdes forskydning skaber endvidere nogle beskyttede rekreative lommer i bebyggelsen, hvor der vil være basis for fællesarealer, hvor børnene kan lege, de voksne kan snakke og alle nyde den omkringliggende natur med skov og marker. Endnu et motiv, der understreger bebyggelsens fællesskabstanke. Folk, der bor i rækkehuse, kender ofte hinanden bedre end dem, der bor i villaer eller i etageejendomme.

Formsproget henter inspiration fra den nordiske funktionalisme, der vil være tydelig i Egeskoven's enkle og geometriske formsprog på baggrund af få gedigne materialer.

Tagfladerne påtænkes udført med en hældning mellem 20-25 grader, hvor fladerne tænkes udført med tagpapdækning med lister.

10 Bebyggelsens størrelse

Som det fremgår af tegningerne nr. 11 og 12 vil den samlede bebyggelse bestå af i alt 66 rækkehuse, hvor der påtænkes udført 2 - 3 forskellige størrelser.

De forskellige størrelser fremkommer ved at udføres etagehøjder boliger med enten en og to etager samt varierende modulbredder.

Med det samlede grundareal på 59.755 m², og med i alt skitserede 66 rækkehuse inkl. skure og carporte på samlet 123 m² (8.118 m²) og den eksisterende bebyggelse medfører dette en bebyggelsesprocent på 14%.

I det endelige forslag til bebyggelsesplanen forventer vi dog at det gennemsnitslige etageareal for boligerne øges, da bebyggelsen skal indeholde flere forskellige boligstørrelser ift. de forskellige familiestrukturer, der forventeligt vil søge "Egeskoven".

Hver enkelt af rækkehusene placeres på individuelle parceller, og som det fremgår af tegning nr. 10 efterlader dette endda meget stort udlæg til grønne fælles opholdsområder, legepladser, fælles parkeringsområder mv..

Philipsen Gruppen
Viborg, den 19. april 2018