

Fra: mmo@brondum-boliger.dk [<mailto:mmo@brondum-boliger.dk>]

Sendt: 11. april 2016 15:04

Til: plan <plan@viborg.dk>

Emne: Forslag til kommuneplantillæg nr. 56 - Forslag til indsigelse

Vi har gennem referatet fra økonomiudvalgets seneste møde d. 06. 04. 2016 erfaret, at udvalget ikke har valgt at følge forvaltningens og ikke mindst grundejers/projektudvikleres ønsker i forhold til fremtidig anvendelse til boliger.

Vores forundring bliver ikke mindre set i lyset af, at det netop var den politiske opbakning til boliganvendelse, der var udslagsgivende for et nyt kommuneplantillæg.

Vi må med denne beslutning desværre konstatere, at udviklingen af projektet på Falkevej 11-17 nu har meget lange udsigten, hvis det overhovedet har udsigter. Og det samme vil givetvis gøre sig gældende for de andre projekter, der er i støbeskeen for området.

Vi medvirker gerne til projektudvikling for forskønnelse af Viborgs mest befærdede indfaldsvej, i Viborg Kommunes stort anlagte byudviklingsområde "Banebyen", men med udsigten til tomme erhvervslejemål har det ingen gang på jorden, idet det jo skal understreges, at østsiden af Falkevej netop er en del af Banebyen.

Det fremgår af referatet, at begrundelsen for at udtage boliger af planen er støj.

Vi kan desuden konstatere, at de bygninger vi i projektet har planlagt til boliger holder sig indenfor de grænseværdien i den udarbejdede rapport, hvorfor vi er uforstående overfor konklusionen. Det ville have været en enkel beslutning at imødekomme ønsket om boliger med det helt naturlige forbehold, at de fremtidige boliger før projektet igangsættes skal dokumenteres at holde sig indenfor grænseværdierne.

Om beslutningen er endelig eller er til at ændre er udenfor vores kompetenceområde at vurdere, men der skal herfra lyde en kraftig opfordring til revurdering.

Med venlig hilsen

Mikael Møller (Adm. dir.)

Tlf: +45 86613666

e-mail: mmo@brondum-boliger.dk



www.brondum-boliger.dk

Aase Ramskov Jensen

Fra: Dorthe Sørensen
Sendt: 19. april 2016 10:53
Til: Aase Ramskov Jensen
Emne: VS: Banedanmarks bemærkninger forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 - 2025 – Nye rammer for Falkevej, Viborg
Vedhæftede filer: Brev Forslag til Kommuneplantillæg nr. 56 høring [Ref.nr.= 2d677bed84fd474bb169da93e3f6aa33]

Fra: Stine Hansen (STHA) [<mailto:stha@bane.dk>]

Sendt: 18. april 2016 11:06

Til: plan <plan@viborg.dk>

Emne: Banedanmarks bemærkninger forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 - 2025 – Nye rammer for Falkevej, Viborg

Banedanmarks bemærkninger forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 - 2025 – Nye rammer for Falkevej, Viborg

Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen med tilhørende banearealer, som grænser op til planområdet. Banedanmarks bemærkninger til planen er derfor, som følger:

Udgangspunktet er, at byggeri, mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven.

- Jernbaneanlæg, hvor Banedanmark er infrastrukturforvalter, skal overholde de gældende tekniske normer og regler, som er at forefinde på Banedanmarks hjemmeside: www.bane.dk under fanen 'erhverv'.
- Byggeri, mv. skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen.
- Hvis planerne medfører øget grad af ulovlig sporkrydsning, ophold på banearealer eller anden benyttelse heraf, kan der fra Banedanmarks side stilles krav til hegning, etablering af lovlige overgange eller ændring af de eksisterende.
- Evt. gravearbejder, mv. i nærheden af jernbanespor/banearealer, kan kræve godkendelse jf. §24 i Jernbaneloven.
- Der må ikke grundvandssænkes under banearealer.
- Hvor ledninger evt. skal krydse Banedanmarks arealer og spor, skal der ansøges hos Banedanmark om tilladelse via dette link: <http://ledningsx.dk>
- Lys, facadebeklædning, mv. må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen. Dvs. lys, mv., som kan give signalforvirring samt blændinger, kan ikke tillades.
- Generelt skal jernbanesporene med tilhørende anlæg, deres anvendelse og hvad deraf følger, tåles.

Hvad de evt. kommende planer må medføre af økonomiske omkostninger, skal være Banedanmark uvedkommende.

Hvis der er spørgsmål, mv., er I velkommen til at tage kontakt på nedenstående telefonnumre og/eller mail.

Med venlig hilsen

Stine Hansen
 Skov- og Landskabsingeniør
 Arealforvalter

Banedanmark
 Teknisk Drift

Team Areal
Lumbyesvej 34
7000 Fredericia
T: +45 8227 2022 | M: 4186 4027
stha@bane.dk
www.banedanmark.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk [mailto:indgaaende@prod.e-boks.dk]
Sendt: 13. april 2016 10:11
Til: Banedanmark Post
Emne: Brev Forslag til Kommuneplantillæg nr. 56 høring [Ref.nr.=2d677bed84fd474bb169da93e3f6aa33]

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Modtaget af Sikker E-mail Postkasse: 13-04-2016 10:11:22,414 CEST

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Ja
Digital signatur: Gyldig
signatur verificeret: 13-04-2016 10:11:23,274 CEST

Virksomhedscertifikat
Navn : E-BOKS A/S - e-Boks indgaaende
CVR : CVR:25674154

Bemærkning:

Øvrige oplysninger:

Krypteringstilstand:
transport nøgle krypteret med: 1.2.840.113549.1.1.1 2048 bit
data krypteret med: 1.2.840.113549.3.7 192 bit

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 7. juni 2016 23:30
Til: Aase Ramskov Jensen
Cc: Bente Egebæk Andersen
Emne: VS: Høringssvar vedr. kommuneplantillæg nr. 56
Vedhæftede filer: N402716 Viborg Baneby. Trafikstøj, Falkevej 11-17.pdf; Svarskrivelse Viborg Kommune vedr. støj og boliger.pdf

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Kategorier: Journaliseret på 15/65445 - Kommuneplantillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013-2025 - nye rammer for Falkevej

Fra: Mikkel Aaris [mailto:maa@quattro-as.dk]

Sendt: 6. juni 2016 13:07

Til: plan <plan@viborg.dk>

Cc: viborg@viborg.dk; Ib Bjerregaard <ibb@viborg.dk>; Per Møller Jensen <pmj@viborg.dk>; 'mmo@brondum-boliger.dk' <mmo@brondum-boliger.dk>; 'bmo@brondum-boliger.dk' <bmo@brondum-boliger.dk>; 'Frank Brøndum' <FB@brondum.dk>; 'Karsten Lindberg' <kl@vibing.dk>

Emne: Høringssvar vedr. kommuneplantillæg nr. 56

Planafdelingen

På vegne af Brøndum Boliger og Gammelvagt Ejendomme fremsendes høringssvar til kommuneplantillæg nr. 56.

Med venlig hilsen

Mikkel Åris

Quattro Arkitekter A/S

Brovej 20A
8800 Viborg

Mobil: 4042 2550
www.quattro-as.dk



Notat

N4.027.16

Viborg Baneby. Falkevej 11-17
Trafikstøj

20. maj 2016
Vores reference: 35.4911.02

Til : Karsten Lindberg, Viborg Ingeniørerne A/S, Fabrikvej 4, 8800 Viborg
Mikkel Åris, Quattro Arkitekter A/S, Brovej 20A, 8800 Viborg

Fra : Lars Bjerrekær, Sweco Danmark A/S, afd. Acoustica

1 AFGRÆNSNING

Viborg Ingeniørerne har rekvireret Sweco A/S, afd. Acoustica til at undersøge vejtrafikstøjen i et område på Falkevej 11-17 i Viborg. Se nedenstående illustration.



Figur 1.1. Illustration Falkevej 11-17 set fra sydvest. Fra Quattro Arkitekter A/S

Området ved Falkevej er en del af Viborg Baneby området, og en udvikling af området til mere støjfølsom anvendelse overvejes. Seneste undersøgelse af støjforholdene foreligger ved Sweco notat "N400916 Viborg Baneby. Trafik- og virksomhedsstøj, Falkevej_rev_01" dateret 18. marts 2016. Notatet forudsættes bekendt.

I nærværende undersøgelse beskrives trafikstøjen på ovennævnte område ud fra et skitsebaseret forslag til disponering af området. Beregningsforudsætninger, skitsebaseret bebyggelse af nabogrunde mv. indgår uændret i forhold til den seneste undersøgelse.

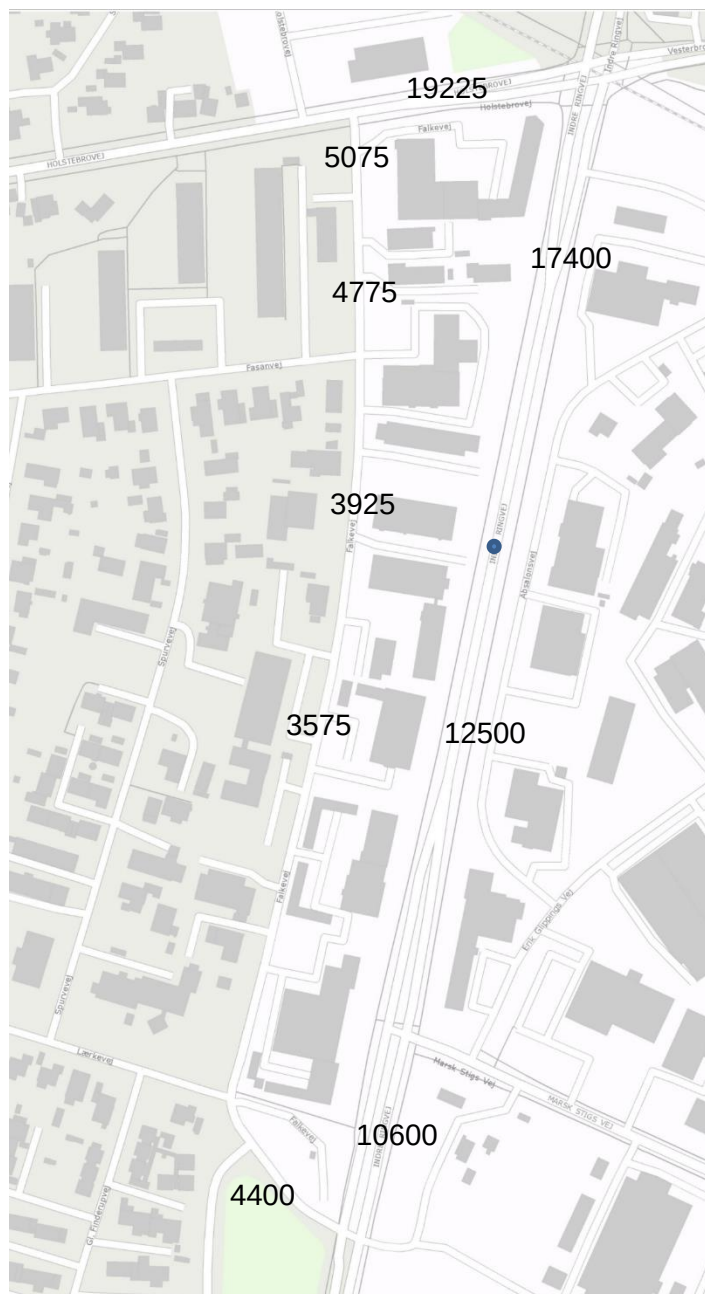
Mod ringvejen, mod nord og mod syd er der indregnet en 5 etagers ubrudt erhvervs- eller kontorbygning, medens to vinkelrette bygningsafsnit ud mod Falkevej er på 4 etager. Disse bygningsafsnit tænkes indrettet til boligformål. Arealer på terræn mod vest tænkes udlagt til opholdsarealer.

Der er foretaget beregninger af støjudbredelsen på terræn og facader for en situation, hvor der etableres en støjskærm mod Falkevej omkring opholdsarealerne, der sikrer, at støjniveauet på arealerne ikke overstiger L_{den} 58 dB, som er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj.

2

METODE OG FORUDSÆTNINGER

Der er foretaget beregninger af trafikstøjen efter Nord2000 beregningsmetoden. De anvendte trafiktal (årsdøgntrafikken) er hentet fra den af Viborg kommune opbyggede trafikmodel for Baneby området, som beskriver forventede trafikmængder for år 2030, fastlagt i marts 2016 se figur 2.1. Der henvises til Viborg kommune for nærmere detaljer omkring trafikmængder.



Figur 2.1 Forventet årsdøgns trafik 2030 for hovedstrækninger

Der er regnet med standardiserede trafikfordelinger jf. retningslinjerne i "Håndbog NORD2000, Beregning af vejstøj i Danmark, Rapport 434 - 2013" udgivet af Vejdirektoratet og Miljøstyrelsen.

Trafikmængder er indarbejdet i en 3-dimensional beregningsmodel, og støjen på terræn og facader er beregnet.

3

RESULTATER

Resultater foreligger i form af støjkonturer for støjdbredelsen 1,5 m over terræn og beregnede facadestøjniveauer.

Resultater er vist på bilag 1, 2 og 3.

Bilag 1 viser støjdbredelsen 1,5 m over terræn uden afskærmende foranstaltninger ved opholdsarealer, medens bilag 2 viser støjdbredelsen ved etablering af en 2 meter høj støjskærm lokalt omkring de midterste opholdsarealer. Skærmen sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse, L_{den} 58 dB på udendørs opholdsarealer opfyldes. Områder nord og syd for boligblokkene kan udlægges til opholdsarealer under opfyldelse af støjgrænsen uden yderligere afskærmning.

Støjen ved facader er vist på bilag 3. Den vejledende grænse for facadestøj ved boliger er 58 dB. For kontorer mm er den vejledende grænse 63 dB. Facadestøjberegninger er inkl. støjskærmen ved opholdsarealer.

Aktuelt overstiges de vejledende støjgrænser ved dele af boligfacaderne og -gavlne mod Falkevej samt kontorfacaden mod ringvejen. Afvigelserne ved boligerne er størst ved gavlne men i øvrigt beskedne.

Anvendelse af arealer til støjfølsomme formål i et eksisterende støjbelastet byområde vil indebære, at der – ud over beskyttelse af de udendørs opholdsarealer - skal ske en særlig støjprojektering af facader, vinduer og døre, svarende til retningslinjerne for planlægning af nye boliger, kontorer mv. jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje" afsnit 2.2.2 og 3.1.3.

Grundlaget for vurdering af muligheder for disponering af et område til støjfølsom arealanvendelse findes i Planlovens bestemmelser og Miljøstyrelsens vejledninger. Der henvises til notat N400916 for nærmere detaljer.

Viborg, 20.5.2016
Lars Bjerrekær

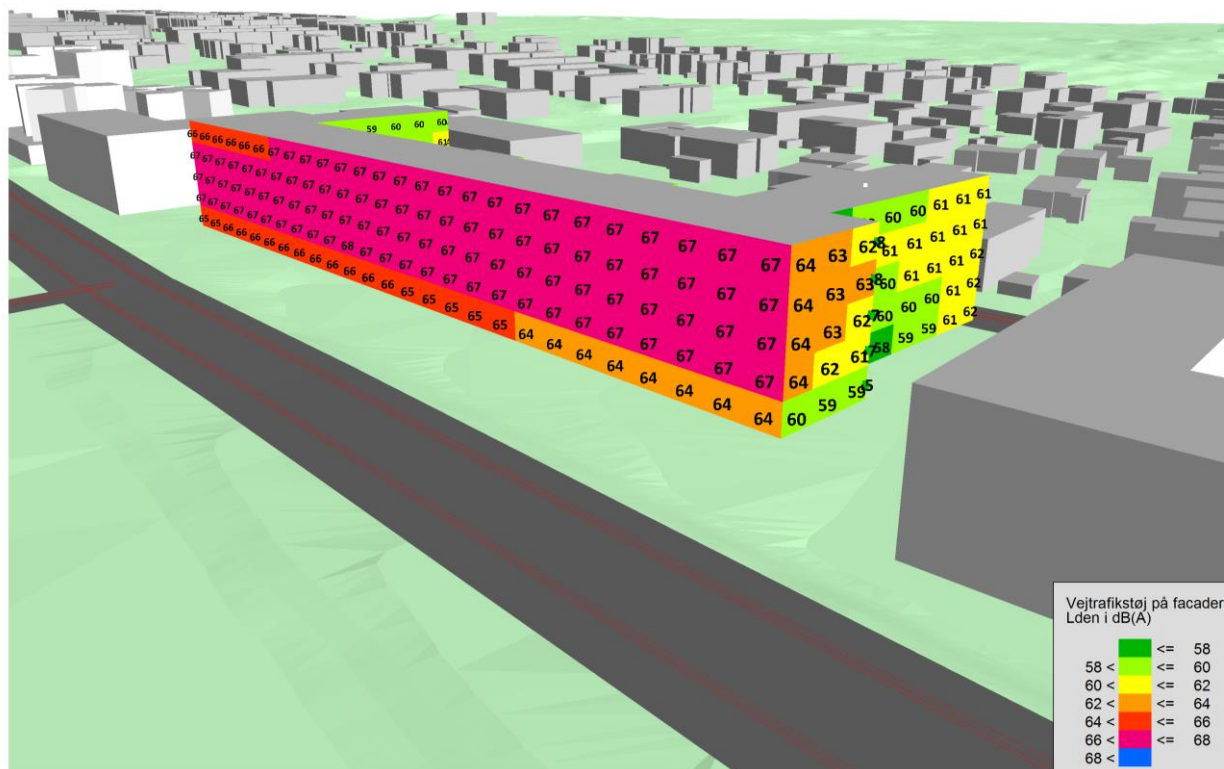
Bilag 1 **Støjudbredelse på terræn Falkevej 11-17**



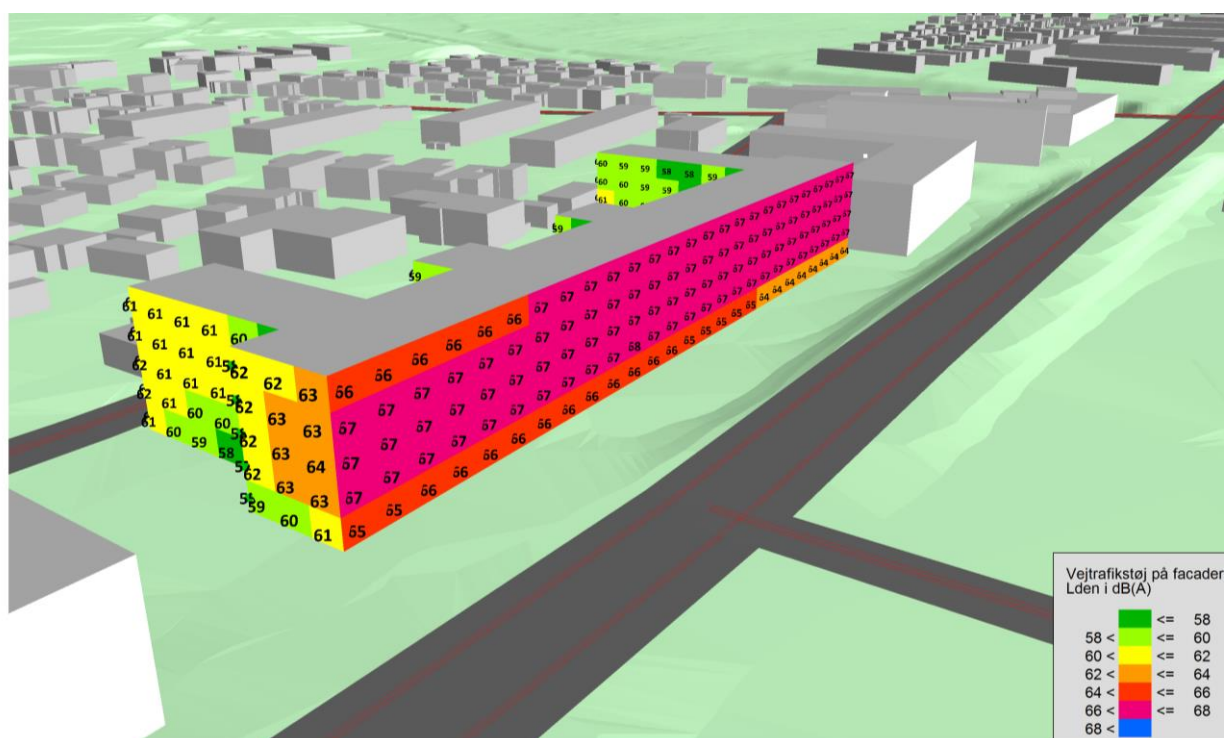
Bilag 2
Støjudbredelse på terræn Falkevej 11-17
Inkl. 2 m høj skærm ved opholdsarealer



Bilag 3 Facadestøj Falkevej 11-17

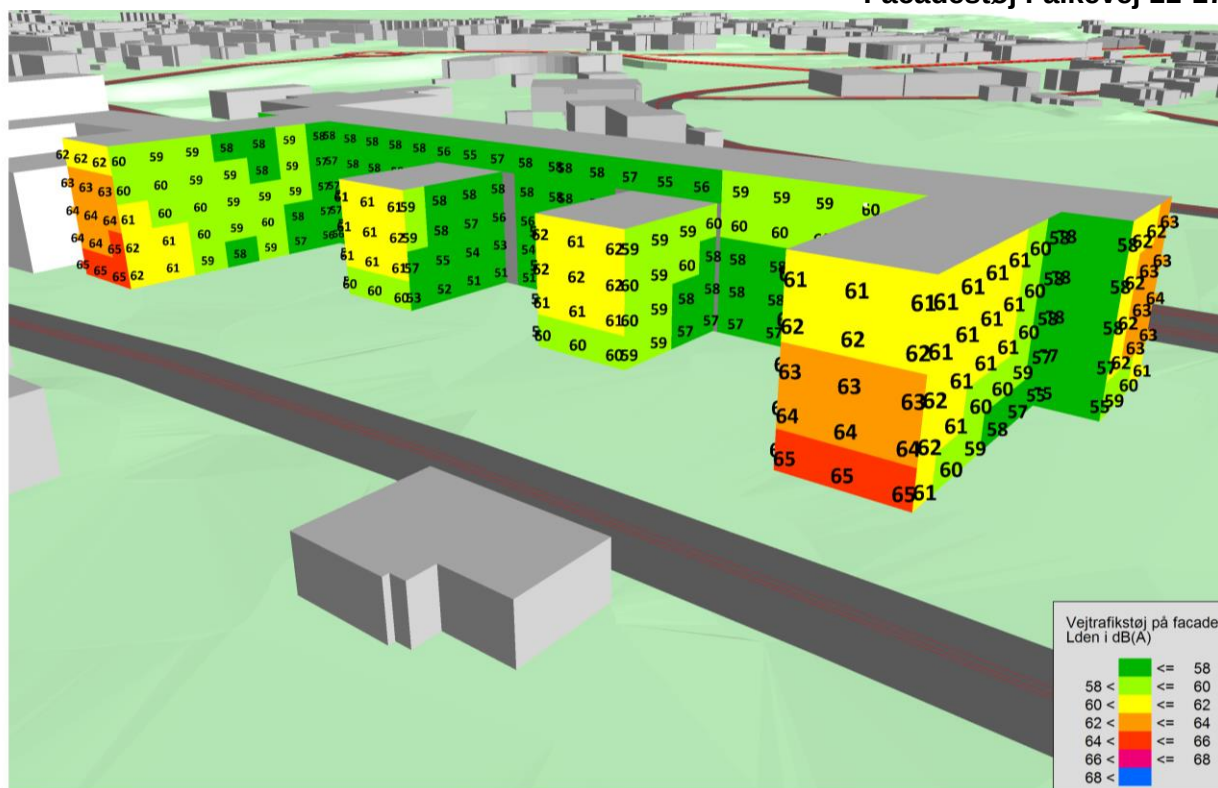


Set fra nordøst

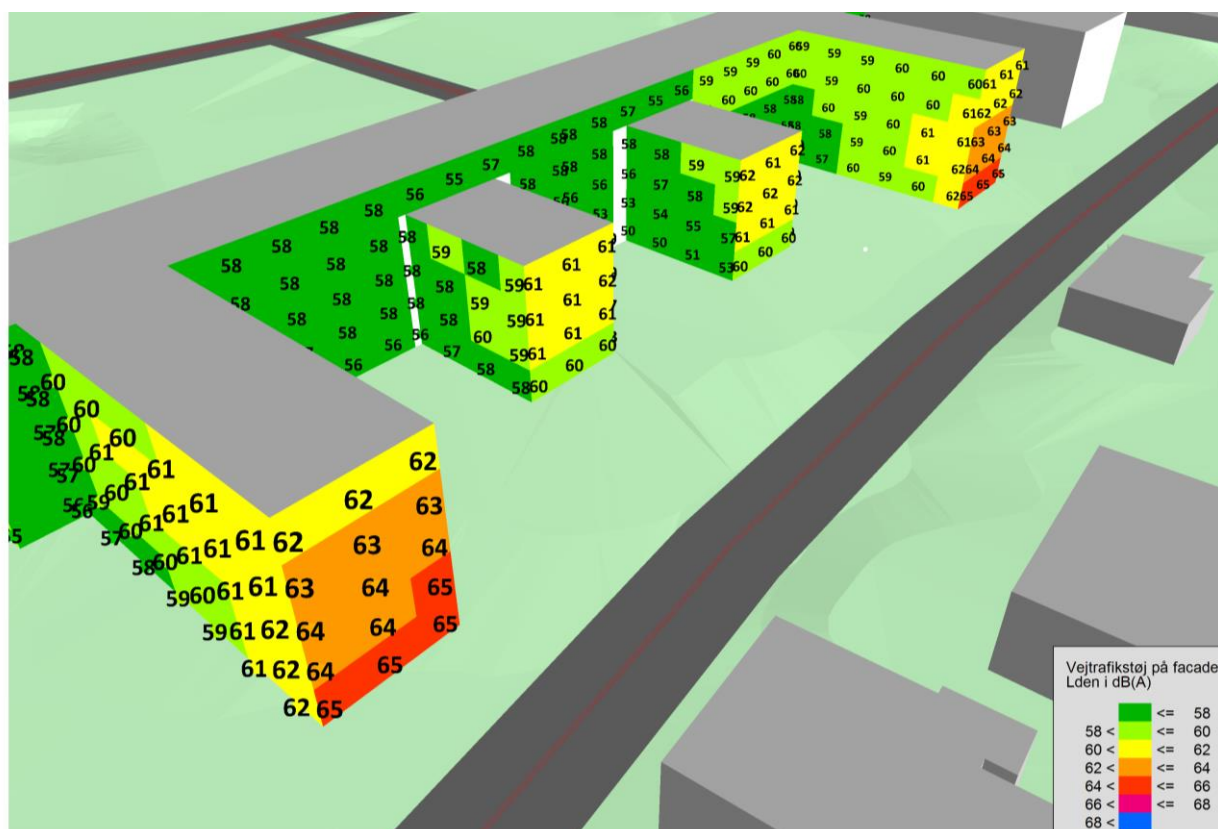


Set fra sydøst

Bilag 3 fortsat Facadestøj Falkevej 11-17



Set fra sydvest



Set fra nordvest

Revurdering af mulighed for at etablere boliger langs Falkevej i Viborg

Tak for muligheden for at forelægge vores ønske om både at etablere erhverv og boliger langs Falkevej. Vi sætter pris på konstruktive dialog og samarbejde, så vi i fællesskab kan udvikle Viborg by bedst muligt.

Vi er positive over, at vi alle er enige om det arkitektoniske løft en ny bebyggelse langs Falkevej vil give, og sammen med den kommende Baneby vil bebyggelsen skabe en flot og tidssvarende indgang til Viborg By for mere end 17.000 trafikanter dagligt. I forhold til tidligere forslag har vi revideret arkitekturen således, at bygning til erhverv langs Indre Ringvej er samme højde eller højere end bygninger mod Falkevej i hvilke der ønskes mulighed for indretning af boliger.



Visualisering af facade mod Falkevej – bemærk grøn lydvæg omkring udearealer

I forlængelse af vores møde har vi fået udarbejdet en ny støjsimulering på baggrund af det aktuelle projekt med en 5 etagers bygning til erhverv langs Ringvejen og med tværgående 4-5 etagers bygningskroppe mod Falkevej til bolig/erhverv. Vi har valgt at anvende Sweco, der har udarbejdet den oprindelige støjrapport fra d. 18.03. 2016, som var bilag til behandlingen i Økonomi- og Erhvervsudvalget d. 06.04. 2016. Rapporten konkluderer:

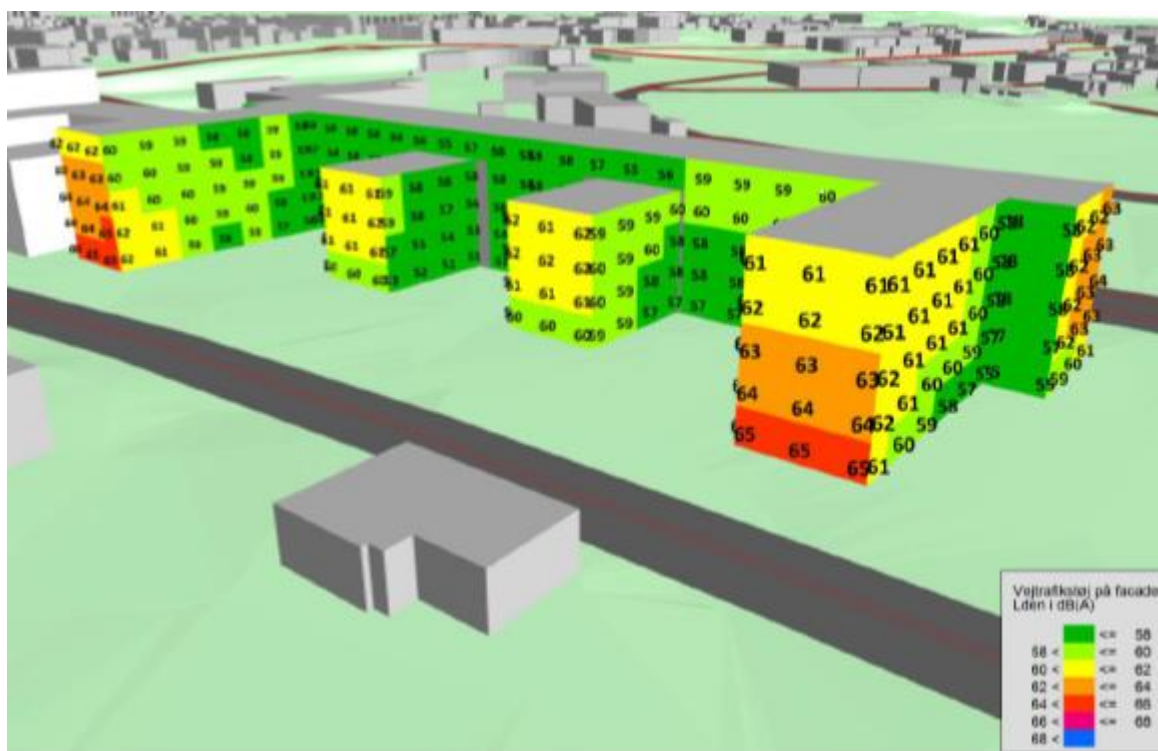
*"Aktuelt overstiges de vejledende støjgrænser ved dele af boligfacaderne og -gavlne mod Falkevej samt kontorfacaden mod ringvejen. Afvigelserne ved boligerne er størst ved gavlene **men i øvrigt beskedne**.*

Anvendelse af arealer til støjfølsomme formål i et eksisterende støjbelastet byområde vil indebære, at der – ud over beskyttelse af de udendørs opholds-arealer - skal ske en særlig **støjprojektering af facader, vinduer og døre**, svarende til retningslinjerne for planlægning af nye boliger, kontorer mv. jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje" afsnit 2.2.2 og 3.1.3.

Ovenstående er med en trafikbelastning i 2030 med op til 5.075 biler i døgnet ved Falkevejs tilslutning til Holstebrovej. I kommunens egen trafikmodel <http://kommune.viborg.dk/Borger/Trafik-og-veje/Planer-for-veje-og-stier/Trafiktal> er der angivet en trafikmængde på 2.277 på Falkevej i 2016.

Der er således i støjregning anvendt mere end det dobbelte antal biler, i forhold til den aktuelle trafikbelastning af Falkevej i dag. På vores fælles møde på Borgmesterkontoret blev det jo også drøftet det uholdbare i, at Falkevej anvendes til en genvej mellem Ringvejen og Holstebrovej.

Det fremgår af simuleringen, at specielt gavle får en lidt højere støjbelastning end kravet på 58 dB, men som det også fremføres, er der ikke tale om støjværdier, der ikke kan løses ved projekteringen. Som eksempel kan trappetårne og elevatorkerner placeres i gavle.



Facadestøj mod Falkevej – uddrag af støjrapport fra Sweco

Sweco har efterfølgende oplyst, at den indregnede fordobling af trafikken på Falkevej alene medfører en øget støjbelastning på ca. 3 dB, hvilket jo med den aktuelle trafikmængde i dag betyder, at **alle områder af boliger er under kravet på 58 dB**, på nær nederste etage af gavle

Vi har været i dialog med kommunens vejafdeling for at høre baggrunden for denne meget markante fremskrivning af trafikantal. Vi har efterfølgende fået oplyst, at fremskrivningen er sket på baggrund af et estimat fra planafdelingen omkring forventede nye boliger og erhverv i området. Som tidligere anført er trafikken på Falkevej i forhold til 2016 fremskrevet fra 2.277 biler til 5.075 i 2030. Til sammenligning er trafikken på Ringvejen fremskrevet fra 15.808 til 17.400 i samme periode.

Det oprindelige notat fra Sweco anfører i øvrigt, at det alligevel er muligt at planlægge nye boliger i eksisterende, støjbelastede byområder, og der henvises til vejledning fra Miljøstyrelsen, hvor der b.la. fremgår:

*"I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, **selv om grænseværdien på 58 dB på ingen måde kan overholdes**....." som fx ved opførelsen af Toldbodcentret, hvor det af sammenfattende miljøredegørelse til lokalplan nr. 351 og tillæg nr. 23/2008 til Kommuneplan 2006 – Rammebestemmelser for Viborg Kommune, b.la. fremgår følgende under afsnit C. Støj:*

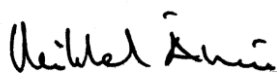
"Bebyggelse langs Toldbodgade i lokalplanens delområde III er belastet af støj fra Toldbodgade og vil ved realisering af lokalplanens byggemuligheder blive yderligere belastet i forhold til trafik på Toldbodgade, Slagterivej og indkørsel til Toldbodcentret. Bebyggelsen vil især blive påvirket af trafikstøj.

*Den nuværende trafik på Toldbodgade er ca. 8.000 biler pr. døgn. Ved etableringen af Toldbodcenteret beregnes det, at trafikken stiger yderligere til ca. 12.000 – 13.000 biler pr. døgn. Støjniveauet grundet trafikken på Toldbodgade overskrider allerede grænseværdierne for boliger væsentligt, og vil med det planlagte Toldbodcenter blive forøget. Den forøgede belastning vil udgøre i størrelsesordenen 3 dB, hvilket vil medføre **et støjniveau på 66-67 dB, dvs. en væsentlig overskridelse af grænseværdien på 58 dB.**"*

Vi er glade for, at vi med fremsendte kan dokumentere, at der kan laves boliger mod Falkevej, som med enkle tiltag vil opfylde Miljøstyrelsen krav på max. 58 dB, og som det fremgår er dette muligt, selv under forudsætning af en fordobling af trafikpassage dagligt. Skulle I have brug for anden dokumentation ved revision af kommuneplanen med henblik på at tilføje mulighed for boliger, står vi selvfølgelig til rådighed.

På vegne af

Brøndum Boliger og Gammeltorv Ejendomme



Mikkel Åris
Quattro Arkitekter A/S

Bilag: Støjrapport 20.05. 2016 Sweco

Viborg kommune
Teknik og Miljø, Plan
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

Viborg, 6. Juni 2016

Indsigelse vedr. forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 - 2025

Jvf. lokalplan nr. 56 ønsker vi at gøre indsigelse som I bedes tage i betragtning.

Vi er 36 lejligheder samt 2 erhverslejemål beliggende Fasanvej 2-12 samt Falkevej 2A+B som i udgangspunktet er positiv stemt over for byfornyelse, særligt området ved Falkevej. For rammeområdet VIBM.C1.22_T56 vil 6 etages bygning på 24 meter resultere i skyggevirkning, øget trafik, øget støj samt udsigten blive væsentlig forværret. Resultatet heraf vil give værditab for ejerne af lejligheder på Fasanvej 2-12

M.v.h.

Bestyrelsen for Byggeselskabet Fasanvænget A/S samt Beboere
(vedhæftet underskrifter)

Fasanvej 2

Lisbeth Bøgsild

Fasanvej 4

H. J.

Fasanvej 2

H. Gramer

Fasanvej 8

Patrick Amose

Fasanvej 8

Jonas

Fasanvej 6

Dere Munk

Fasanvej 8

Malene S.N.

Fasanvej 8

N. Peter Hansen

Fasanvej 4

Anna Sørensen

Fasanvej 4

Kristian J.

Fasanvej 2

Jens J. Middelboe

Fasanvej 2

JAN TROELSEN

Fasanvej 6

H.B. Halkenrød

Forsamling 6

Marie Kallenberg

Forsamling 4

THOMAS, HERMAN

Forsamling 4

KARIN JOHANSEN

Forsamling 6

Anders

Forsamling 6

Edvard

Forsamling 4

Silma Jørgensen

Forsamling 2

Jørgen Nissen

Forsamling 2

Lars Helle Petersen

Forsamling 2

Dennis Norden

Forsamling

Anders

Bjarne N Jensen

M M Oddenstedt

LA LOUISE AARIS

Christian Nissen

Poul Erik Jensen

Lise Schall

Gunnar Jensen

Lars Jørgensen

Karin Rasmussen

Fasanvej 12

Fasanvej 12, I sk.

Fasanvej 10, st. tv.

Fasanvej 10, st. th.

Fasanvej 10 1. tv

FASANVEJ 12 2 TV

Fasanvej 12 2 TH.

FASANVEJ, 10, 2. TV.

Fasanvej 12 st tv

Indsigelse vedrørende: Forslag til kommuneplantillæg nr. 56 – nye rammer for Falkevej

Der rettes hermed indsigelse mod indstilling til beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 06-04-2016 vedrørende Forslag til kommuneplantillæg nr. 56 – nye rammer for Falkevej, hvor muligheden for boliger udtages af forslaget og tilladt bygningshøjde reduceres fra 5 til 4 etager i den sydlige ende af området.

Indsigelse:

- At muligheden for boliger udtages af forslaget synes ubegrundet, da der i sagsfremstillingen fremgår at dele af arealet kan disponeres til etageboligbyggeri under opfyldelse af de vejledende støjgrænser.

- Hvis den tilladte bygningshøjde reduceres fra 5 til 4 etager i den sydlige del af området (Falkevej 21 og 23), vil der i praksis være svært at udnytte rammebestemmelsernes bebyggelsesprocent på 175 %.

Vi vil derfor bede om at forslag til rammebestemmelser for Falkevej hvor området udlægges til centerformål med mulighed for boliger samt bebyggelse op til 5 etager i den sydlige ende af området opretholdes.

Begrundelse:

Ad mulighed for boliger

I sagsfremstillingens bilag 4. Udkast til Forslag til kommuneplantillæg nr. 56104175/16, gives der mulighed for boliger hvor støjkravene kan overholdes, samt etagebyggeri i op til 5 etager.

Dette er i tråd med at der i Planlovens § 11 a. stk. 7 gives mulighed for at planlægge støjfølsom anvendelse, som boliger, i støjbelastede områder hvis disse kan sikres mod støjgener:

"Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for (...) sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. § 15 a,"

Af sagsfremstillingen fremgår det at Sweco's støjrapport konkluderer følgende:

"Samlet set konkluderes, at kun dele af arealet kan disponeres til etageboligbyggeri under opfyldelse af de vejledende støjgrænser for etablering af nye boligområder. Det vurderes, at boligbyggeri vil kunne etableres i de vestligste dele af området ved afstemt afskærmning og afstandszonering i forhold til Indre Ringvej. Randbebyggelse i form af mindre eller ikke støjfølsom anvendelse vil kunne udgøre en del af afskærmningen."

Af støjrapporten fremgår endvidere:

"Ved Falkevej 21 og 23, hvor stueplanbebyggelsen er trukket helt ud til Falkevej er støjbelastningen højere. Den skitserede bebyggelse her angiver dog, at stueplanet tænkes indrettet til ikke støjfølsom anvendelse som butik og/eller parkeringskælder."

Vor vurdering er at samtlige udearealer ovenpå stueetagen kan komme langt under grænseværdien på 58 dB ved udforme udearealerne med transparente støjskærme som en integreret del af bygningens facadeudtryk. En transparent støjskærm udformet i glas eller transparent akryl kan typisk reducere støj med 26-33 dB. Ved at rykke facaderne i stueetagen

lidt længere væk fra Indre Ringvej og Falkevej kan man ligeledes komme under grænseværdien på 63 dB på facaderne i stueetagen.

Erhvervslokaler til butikker, restauration, kontorer og lignende vil typisk lade sig etablere i de nederste to etager. De højere liggende etager vil ikke være lige attraktive som erhvervslokaler da de opfattes som "sværere tilgængelige" og ikke har den samme eksponering på gadeniveau. Derimod giver der god mening at etablere boliger i de øverste etager med lys, luft og udsigt.

På denne baggrund mener vi at en blandet anvendelse af centerformål og boliger bidrager til at gøre området mere attraktivt.

Ad tilladt bygningshøjde

I forslag til rammebestemmelser for Falkevej foreslås at området udlægges til centerformål med mulighed for boliger samt bebyggelse på op til 5 etager. I forslaget er bebyggelsesprocenten sat til 175% og maksimalt tilladte etageantal er 5 etager.

Af sagsfremstillingen kan vi se at Økonomi- og erhvervsudvalget den 06.04.2016 har besluttet at den tilladte bygningshøjde differentieres med 4 etager i den sydlige ende, 5 etager i den midterste ende og 6 etager i den nordlige ende.

En reduktion af bygningshøjde fra 5 til 4 etager i den sydlige ende vil i praksis reducere muligheden for at udvikle projekter der udnytter bebyggelsesprocenten på 175 %. En reduktion i etageantallet vil medføre et mere massivt byggeri der de øverste etager bliver dybere og dermed mindre attraktive for fremtidige lejere.

Viborg den 2. juni 2016

På vegne af Flemming Sølvsten Ejendomme ApS.



Joakim Dahl

Arkitekt maa. - Bygherrerådgiver - KPF Arkitekter A/S

Viborg Kommune

Nr. 6

Teknik og Miljø

Sendt pr. mail til plan@viborg.dk

Vedr.: Forslag til tillæg nr. 56 til kommuneplan 2013-25 – Nye rammer Falkevej.

Økonomi- og erhvervsudvalget har på sit møde den 6. april 2016 vedtaget at offentligøre ovennævnte tillæg.

Tillægget rummer mulighed for øget etagebyggeri På henholdsvis 4, 5 og 6 etager men uden mulighed for boliger.

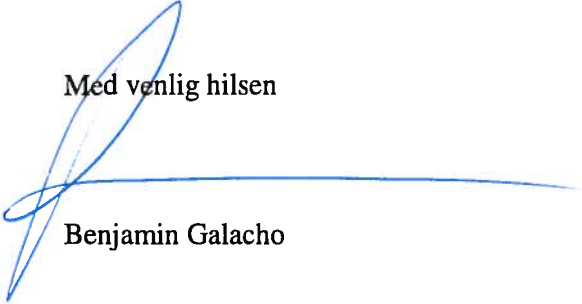
Rammeområdet ved Falkevej indgik i helhedsplan for Viborg Baneby med anvendelseskriterier som erhverv og bolig.

Som ejer af hjørnegrunden Indre Ringvej/Holstebrovej er vi forundret over fravalget af boliger og ser dette som katastrofalt for realisering af projekter her. Erhvervs-/centerarealer i det omfang som der åbnes for er ikke efterspurgt. Derimod er interessen for dagligvarebutikker og boliger tilstede og det er det kunderne efterspørger. Det bør derfor tillades i anvendelseskriterierne for de nye rammer.

Helhedsplanen for Banebyen er et "stærkt" planarbejde der indikerer en fremtidig og mangfoldig bydel. En stor variation i etageantallet er et vigtigt værktøj til at sætte streg under disse intentioner.

For at realisere vore tanker med hjørnegrunden skal vi derfor anmode om at der er anvendelsesmæssigt gives mulighed for boliger og dagligvarebutikker og at området planmæssigt løftes med mulighed op til 8 etager for dele af arealet for at give et tilsvarende profil og port mod vest som den øvrige del af banebyen.

Med venlig hilsen



Benjamin Galacho