

VIBORG BANEBY

Skitseprojekt - Boliger ved Hærvejsbroen

2019.05.15



VISION

Skitseprojektet Viborg Baneby tager generelt udgangspunkt i helhedsplanen udført af CFBO. Formålet med projektet er at opfylde områdets vision og sikre en bæredygtig, grøn og rekreativ bydel – i tråd med de tidligere skitser fra helhedsplanen.

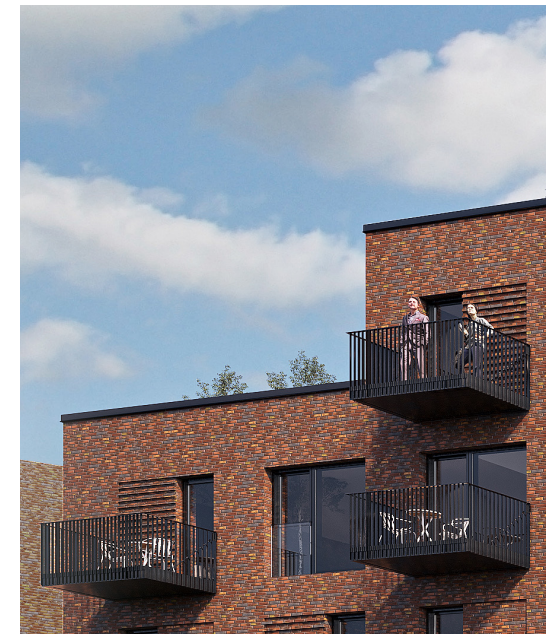
Indfrielse af områdets vision for Brofæstet

Områdets overordnede disponering tager udgangspunkt i, at projektet både skal kunne henvende sig til Hærvejsbroen, Vilhelm Ehlerts Allé og til den øvrige del af området kaldet Brolandingen. Derudover er visionen i helhedsplanen at etablere fælles udeopholdsarealer (i 1. sals højde) med forbindelse til Hærvejsbroen.

Projektet indfrieder disse visioner gennem tilslutning til Hærvejsbroen på begge sider. Da stigningen på Hærvejsbroen ikke er udført tilgængeligt for handikap-pede, sker adgang til de nye gårdrum i 1. sals højde via elevatorer i trapperum til de nye boliger. Grundet den store højdeforskel mellem terrassedæk og tilslutningsspunktet forudsættes det, at overgang/tilslutning mellem Hærvejsbroen og hævet terrassedæk udføres som trappeanlæg og at der ikke stilles krav om offentlig elevاتور til begge hævede terrassedæk ved hhv. Middagshøjvej Syd og Brolanding-gen 1.

Anvendelse

I Helhedsplanen tænkes området udlagt til centerformål, så som boliger, liberalt erhverv, almen service og lignende. Skitseprojektet følger disse tanker og består primært af boliger i varierende størrelser og enkelte områder i stueplan afsat til erhverv (evt. café og fitness). Erhverv placeres på hver side af den nye Hærvejsbro og med facader mod Middagshøjvej.



Boligsammensætning og depoter

Projektet er disponeret med en varieret sammensætning af lejligheder, ungdomsboliger og Townhouses. Lejlighederne er primært placeret langs Hærvejsbroen i områderne Middagshøj Nord, Middagshøj Syd og Brolanding-gen 1. Ungdomsboligerne og Townhouses udgør Vilhelm Ehlerts Karréen og danner overgang til den lavere boligstruktur mod syd. Det forudsættes at depoter må placeres i boligerne og at depoter til ungdomsboligerne må placeres i stueplan.

Projektets indpasning i området

Målet er, at den kommende bebyggelse i og omkring Brolanding-gen skal formidle overgangen mellem de store volumener mod nord og den mindre skala omkring boligbyen mod syd. Arkitekturen i skitseprojektet lægger derfor op til, at bebyggelsen nærmest banen skal gives den højeste tæthed og de højeste etageantal, mens skalaen trappe ned mod Middagshøjvej med færre etager.

Arkitektur og materialevalg

Projektet tænkes som en helhed både i materialevalg og udformning.

Facader tænkes i tegl i varierende nuancer og strukturer. Dette for at sikre en sammenhæng i området samt en sammenhæng til bebyggelsen nordøst for banen (det kommende gymnasium, svømmehallen, remisen, stationsbygningen mv.) og den sydlige eksisterende bygningsmasse omkring Middagshøjvej.

Etageantal og bygningshøjder

Der disponeres med bygningvolumener i 3-7 etager og med etagespring som en del af formsproget. For at skabe de bedste forhold

for erhverv i stueplan udformes dette ca. 4m i højden og boligetager herefter ca. 3 m.

Bebyggelsesprocent

Bruttoetagearealet i det skitserede projekt er på 10.891 m² ekskl. overdækket parkeringsareal. Grunden er ifølge Bilag A i udbudsbrevet sat til 8.016 m². Dette giver en bebyggelsesprocent på 135,8% forudsat at det overdækkede parkeareal (3033m²) i stueplan ikke regnes med.

Fællesarealer og byrum

Byrum og fællesarealer etableres som en naturlig del af arkitekturen. Helhedsplanområdets største byrum er den hævede pladsdannelse i 1. sals højde, som spændes ud mellem de fremtidige bygninger vest for Hærvejsbroen.

Byrum omkring Brolanding-gen prioriteres med udadvendte funktioner så som f. eks. café og fitness i stueplan, således at koblingen mellem livet i den eksisterende bydel mod nord bliver naturligt forlænget i de nye byrum i Banebyen.

På det nye gymnasium har man valgt ikke at etablere en kantine. Elev-erne opfordres derved til at benytte sig af byen og de nærtliggende byrums funktioner. Dette giver god grobund for etablering af café eller lignende i Banebyen, som vil bidrage til liv og aktivitet mellem husene.

For at skabe de bedste forudsætninger for en grøn bydel tænkes ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkeringsarealer, anvendt som grønne friarealer.

Adgangs- og tilkørselsforhold

Projektet lægger op til en tilkobling til Hærvejsbroen i 1. sals niveau for bløde trafikanter, mens udgangspunktet for vejadgang i stueplan sker via én over-kørsel til Vilhelm Ehlerts Allé samt to interne adgange fra den øvrige del af Bro-landingen. Tilkørsel for biler og ambulancer sker således ved samlet indkørsel på Vilhelm Ehlerts Allé. Det er en forudsætning at redningskøretøjer kan yde deres indsats fra de omkringliggende vejarealer (Middagshøjvej og Vilhelm Ehlerts Allé) og derved ikke skal passere igennem parkeringsarealerne.

Parkering

Parkering foregår primært i de åbne overdækkede arealer under bygningerne. Der etableres vejadgang fra Vilhelm Ehlerts Allé under Bro-landingen 2 og par-keringen disponeres i et standard 5-7-5 grid. Herfra kan køres til parkeringsarealerne under Bro-landingen 1 og Vilhelm Ehlerts Karrén. Med nuværende projektudformning kan der etableres 127 pladser. Antallet af parkeringspladser er beregnet ud fra retningslinjerne om antal pladser i forhold til boligstørrelse, stationsnærhed og dobbeltudnyttelse gældende i lokalplan 489 (Bro-landingen 2). Cykelparkering sker delvist i overdækkede områder ved trappeopgange og på terræn i kantzonerne. Da der ikke er angivet retningslinjer for omfanget i LP 489, forudsættes det i nuværende projekt at der etableres 2 pl. pr. bolig. Det forudsættes ligeledes at både cykel- og bilparkering frit må placeres på grunden, altså udenfor byggefeltene.

Skyggediagram

Skyggediagrammer er udført i Revit 2018 for følgende 3 datoer 21/3, 21/6 og 21/9 og ved 4 klokkeslæt. Da omgivende kontekst er af lavere højde (ca. 1-3 etager) og i god afstand af projektet, er disse ikke medtaget i skyggediagrammerne.

Indarbejdelse af bæredygtighed

Ambitionen er, at der i den videre proces indarbejdes bæredygtige tiltag som håndtering af tag- og overfladevand (jf. pkt. A i LP489) og taghaver (jf. pkt. B i LP489), tilplantede grønne opholdsarealer/ p-arealer og regnvand-shåndtering. Bæredygtighed er yderligere beskrevet på side 19-20 i skitseprojekt-mappen.

Eventuelle projekt udfordringer

- Højt parkeringsantal i forhold til boligantal/ størrelser/ placering især udfordring at det skal være overdækket/ i konstruktion
- Ny vejadgang – kan koste parkeringspladser
- Hærvejens lave tilslutningspunkt – i forhold til frihøjde i stueplan
- Offentlig tilgængelighed til gårdrum – Tilgængelighed gennem trapperum.
- Støj på facader fra tog/ trafik
- Sammenbygningen med Bro-landingen 2.

Koordinering til kommende ungdomsboliger (Bro-landingen2)

AP vil som byder sørge for at koor-dinere byggeteknik og detaljer for at sikre at det fælles dæk og det grønne areal bliver en sammenhængende have til fælles brug for begge ejere. I processen vil det også blive koordineret at belægnings- og adgangsveje fungerer i samarbejde mellem parterne. I forhold til byggeplads kan dette give nogle udfordringer, da det forventeligt vil tage boligorganisationen 18 måneder at opføre deres hus. Byggeriet er d. 15 maj 2019 ikke påbegyndt. Men det er en betingelse, at AP som køber kan modtage hele grundstykket og kan råde over dette til byggeplads mv. når godkendt lokalplan foreligger.

Overvejelser om byggetakt, byggeplads og skurby.

I samarbejdet med boligorganisationen er det vigtigt at terrassedækket sørger for tilstrækkelig lofthøjde til alle omkringliggende bygninger. Dette for at sikre tilstrækkelig loftshøjde i AP's cafe og for at erhvervs-

arealer kan fungere. Det kræver en rumhøjde på ca. 4 meter, og stiller derfor krav til dækket i gården.

AP vil påbegynde byggeri på alle byggefeltet samtidig, for at få en fornuftig volumen til entreprenøren. Derfor skal alle byggefeltet være ledige, når AP på-begynder byggeriet. Byggeplads vil blive etableret på resterende arealer på grunden.

Koter

Ang. angivelse af koter jf. præcisering nr. 2, Supplementsblad nr.1 Koter vist på veje, stueplan, terrassedæk og som angivelse af bygningshøjder er angivet som relative koter på principsnit. Frihøjde i det overdækkede areal er ikke mulig at fastsætte på nu-værende projektstade og uden kendskab til hvilke køretøjer (beredskab) og funktioner der skal tilgodeses. Kommunen må være indstillet på at give adgang / brandvejs mulighed flere steder end kun ved indkørsel til grunden.

Affald

Affald løses i molokker med tømning fra Vilhelm Ehlerts Allé og Middagshøjvej.

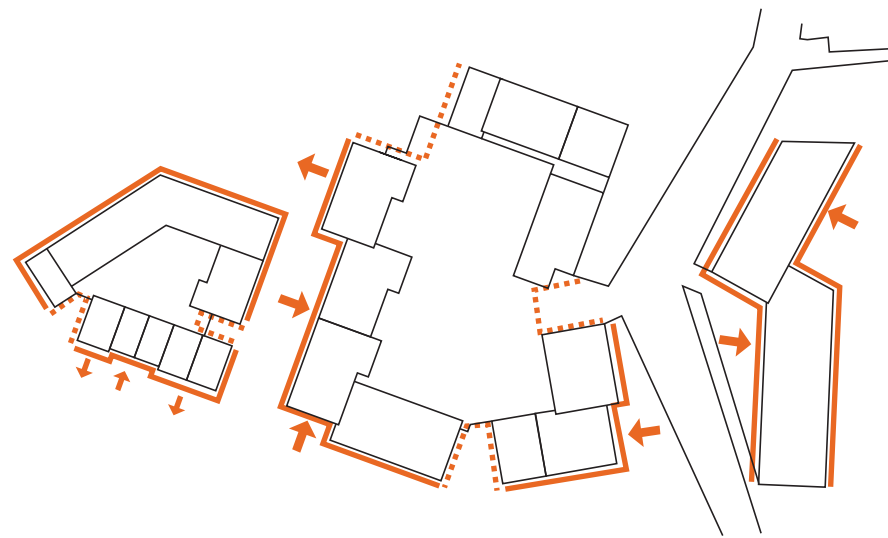
Teknik

Teknik placeres på tag. Teknik indskrives i naturlig bygningsmæssig sammen-hæng og i forlængelse af den overordnede geometri og komposition. Teknikhuse fremstår dermed ikke fritstående på tag. Farver og materialer af-stemmes med alle øvrige facadematerialer.

Omfang af teknik på tag afhænger af eksempelvis ventilationsprincip. Enkelte synlige og mindre hætter mv. på tag vil fremstå i et ikke reflekterende materiale og med farve som øvrig tagflade.

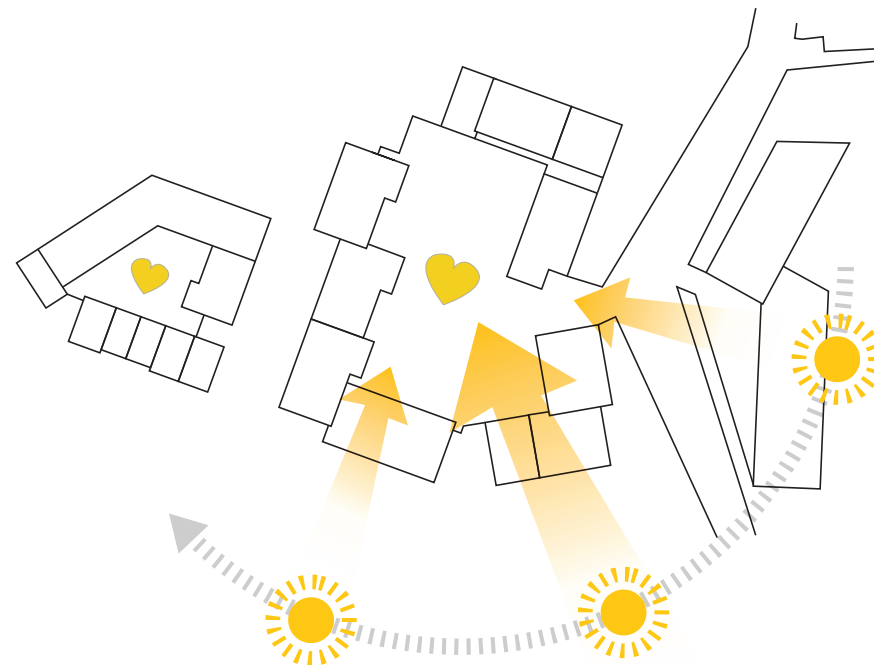
EKSISTERENDE FORHOLD





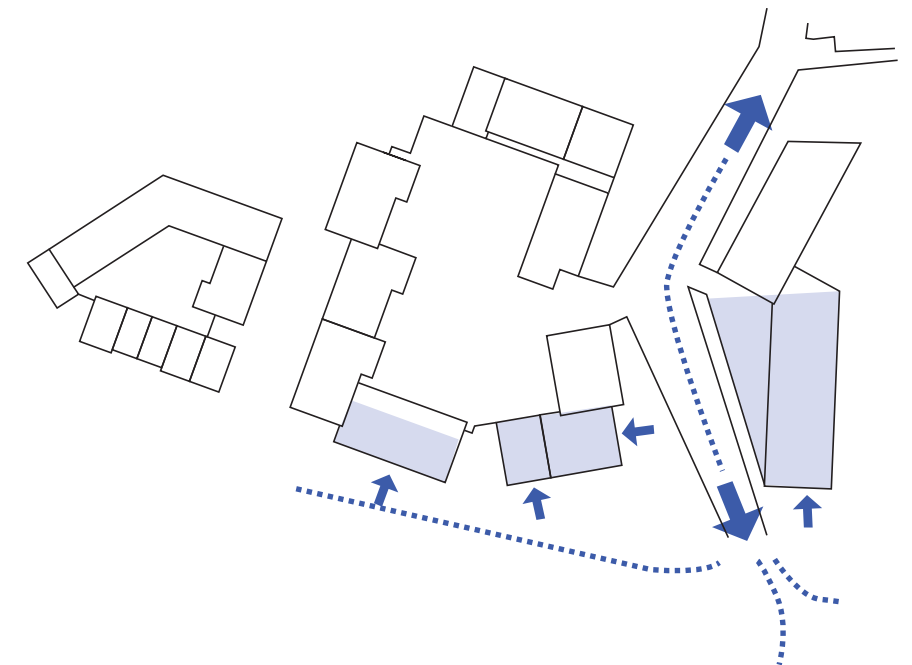
Tilpasning til kontekst

Bebyggelsen tilpasses byens skala og rumligheder gennem skiftevis små tilbagetrækninger og fremspring. Hermed opdeles lange facader og danner små rumligheder der skaber variation og muligheder for ophold. Langs Hærvejsbroen følger dennes skala således at forskydningerne bliver større.



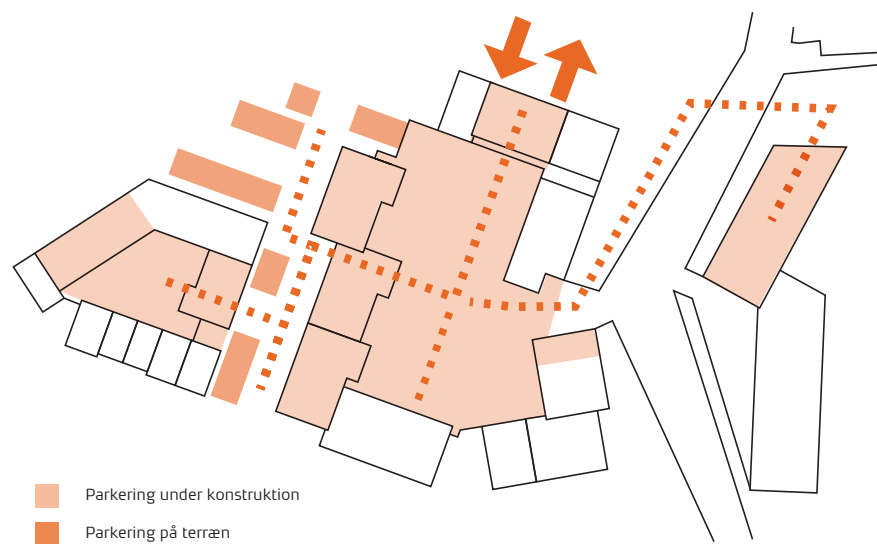
Solorientering og lyse gårdrum

For at få mest muligt sollys til boligerne og gårdrummene er strukturen tænkt lavest mod syd og højst mod nord. Samtidigt er bebyggelse i karréerne friholdt for skyggende bebyggelser. Primære urbane pladser i stueplan er ligeledes placeret i den sydlige del af grunden og får dermed optimale forhold.



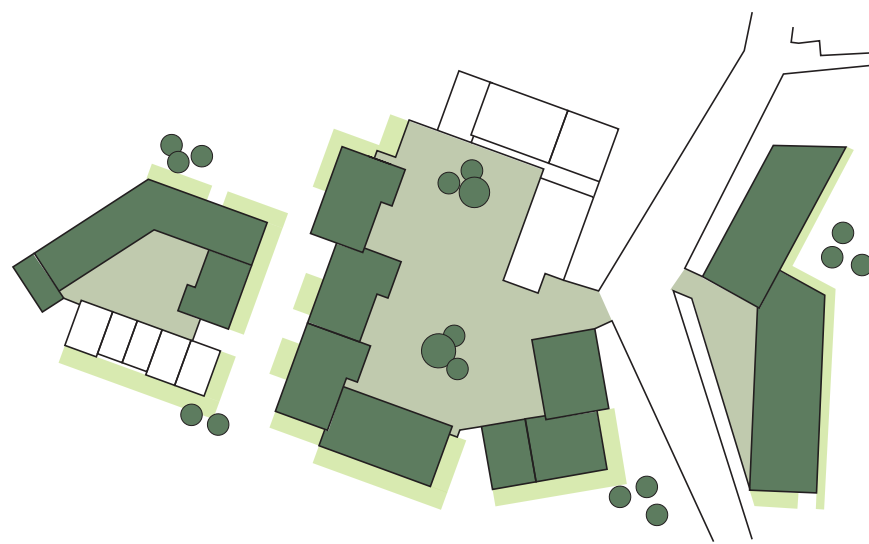
Placering af boliger og erhverv

Erhverv placeres i stueplan på begge sider af Hærvejsbroen og langs med Middagshøjvej. Dette giver en naturlig forlængelse det urbane strøg fra midtbyen samt forstærker overgangen til det sydlige område. Boligerne placeres fra 1.sal og opefter.



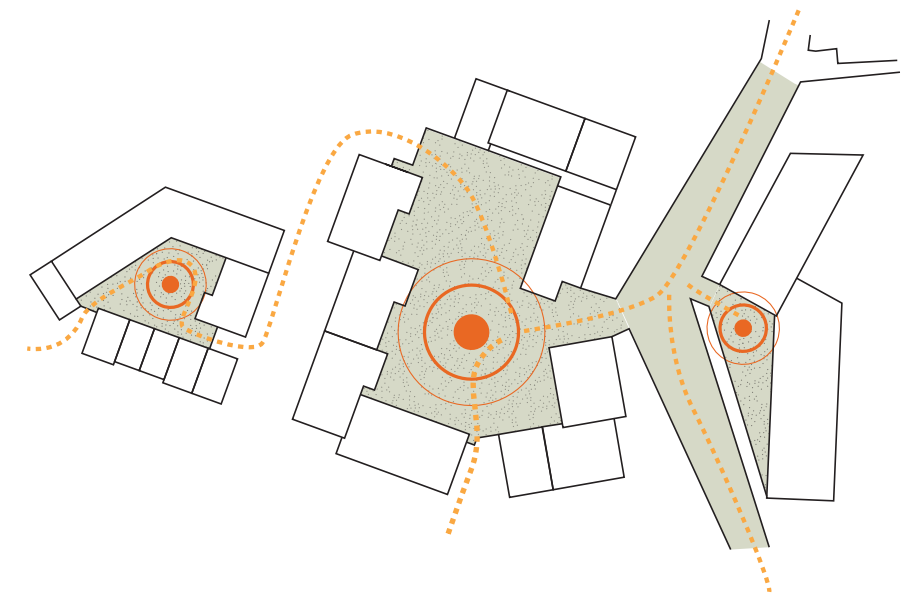
Parkering

Til- og frakørsel til parkeringen sker i ét punkt fra Vilhelm Ehlerts Allé. Derfra danner et vejssystem under terrassdækket let adgang til parkeringen i de østlige og vestlige områder. Parkering placeres primært under bygninger og terrassedækket. Cykelparkering placeres delvist under terrassedækket og i kantzoner.



Begrønning

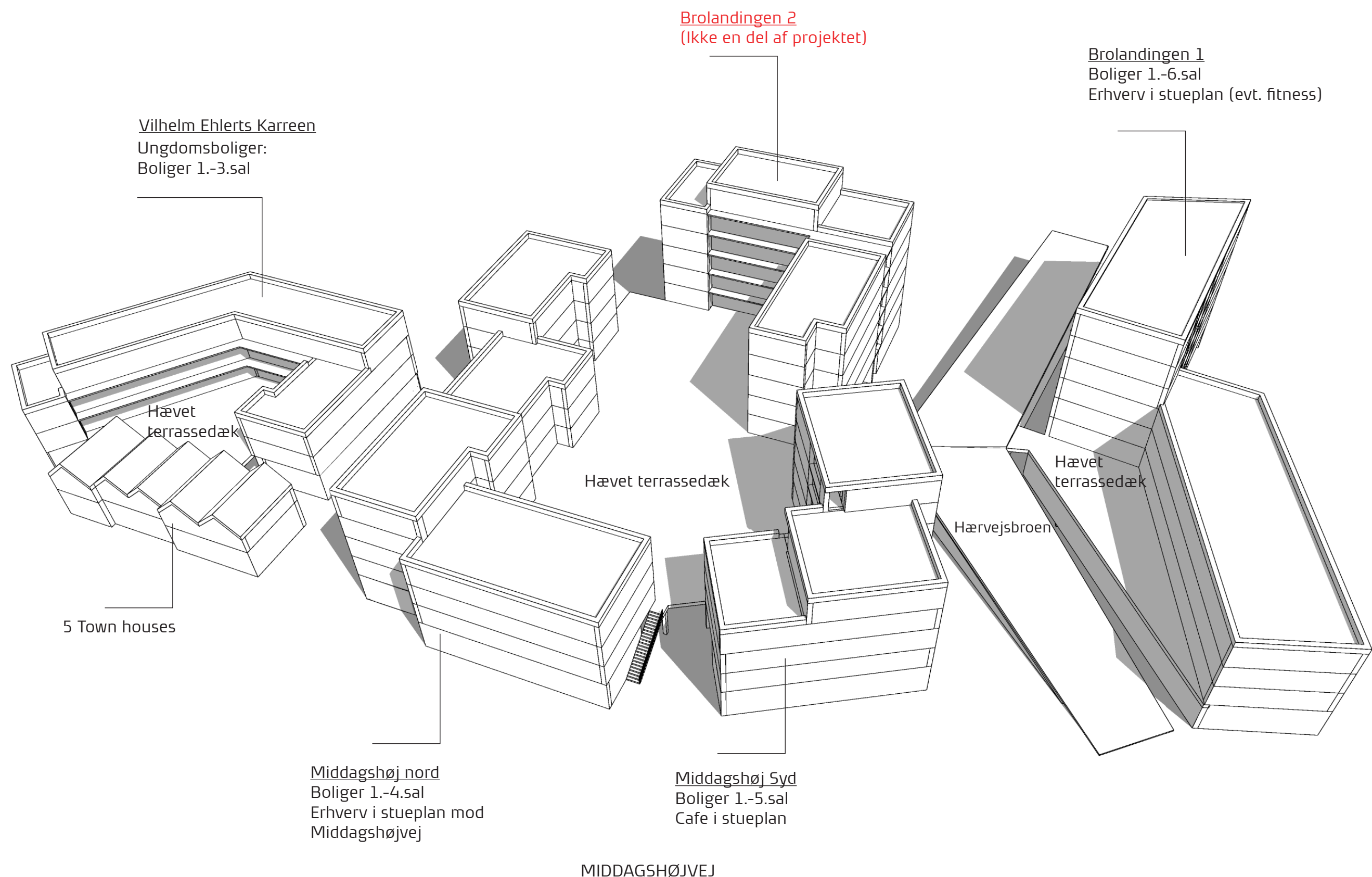
En stor del af tagene begrønnes og giver mulighed for forsinkelse af regnvand samt en flot visuel helhed fra de øverste etager. Gårdrummene begrønnes og giver beboerne mulighed for udeophold i et grønt område. Kantzonerne begrønnes i stueplan og danner en overgang til det urbane miljø.



Hævede terrassedæk

De hævede terrassedæk integreres som en serie af byrum der indbyder til pause/ ophold langs med Hærvejsbroens trafik.

VOLUMENSKITSE



SITUATIONSPLAN/ 1:500



- 4 Etageantal
 - Lokalplansområde 489
 - Byggefelt LP 489
-



Middagshøj syd

Hærvejsbroen

Brolandingen 1

TIDSPLAN

Viborg
AP pension
Banebyen
dato 16-05-2019

Hovedtidsplan	år	2019							2020							2021							2022																
		jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul
Samlet projekt																																							
Lokaplan		12 måneder																																					
Etape 1													21 måneder inkl byggesagsbehandling																										
Etape 2 - øst for hejredalsbroen																																							