



IDÉOPLÆG

BANEBYEN - ABSALONSVEJ 3-7

VILHELM EHLERTS ALLE

1. Februar 2018, sagsnr. 117.6631

LOKALPLANOMRÅDE

Absalonvej 1-7 _ Banebyen

Lokalplanområde

På luftfotoet til højre er det nye lokalplanområde for Absalonvej 1-7 markeret i den nære eksisterende kontekst. Som fotoet viser, er det en central placering i forhold til Viborg Midtby, stationen og Regionshospitalet.

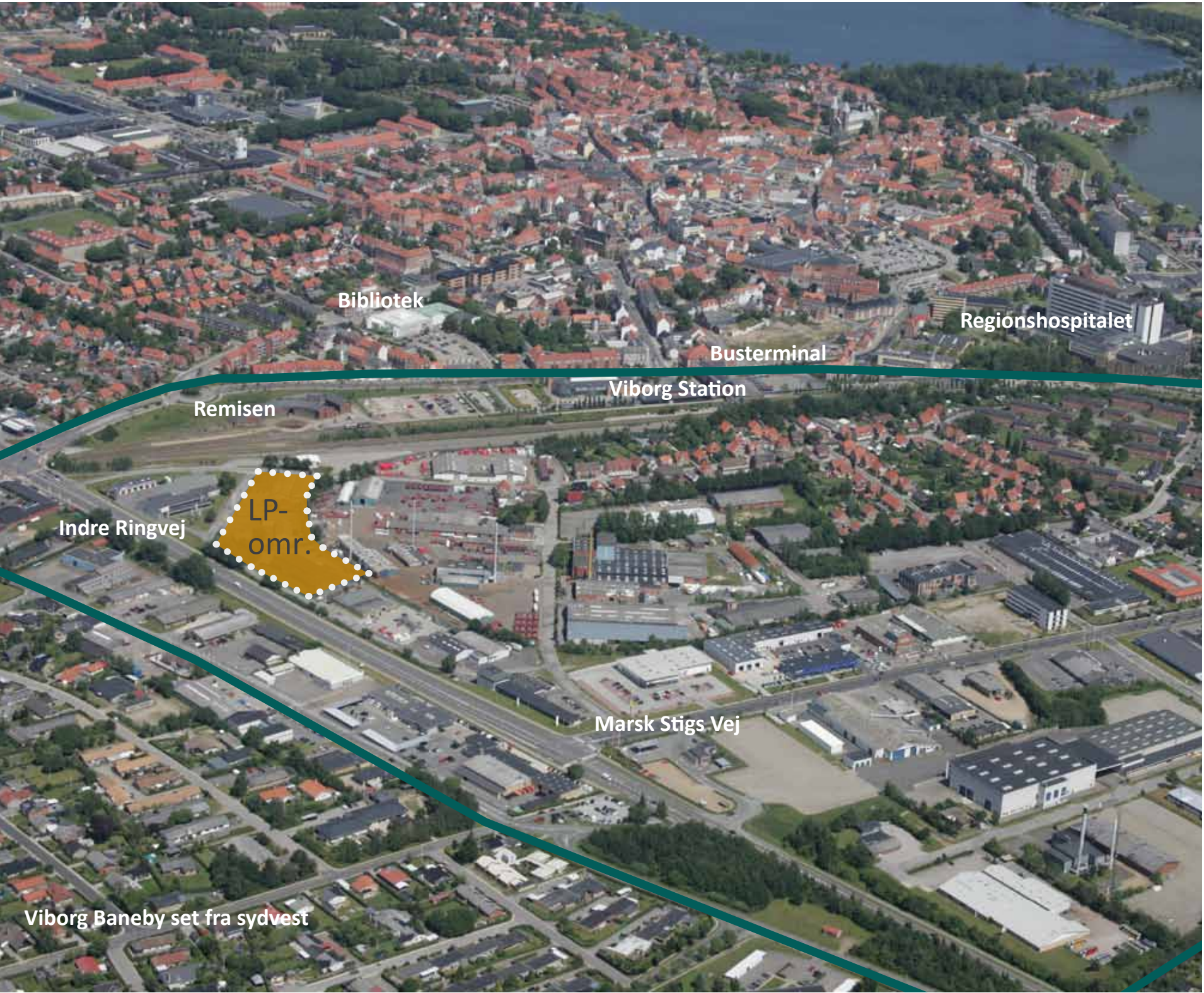
Lokalplanområdet består af to delområder, hvor følgende eksisterende matrikelnumre forholder sig til:

- Delområde I: matrikelnr. - 26k samt vejlitra 7000cg, begge Viborg Markjorder.
- Delområde II: matrikelnr. - 26n, 26o og 26r samt del af vejlitra 7000cg, alle Viborg Markjorder.

I begge delområder gør det sig gældende, at den eksisterende Absalonvej (der nedlægges) tilkøbes og øger det matrikulære areal i begge delområder.

Den nyanlagt Vilhelm Ehlerts Alle ændrer også på de eksisterende matrikelgrænser.

Illustrationen længst til højre angiver lokalplanens afgrænsning samt en samlet disponering af bebyggelsen indenfor området.



Luftfoto af eksisterende forhold med markering af lokalplanområdet _ Absalonvej 1-7



Luftfoto af eksisterende forhold med markering af lokalplanområdet _ Absalonvej 1-7

BELIGGENHED

Lokalplanområde



Situationsplan af lokalplanområdet 1:1000 _ Absalonvej 1-7

DELOMRÅDE II

Grundforhold + fakta

Eksisterende matrikulære arealer

26n: 3.075 m²
26o: 659 m²
26r: 3.696 m²
Total matrikulært areal: 7.430 m²

Tilkøb af nedlagt Absalonvej giver et nyt matrikulært areal på: 9.434 m²

Kommuneplanramme VIBM C1.20

Maks. bebyggelsesprocent: mellem Indre Ringvej og Absalonsvej (red. Vilhelm Ehler's Alle) kan der max. bebygges op til 175 %.
Der må bebygges i 3-4 etager indenfor området. Projektet forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør bebyggelse i op til 6 etager.
Tilsvarende kommuneplantillæg er udarbejdet til lokalplanforslag 479.
Det maksimale grundafttryk, der kan opføres i op til 6 etager, må dog højst svare til 10 % af disse områders samlede grundareal. Max byggehøjde 26 m.

Parkering (jf. Viborg parkeringsnorm)

Parkering til bil:
1 p-plads pr. bolig <80 m²:
1,5 p-plads pr. bolig >80 m²:
Reduktionsfaktor pga. stationsnærhed på 0,9

Cykelparkering:
2 pladser pr. bolig



Eksisterende forhold - matrikelkort + luftfoto samt optegnelse af nyt delområde for delområde II

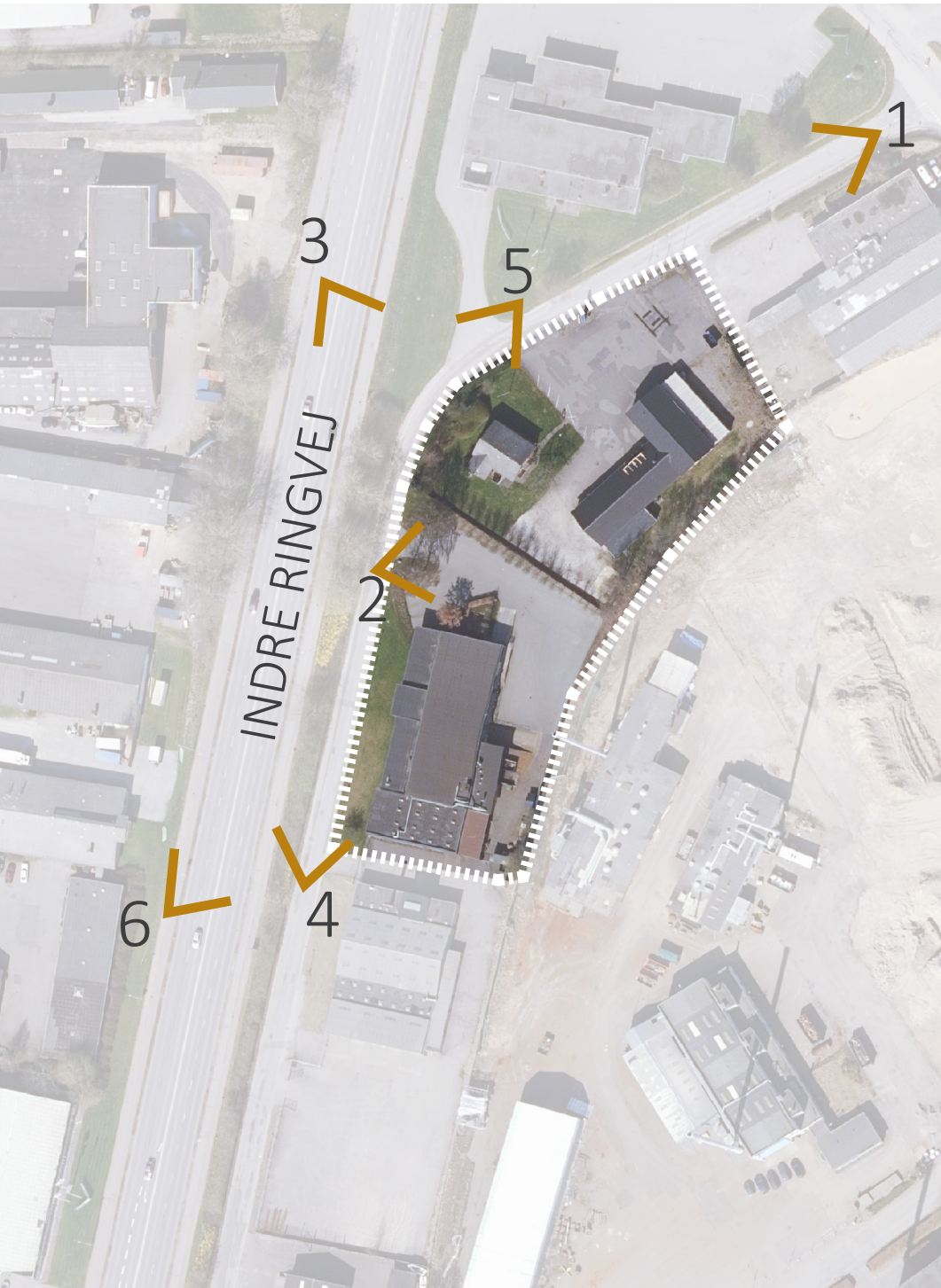


Illustration der angiver placeringen af siteregistreringen til venstre

VISIONER

Banebyen - helhedsplan

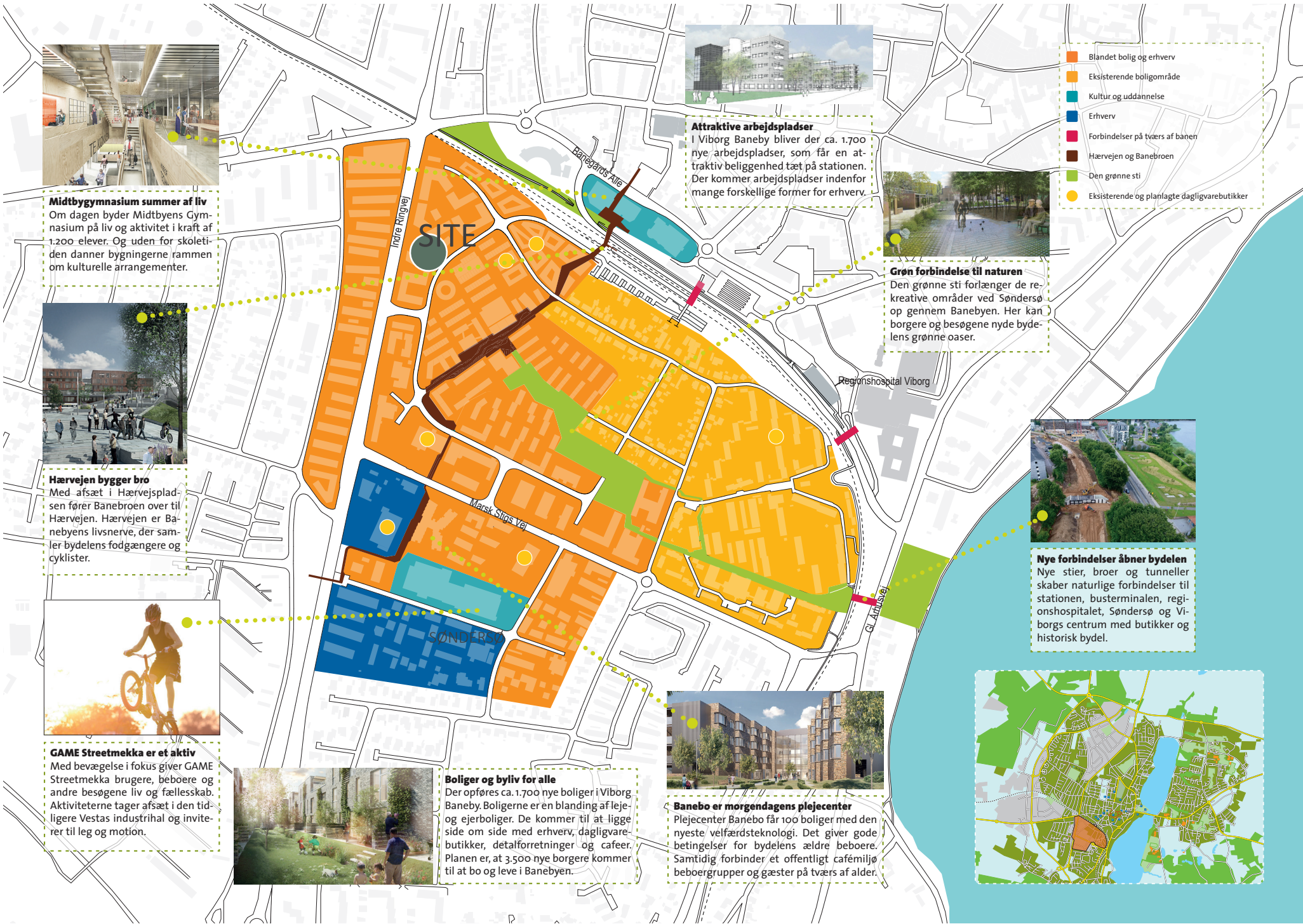
Banebyens helhedsplan blev vedtaget i 2013, og er udarbejdet af tegnestuen Vandkunsten.

Helhedsplanen er en vision for Viborg Baneby set i et langsigtet perspektiv. Planen er en fysisk plan, som rummer overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse, dens byrum og infrastruktur. Visionen bag helhedsplanen er at skabe en levende, banebrydende og bæredygtig bydel, med god forbindelse til Viborg Midtby. Banebyen skal ses som havende en selvstændig identitet, med karakterfulde og varierede byrum af høj kvalitet, således der skabes en sammenhængende og bæredygtig bydel, som kan udvikle sig trinvist i faser.

Helhedsplanen er en overordnet strukturplan for hele området, som skal kunne imødekomme skiftende økonomier og arkitektoniske idealer, men som bæres af en hovedidé, der binder planens offentlige og rekreative rum sammen.

Viborg Baneby har en central beliggenhed i Viborg tæt på Viborgs vigtigste knudepunkt for kollektiv trafik, og er i tæt relation til Viborgs historiske, kulturelle og handelscentrum. Desuden er området tæt beliggende ved rekreative arealer ved Sønder sø.

Kilde: Helhedsplan



Kilde: Helhedsplan_Viborg Baneby Folder 2017

LOKALPLANER I NÆROMRÅDET

Bestemmelser

Bestemmelser fra omkringliggende lokalplaner

Som grundlag for ny lokalplan for området er følgende lokalplaner benyttet som referencer:

Lokalplan nr. 479 (vedtaget primo 2018)

Lokalplan nr. 455 (vedtaget primo 2017)

Lokalplan nr. 456 (vedtaget medio 2016)

Her oplistes væsentlige punkter, som kan være relevante i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan for Absalonvej 1-7.

Vejbyggelinie

(Lokalplan nr. 479) Der fastlægges en udgangsbyggelinje 20 m fra vejmidte mod Indre Ringvej. Facade skal placeres i udgangsbyggelinjen. (Lokalplan nr. 479) Der udlægges et grønt forareal på 5 m mod Indre Ringvej afgrænset af byggelinjen.

Udeopholdsarealer

(Lokalplan nr. 479) Ved boligbebyggelse skal der etableres fælles opholdsareal svarende til 10 % af boligbebyggelsens bruttoarealer. Ved etagebyggeri skal mindst 5 % anlægges som fælles opholdsareal på terræn og minimum størrelse på 100m². De øvrige 5 % kan etableres som tagterrasser, altaner eller lign. til den enkelte bebyggelse.

Vejprofil

(Lokalplan nr. 456) Vilhelm Ehlerts Alle udlægges med en samlet bredde på mindst 12,5 m med en kørebane på min. 7 m., en rabat med beplantning i form af træer og bed på mindst 2,5 m mod syd samt et fortov på mindst 2,5 m og en rabat på mindst 0,5 m mod nord (se principsnit).

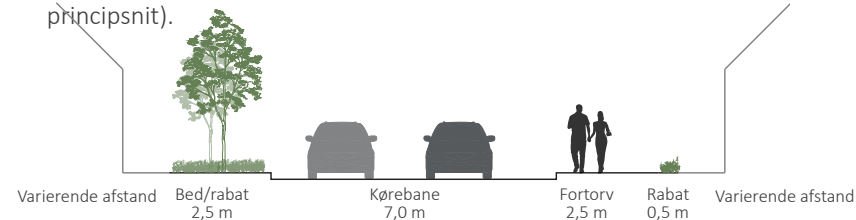


Illustration af vejprofil fra lokalplan 456

Bæredygtighedstiltag

Lokalplan nr. 479 og 455 foreskriver, at der ved opførelse af ny bebyggelse, skal vælges mindst to af nedenstående bæredygtige tiltag, som bidrager til begrønning og bæredygtighed i området. Løsning B og D kan ikke vælges samtidig.

A. Håndtering af tag- og overfladevand

Der skal etableres foranstaltningen, så mindst 25 % af tag- og overfladevand nedsives eller forsinkes indenfor området. Mindst halvdelen af denne vandmængde skal håndteres som nedsivning via åben vandhåndtering (fx regnbede).

B. Taghave

Etablering af vækstlag med beplantning på mindst 25 % af bygningens tagflade, og mulighed for ophold på yderligere mindst 25 % af bygningens tagflade.

C. Grønne facader

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade, eller mindst 10 % af to bygningssider. Beplantningen kan både etableres som klatreplanter ved foden af bygningen og/eller placeres i udspring, stativer eller fiberdug på bygningens facade.

D. Grønt tag

Bygningens tagflade skal etableres som et levende grønt tag med beplantning. Hele tagfladen skal være grøn undtagen vinduer, eventuelle energianlæg og øvrige tekniske hensyn.

E. Træer

Plantning af mindst 1 træ for hver 300 m² bebygget bruttoetageareal inden for det delområde, hvor bebyggelsen er placeret.

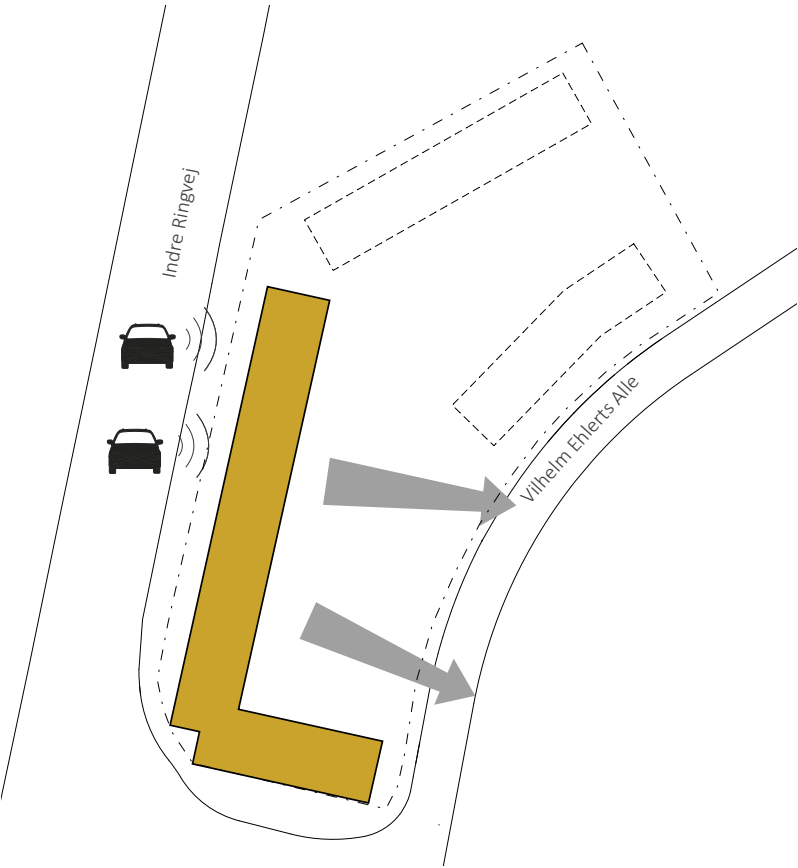


Reference på etablering af vækstlag med beplantning på tagflade.

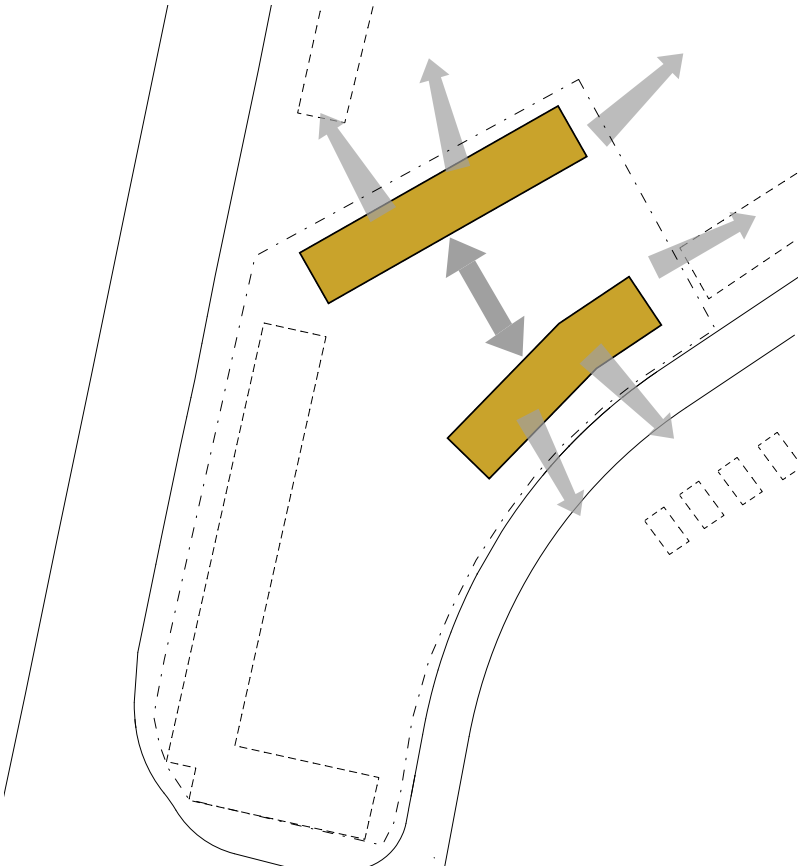


Illustration der angiver placeringen af de lokalplaner der er taget udgangspunkt i.

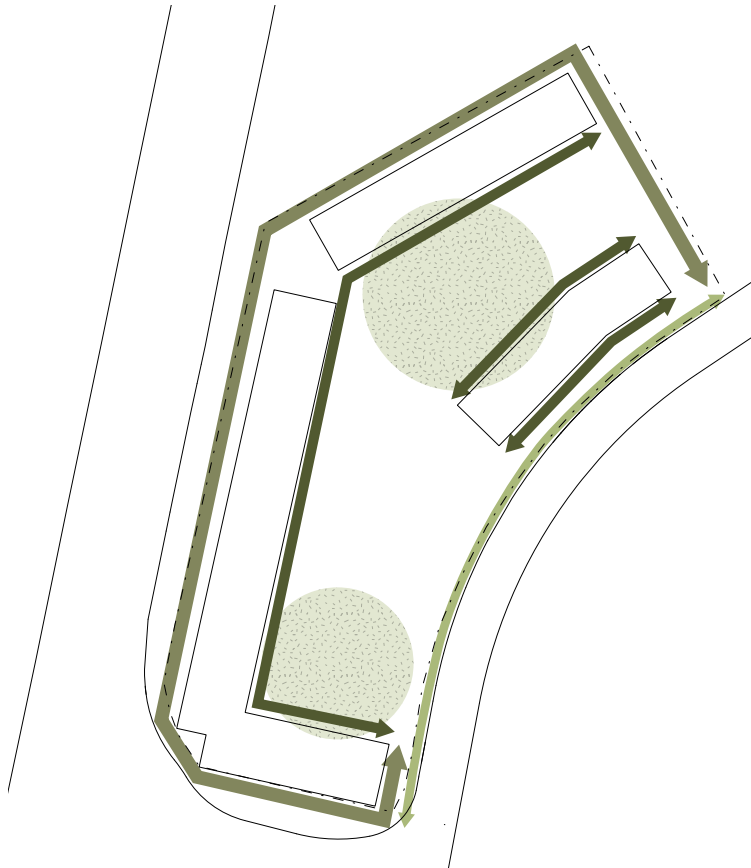
KONCEPT
Diagrammer



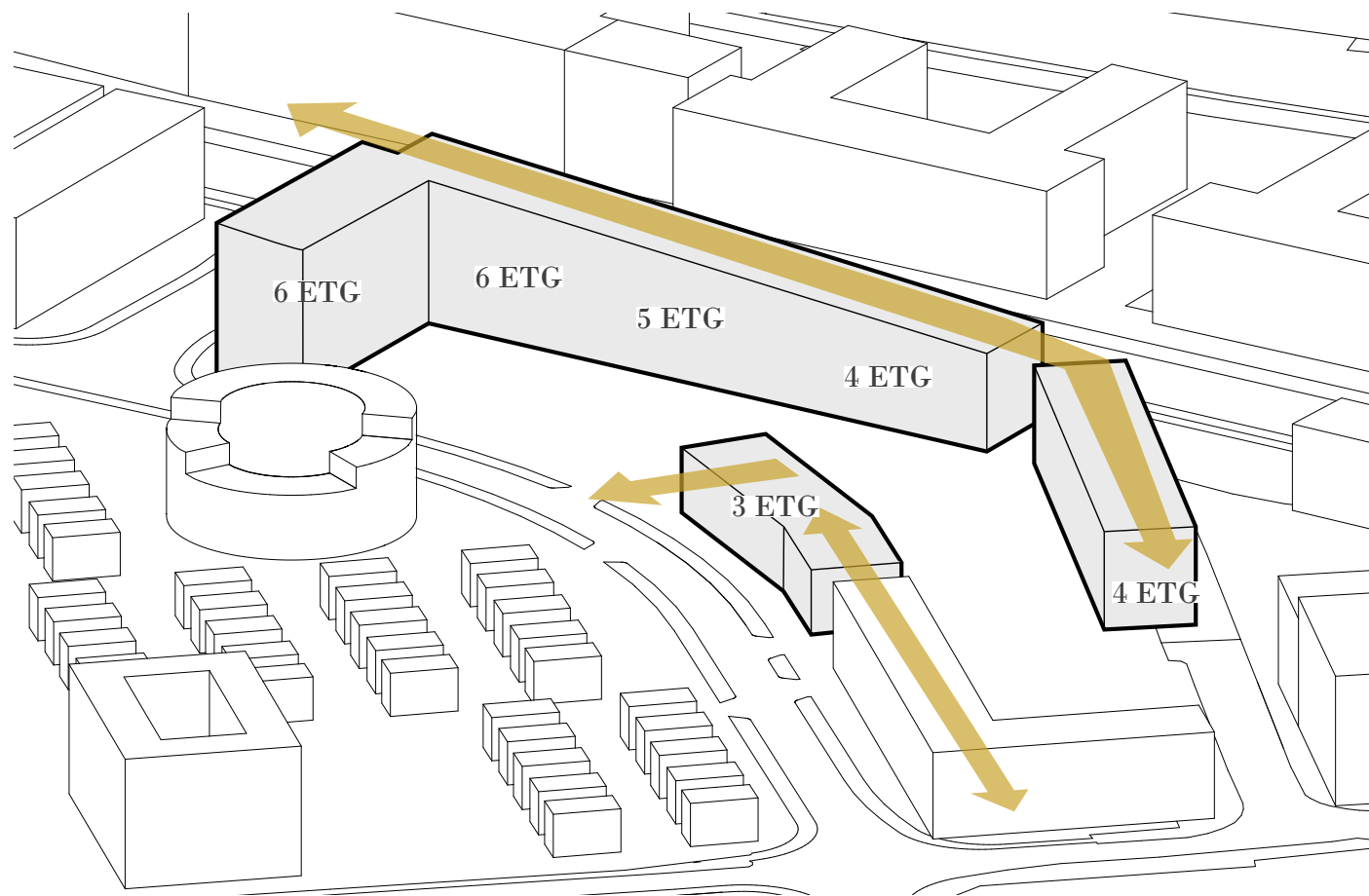
Der skabes en ryg mod Indre Ringvej for at skærme for trafikstøj, mens der åbnes op mod Vilhelm Ehlers Alle og den øvrige Baneby.



De to bygningskroppe skaber skalamæssig sammenhæng med den nære kontekst samtidig med, at der skabes et mellemliggende grønt gårdrum.



Et kendetegn for bebyggelsen er det grønne element, der trækkes helt ind til bygningskroppen og omslutter bebyggelsen som grønne bånd. Grønne fælles opholdsområder på terræn præger ligeledes bebyggelsen.



Bygningsvolumenernes højder relaterer sig til den omkringliggende skala.

PROJEKTFAKTA

Beliggenhedsplan

Nyt matrikulært areal: 9.434 m²
Bebygget etageareal: ~ 13.000 m²

Bebyggelses procent: 138 %

Parkering jævnfør p-norm:

Etageboliger under 80m² (1 pr. bolig): 19 p-pladser
Etageboliger over 80m² (1½ pr. bolig): 164 p-pladser
Samlet: 183 p-pladser
Reduktionsfaktor stationsnærhed (0,9) 18 p-pladser
Krav til parkering i alt 165 p-pladser

Antal Cykelparkering: 260 stk.
heraf terræn: 130 stk.
heraf kælder: 130 stk.

Udeopholdsarealer:

Fælles: ~ 1.000 m² (mindstekrav 650 m²)
Altaner/haver: ~ 780 - 1000m² (mindstekrav 650 m²)
I alt: ~ 1.780 m² (mindstekrav 1300 m²)

De udeopholdsarealer der er placeret indenfor støjlinjen mod Vilhelm Ehlerts Alle er ikke indregnet i ovenstående opgørelse.

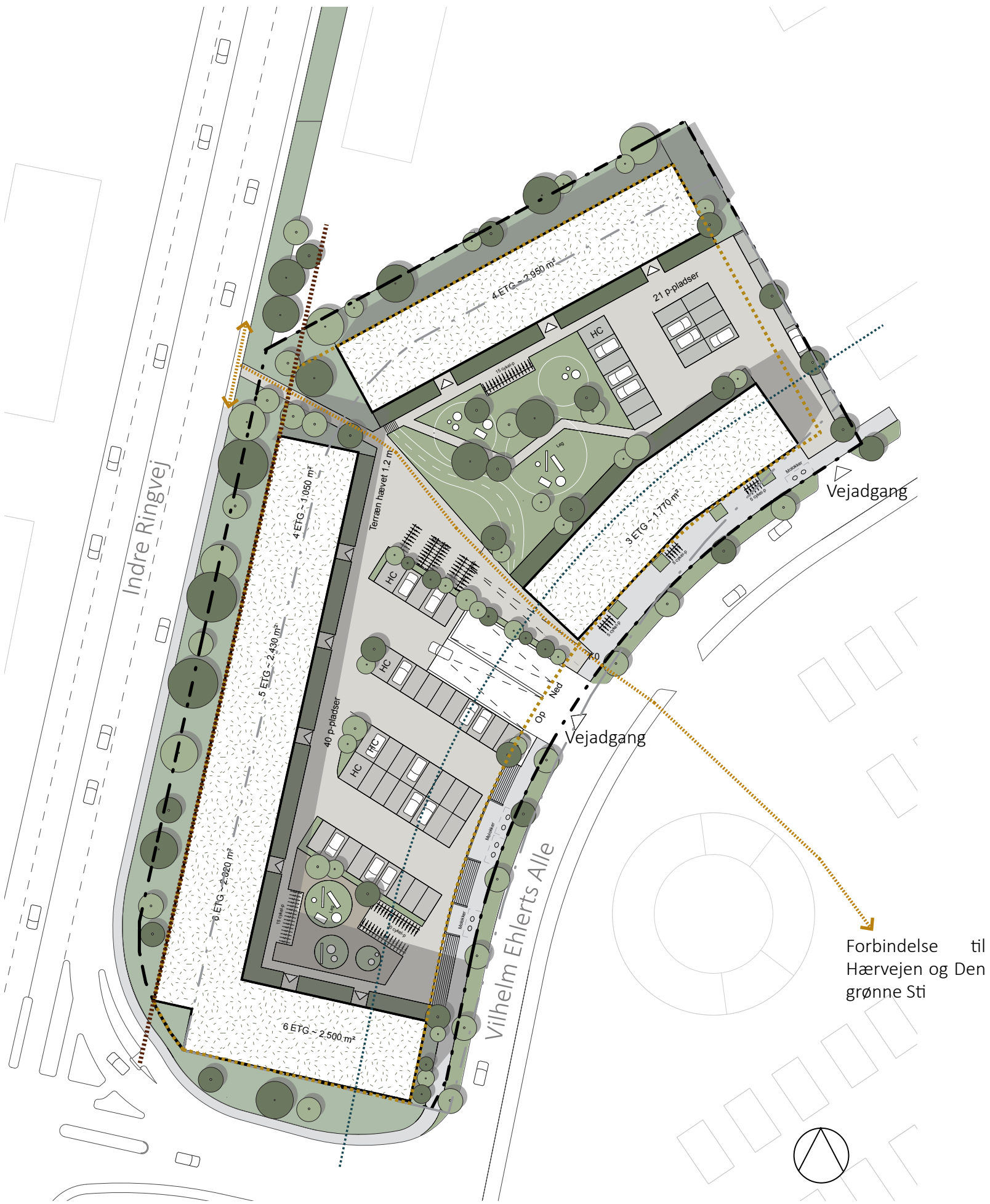
Bæredygtighedstiltag der ønskes indarbejdet i projektet:

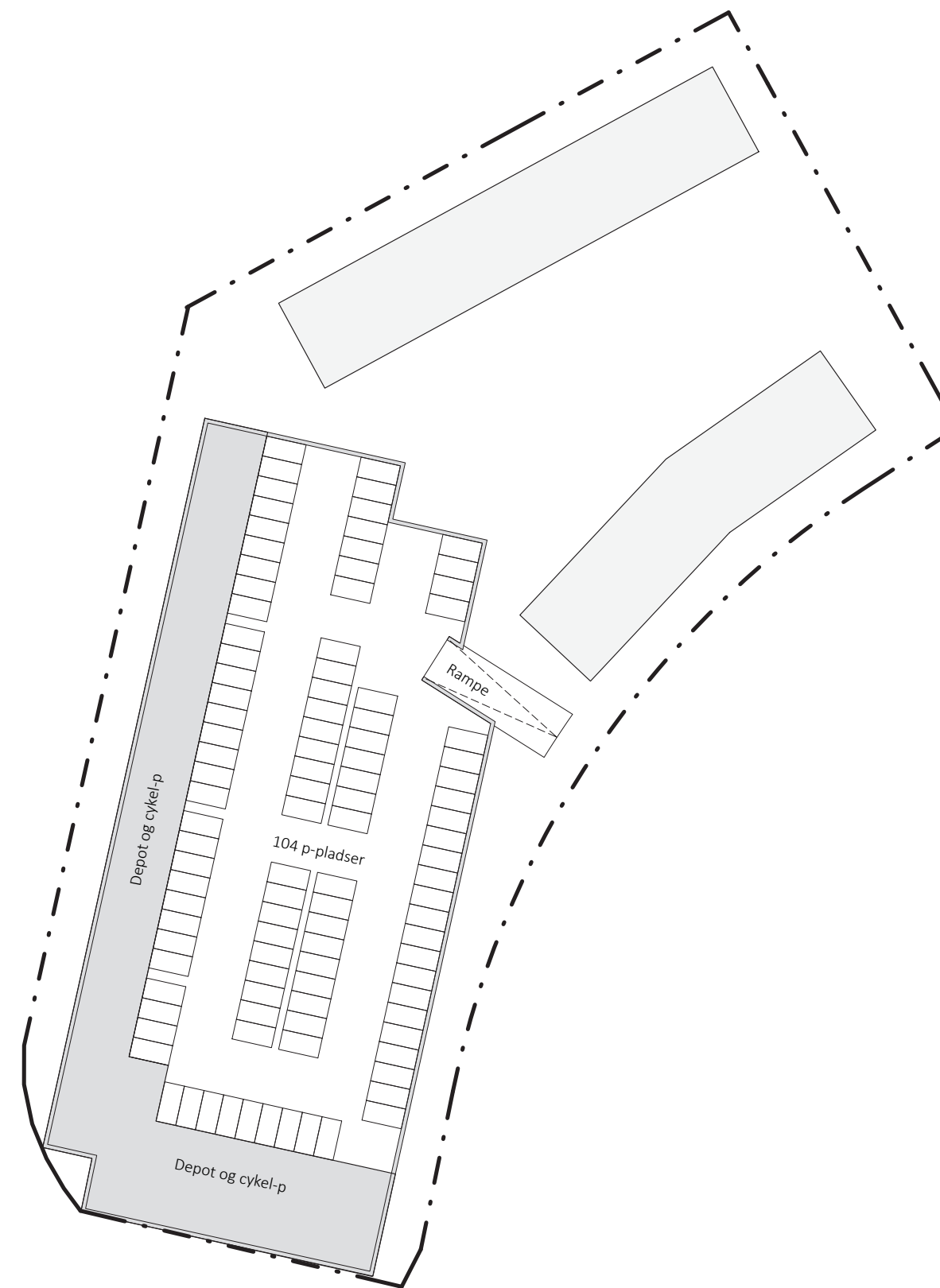
Pkt. D: Grønt tag
Pkt. E: Træer (1 pr. 300m² bebygget bruttoetageareal): ~ 45 stk
Pkt. A: Håndtering af tag- og overfladevand ønskes indarbejdet i projektet hvis muligt, og undersøges nærmere i kommende fase.

Fordelingsnøgle - boliger

Bolig typer	Bruttoareal	Antal
75 m² (15%)	1.425m²	19 stk
95 m² (35%)	4.275m²	45 stk
110 m² (35%)	4.950m²	45 stk
125 m² (15%)	2.375m²	19 stk
Total	~ 13.000m²	128 stk

- Udgangsbyggelinje 20 m fra vejmidte Indre Ringvej
- Støjlinje- 20 m fra vejmidte Vilhelm Ehlerts Alle
- Byggelinje
- Eksist. skellinje
- Ny skellinje



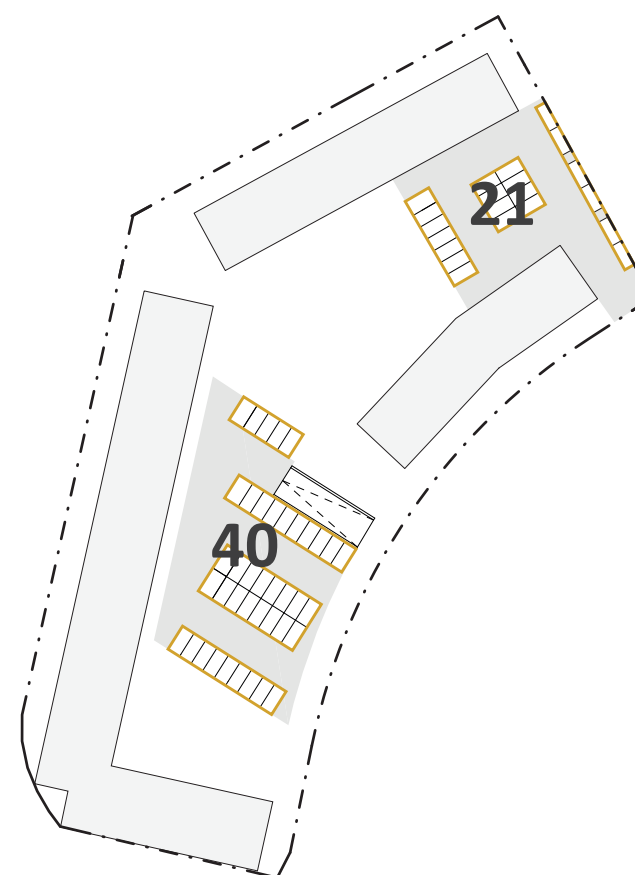


Plandisponering i halvforsænket p-kælder

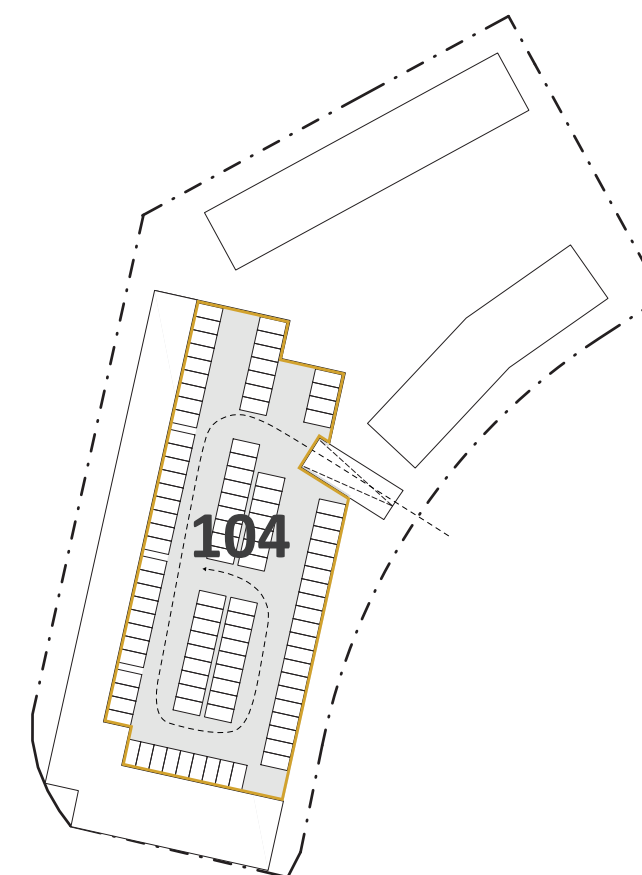
PARKERING

Disponering

Bruttoareal halvforsænket p-kælder:	~ 4.000 m ²
Areal til parkering:	~ 2.800 m ²
Depotrum, cykel-P + opgange	~ 1.200 m ²
Parkeringspladser i konstruktion:	104 stk



Parkering på terræn: 61stk

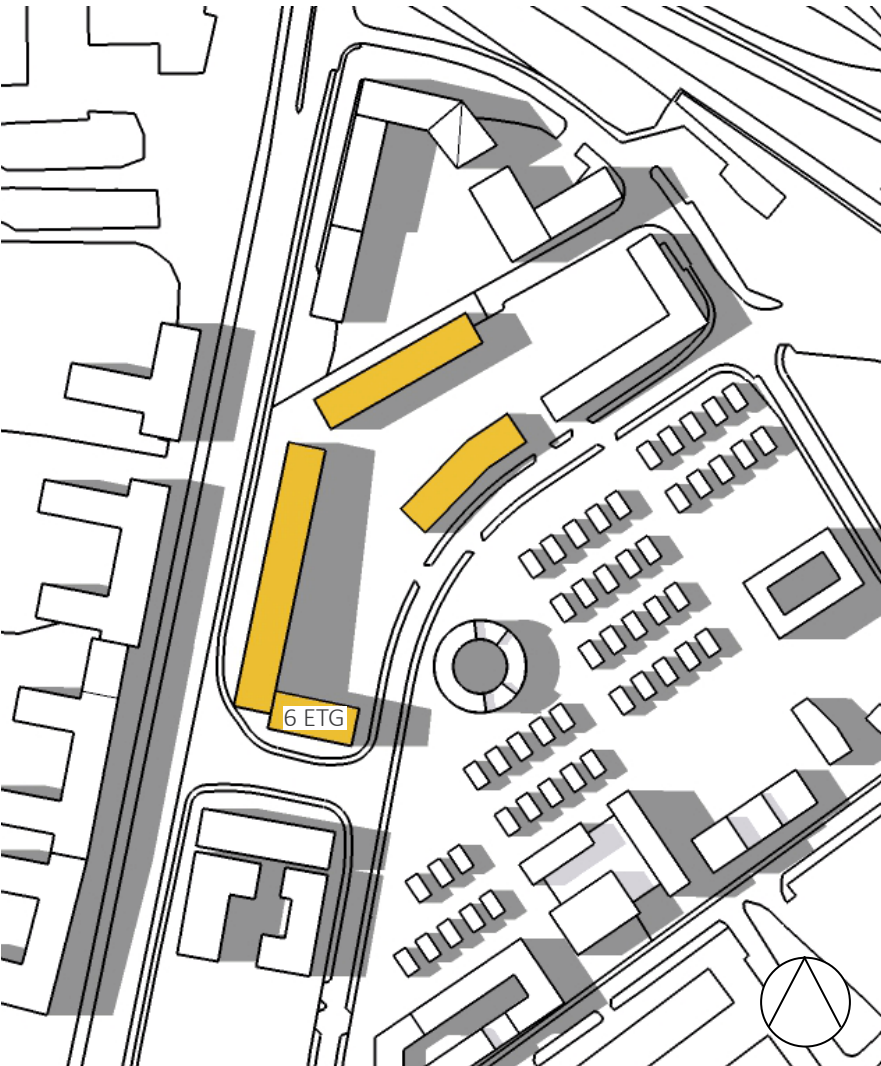


Halvforsænket P-kælder: 104 stk

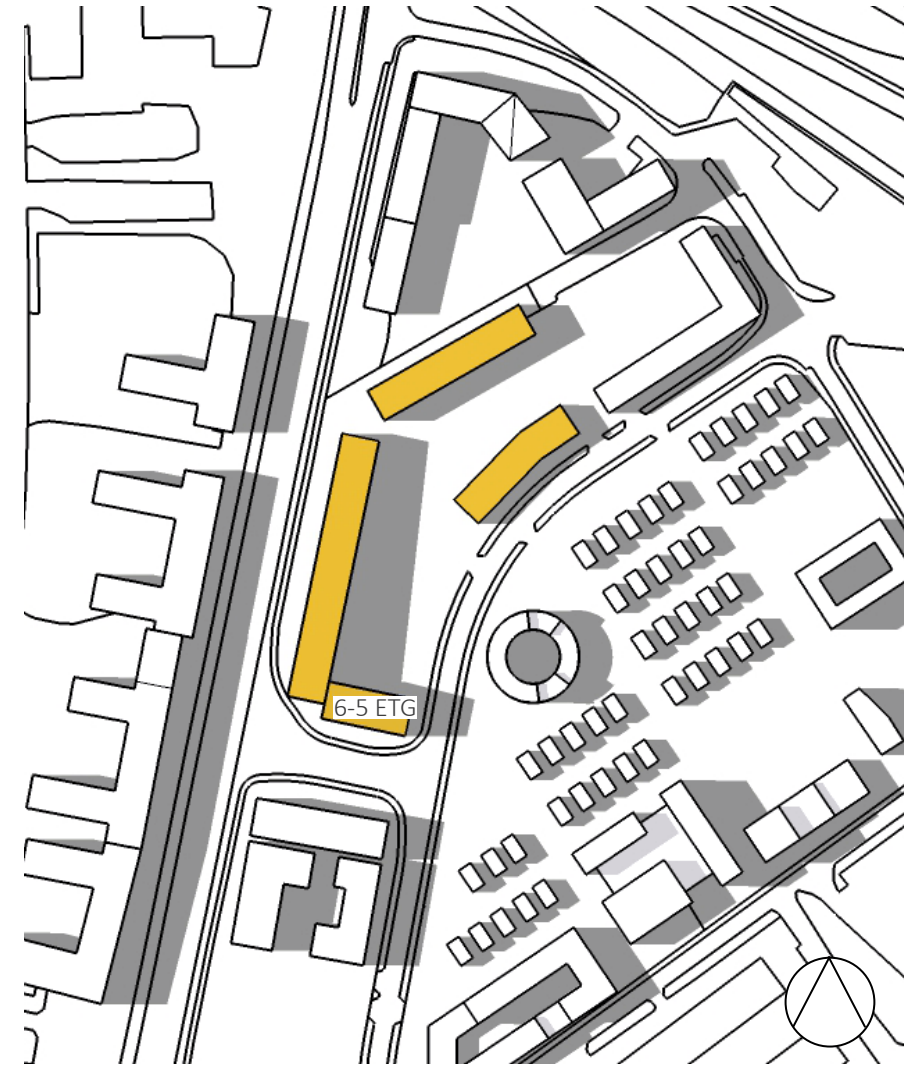
SKYGGESTUDIER

Undersøgelse af påvirkning på kontekst

A: Bebyggelse i 6 etager mod Wilhelm Ehlerts Alle - 21. juni kl. 16.00



B: Nedtrapning i bebyggelse fra 6 til 5 etager mod Wilhelm Ehlerts Alle- 21. juni kl. 16.00



Skyggestudier

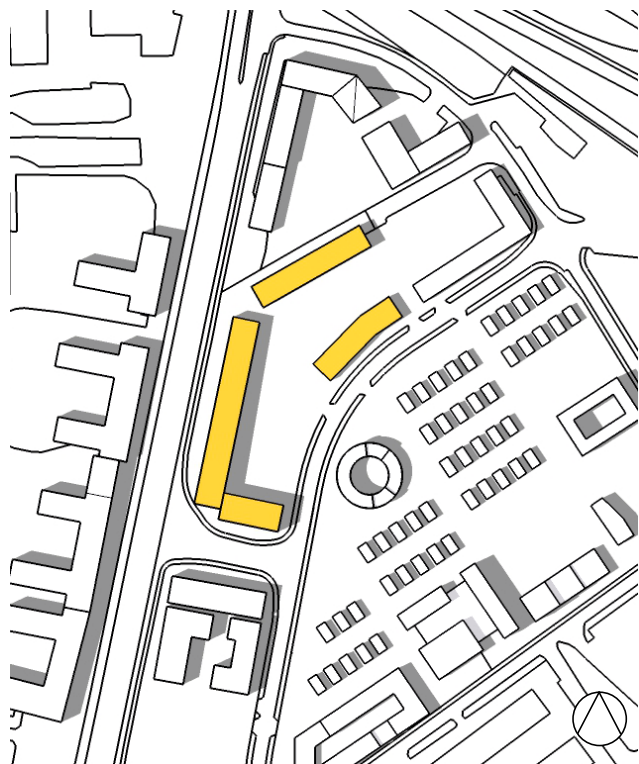
Skyggepåvirkninger på modsatte side af Wilhelm Ehlerts Alle
Skyggediagrammerne til venstre illustrerer, at nedtrapning til 5 etager mod Wilhelm Ehlerts Alle ikke er væsentlig forskellig fra scenariet hvor bebyggelsen holdes i 6 etager. Konklusionen er, at det rent skyggemæssig ikke har nogen betydning på nærkonteksten, om bebyggelsen nedtrappes til 5 etager mod Wilhelm Ehlerts Alle eller slutter i 6 etager, som rent arkitektonisk vil stå stærkest i forhold til det valgte hovedgreb.

Bebyggelsesplan - Skyggediagrammer

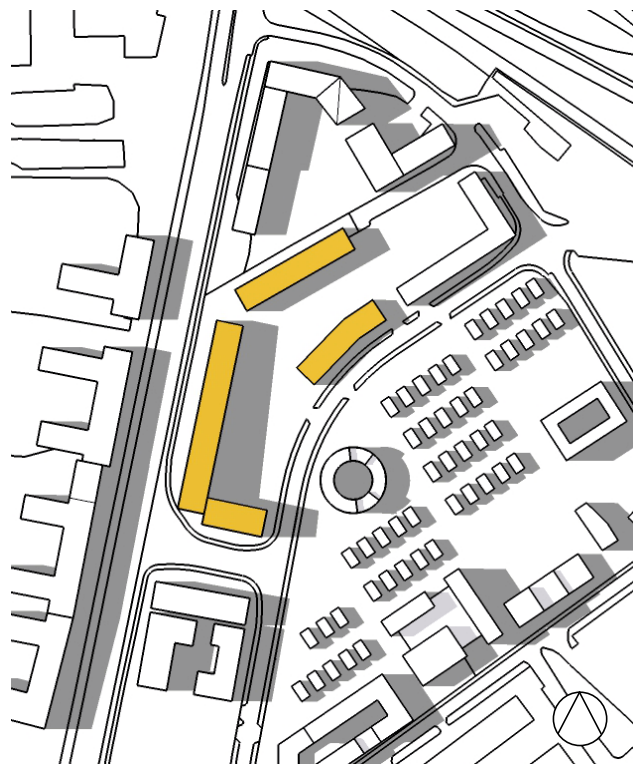
På modstående side illustreres hvordan bebyggelsens skygge vil ændres mellem sommersolhverv og vintersolhverv samt på forskellige tidspunkter af døgnet.

SKYGGESTUDIER

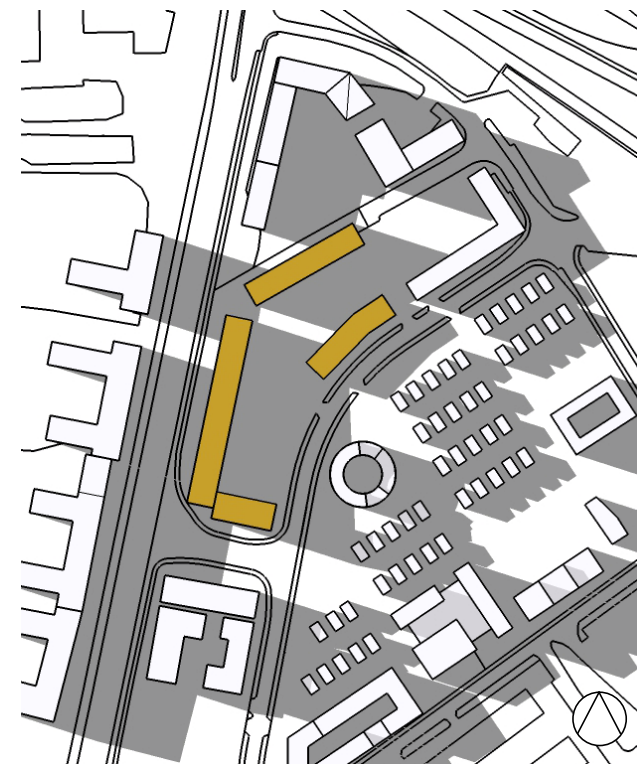
Aktuel bebyggelsesplan



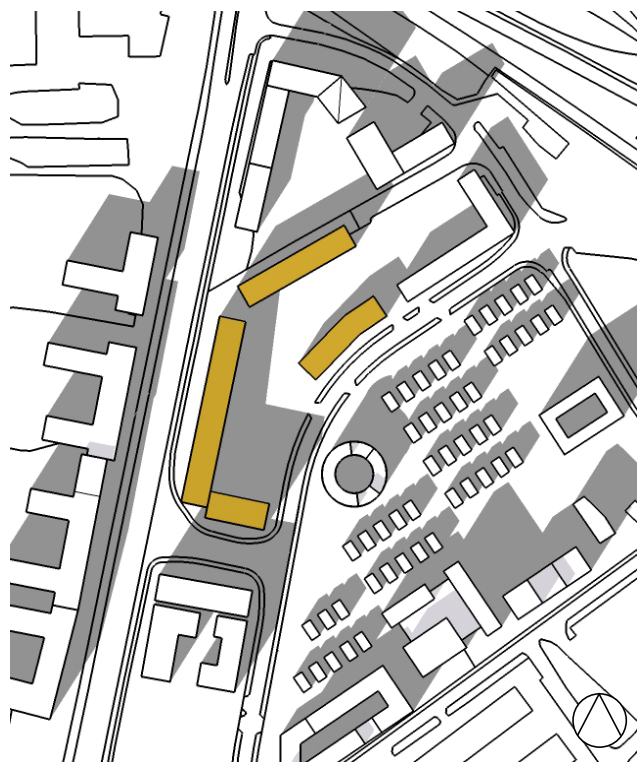
21. juni kl. 14.00



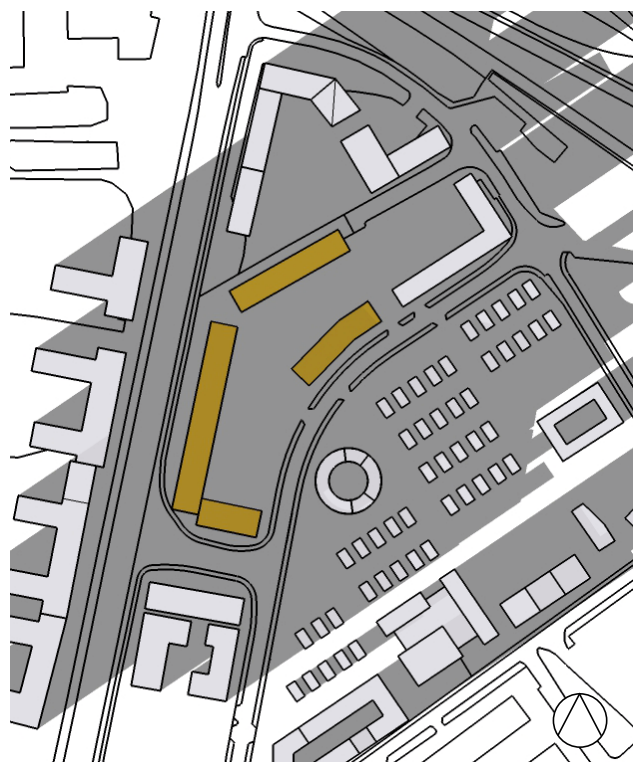
21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 18.00



21. december kl. 14.00



21. december kl. 16.00



21. december kl. 18.00

Visioner



Visioner for bebyggelsen

Bebyggelsen er disponeret og udformet, således der opnås de mest optimale boligforhold på den konkrete placering, Absalonvej 3-7. Bebyggelsen forholder sig til den nære kontekst på alle tænkelige måder, som også tydeligt fremgår i bebyggelsens varierede udtryk, der samtidig tilgodeser en varieret beboersammensætning.

Forslaget består af en bebyggelse i 4-6 etager, der danner ryg mod Indre Ringvej samt den nye ankomstvej fra Indre Ringvej til Banebyen. Derudover er placeret to stænger i henholdsvis 3 og 4 etager i varierende længde, tilpasset den nære konteksts skala og arkitektur. For at markere den nye indgang og ankomst til Banebyen, og for at skabe sammenhæng til et fremtidigt byggeri på modsatte side af Indre Ringvej, hæver bebyggelsen sig, på hjørnet mod Indre Ringvej og den nye ankomstvej, op til 6 etager. Ind mod den kommende Banebys blandede bebyggelser og mange kommende boliger, trappes bebyggelsen her ned til tre etager. Mellem boligbebyggelsens stænger udlægges et centralt flerfunktionelt gårdområde til parkering og grønne områder til gavn for områdets beboere. Der er indtænkt gode stiforbindelser til de omkringliggende områder, således den nye bebyggelse bidrager positivt til hele Banebyen og giver noget til området.

Parkeringen er løst ved en halvforsænket p-kælder, der tager sig af størstedelen af bilparkeringen. De resterende nødvendige pladser er indarbejdet på terrændækket. Herfra etableres der langs den åbne side mod Vilhelm Ehlerts Alle en opholds- og forbindelseszone i form af trapper og plinte. Udeopholdsområdet mod nord, mellem den lave del af bebyggelsen, er beliggende i gadeplan og dermed sænket i forhold til opholds- og parkeringszonerne over p-kælderen mod syd. Dette bidrager med muligheden for at udvikle et varieret og interessant gårdrum med lege- og opholdsmuligheder. Hvis muligt vil det også være oplagt at indarbejde et regnbed i den nordlige del af gårdrummet, hvor der netop ikke er parkering under.

De 128 etageboliger varieres i størrelse fra 75-125 m² – alle med private uderum.

I stueetagen råder boligerne over mindre, private haver, hvorimod boligerne på etagerne har terrasser eller altaner. De private haver er så vidt muligt orienteret, så solen udnyttes fuldt ud.

Der, hvor det er muligt, etableres parkeringspladser med græsarmering, således intentionen med de grønne udeområder mellem bebyggelserne igen understreget.

Langs hele bebyggelsen mod Vilhelm Ehlerts Alle er der indarbejdet et ankomstareal, der disponeres med grønne områder samt plads til undergrunds- /renovationscontainere. Placeringen sikrer en let tømning så renovationskøretøjet ikke skal tæt på bebyggelsen og udeopholdsarealerne.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er, grundet nærhed til Indre Ringvej, et særligt støjbelastet område. I forbindelse med anmodning om igangsætning af udarbejdelse af lokalplanen, er der udarbejdet en støjredegørelse (vedhæftet som bilag).

Med afsæt i støjraportens resultater, vil projektet indarbejde de fornødne tiltag for, at boligerne kan overholde de krav som stilles jf. Bygningsreglementets bestemmelser såvel indendørs som på de udendørsarealer, der ermåltrettet ophold.

Der er i projektet arbejdet med en række tiltag, som vil have positiv effekt på støjreduktion særligt i udearealerne. Disse ses illustreret i diagrammet til højre. Ved at placere udeopholdsarealerne orienteret væk fra Indre Ringvej, med bygningskroppene som ryg, vil støjen være markant reduceret i dette rum, hvilket også fremgår af vedlagte støjnotat. Vilhelm Ehlerts Alle er planlagt som en vej med fartdæmpning. Jf. lokalplan nr. 456, betegnes området indenfor 20 m fra vejmidte, Vilhelm Ehlerts Alle, som støjbelastet område, hvorfor der i planlægningen af de rekreative arealer samt i boligbebyggelsen tages højde herfor.

Det eksisterende beplantningsbælte mod Indre Ringvej fastholdes beplantningen, og i åbningen mellem de to bebyggelser mod vest arbejdes der med en fortætning, som kan reducere støjgener fra Indre Ringvej. Der kan evt. suppleres med egentlig skærme mellem de to bygninger.

STØJREDEGØRELSE

Trafikstøj fra Indre Ringvej

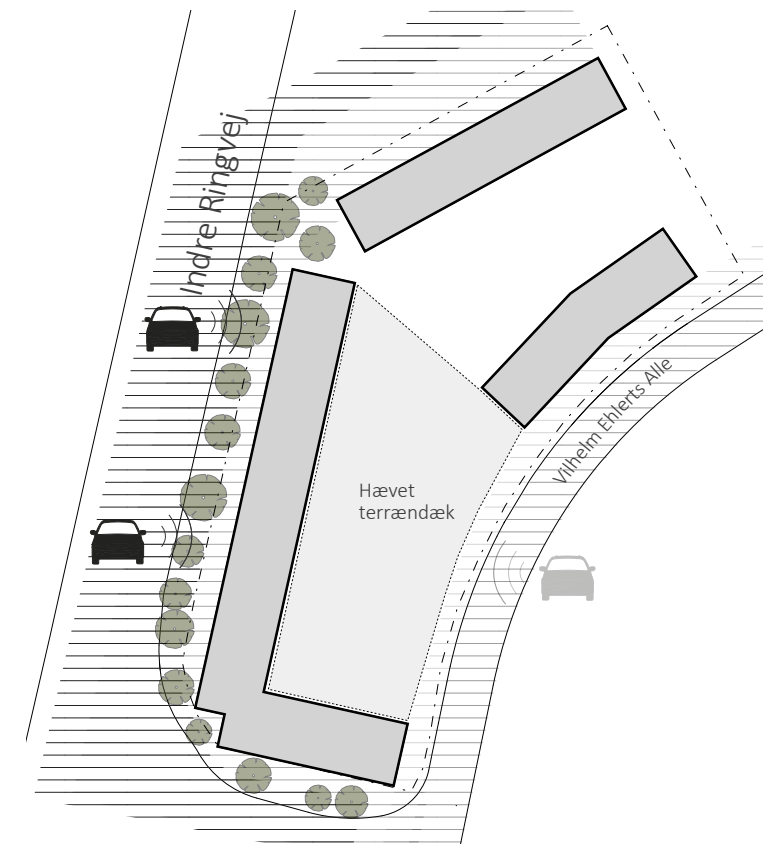
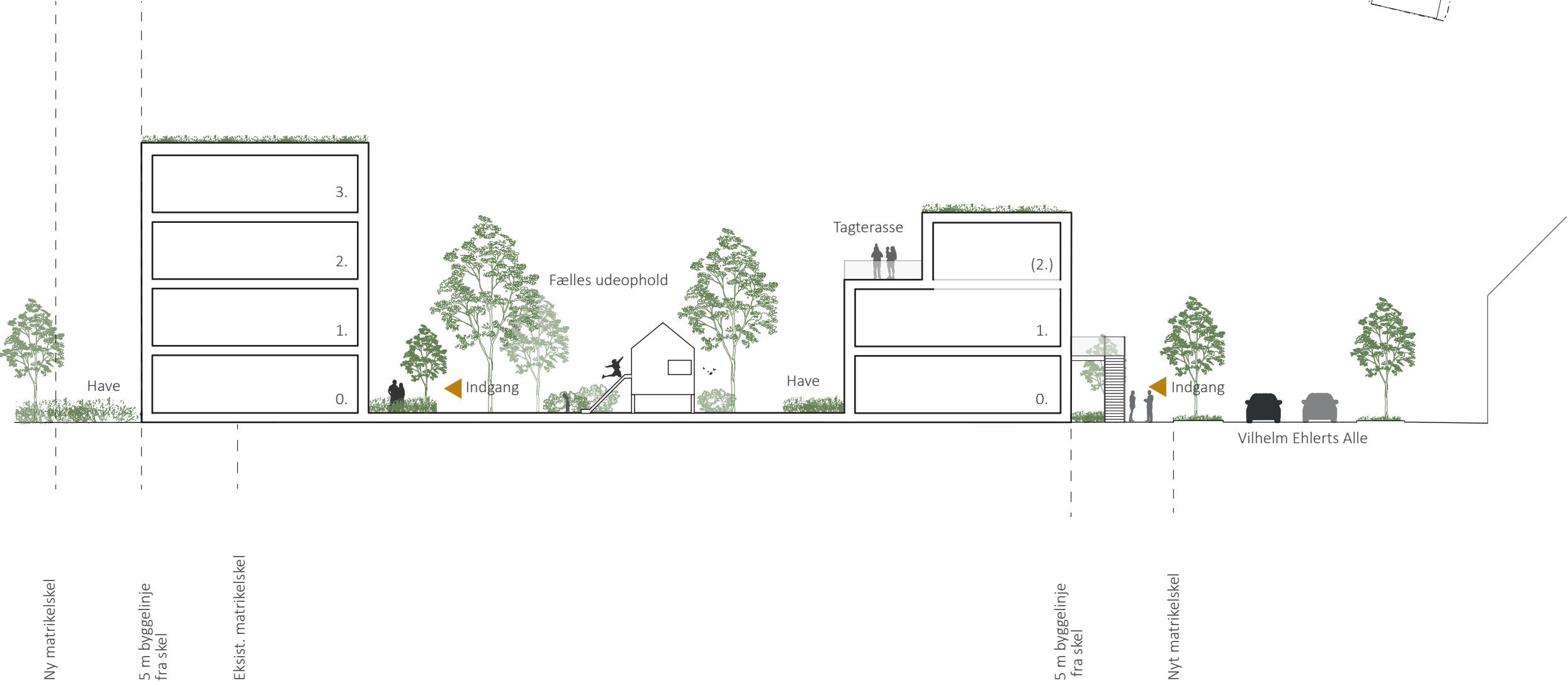
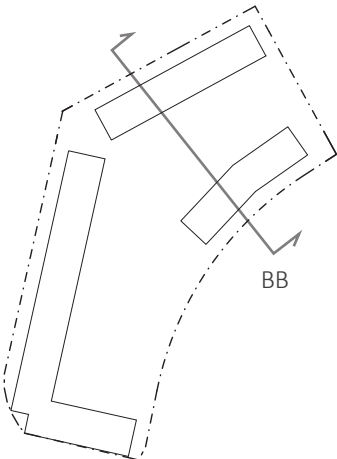


Illustration der viser støjskærmende tiltag.

Snit AA

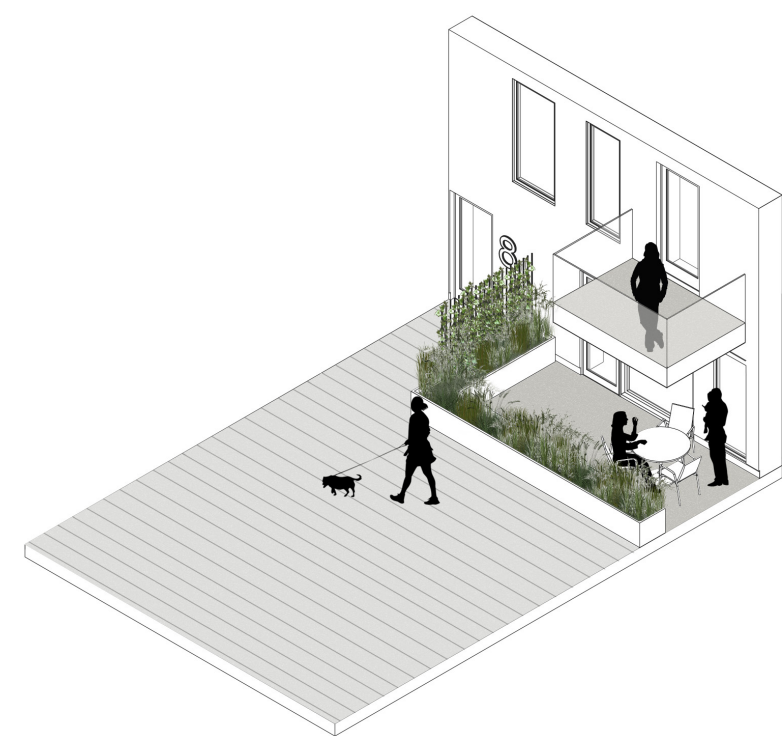
PRINCIPSNIT

Snit BB



KANTZONER

Principper



Type A

Kantzone mod gårdrum

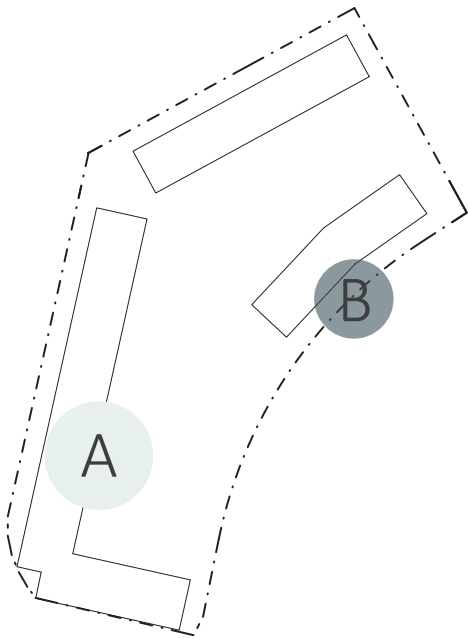
- > Bredde: 2 m
- > Terrasse til udeophold
- > Plads til solseng, terrassemøbler, gill mm.
- > Plantebed/plantekasse omkring privat uderum
- > Begrønnet afskærmning i højden mod nabo og indgange til opgange
- > Adgang fra terrasse til gårdrum



Type B

Kantzone mod Vilhelm Ehlerts Alle

- > Bredde: 5 m
- > Ankomstzone
- > Trappe til lejligheder på 1. etage
- > Cykelparkering på gade
- > Grøn buffer til Vilhelm Ehlerts Alle (ud over de 5 m)
- > Grønne felter foran boligbebyggelse



Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsens arkitektur er nøgtern og funktionel, og udføres i gedigne materialer såsom tegl, inspireret af områdets eksisterende bebyggelse.

Den skrående tagflade er med til at give byggeriet dynamik samtidig med at det optager etagespringene på en flydende måde. Vinduer, altaner og trappeopgange placeres så de understreger horisontale opdelinger i facaden, således der skabes et varieret facadeudtryk.

Projektet bidrager til bylivet ved at have aktive facader i stueplan, hvor der er placeret indgange samt små haver og opholdsarealer. Byggeriets udearealer er af urban karakter med begrønnede flader, som kan favne sociale aspekter samtidig med at parkering og ankomst løses hensigtsmæssigt.

(På modstående side vises referencer på nogle af de stemninger og arkitektoniske kvaliteter, som der refereres til i ovenstående beskrivelse.)

UDTRYK OG MATERIALITET

Referencer



Stemning - grønt fælles udeopholdsareal



Taghældning



Stemning- urbant



Taghældning



Grønt tag - taghældning



Materialitet- tegl

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER
PAPIRFABRIKKEN 24
8600 SILKEBORG

TLF: +45 7024 1000

WWW.AARSTIDERNE.DK