

11-01-2020

Indsigelse lokalplan 534

Indsigelse vedr. lokalplan nr. 534 – Brofæstet i Viborg Baneby

Hermed indsigelse mod det udarbejdede lokalplanforslag, selv om indsigelsen med rette burde være mod den vedtagne Kommuneplan 2017 for området.

Jeg har en enkelt gang ikke nået toget tid tiden, fordi jeg ikke kunne finde en lovlig ledig parkeringsplads, og ved flere lejligheder har jeg i dagtimerne skulle afhente passagerer med tog og hver gang konstateret, at der ingen ledige parkeringspladser var på Stationspladsen (Syd for Viborg Station).

Det er særdeles utilfredsstillende.

Jeg havde en forventning om, at nedrivningen af flere bygninger omkring Brofæstet skulle anvendes til flere langtidsparkeringspladser, så det vil være muligt i dagtimerne at finde en parkeringsplads, når turen går videre med tog.

Jeg har forgæves forsøgt i kommuneplanen at finde en opgørelse over hvilket behov, der er for parkeringspladser nær Viborg Station til bilister, som skal videre med tog.

Jeg skal derfor opfordre til, at der udarbejdes en langsigtet plan for, hvilket behov der vil være for langtidsparkeringspladser nær Viborg Station, inden der vedtages en lokalplan, som forhindrer at en sådan plan kan gennemføres.

Det skal endvidere bemærkes, at det af lokalplanforslaget fremgår, at parkeringskravet kan reduceres på grund af lokalplanens nærhed til Viborg Station. Jeg kan være betænkelig ved, at en del af de nuværende parkeringspladser på Stationspladsen vil blive anvendt af beboere og besøgende til den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet og dermed forværre mulighederne for at finde en ledig parkeringsplads, når turen går videre med tog. Samtidig kan der også være en betydelig usikkerhed for hvilket ekstra behov for parkeringspladser der vil være, når det nye Midtbyens Gymnasium tages i brug.

Kort og godt. Udsæt vedtagelsen af lokalplanen indtil der er fundet en langsigtet løsning på parkeringsbehov nær Viborg Station.

Poul Pilgaard

Åbrinken 3

8800 Viborg

Indsendt af Poul Pilgaard

14-01-2020

Høringssvar til lokalplanforslag 534 for Brofæstet, Viborg

Banedanmark har gennemgået lokalplan 534 og finder alene anledning til at kommentere, at der i lokalplanens redegørelsesafsnit og i bestemmelsesafsnittet nævnes nødvendige tilladelser af betydning for lokalplanen. Banedanmark bemærker, at Jernbanelovens § 24 ikke fremgår. Følgende tilføjelse foreslås derfor:

Ved byggeri og anlægsarbejde i nærheden af jernbanen, eller hvor der er risiko for, at transporteret materiel kan komme tættere på nærmeste skinne end 4 m, skal Banedanmark kontaktes med henblik på en vurdering af, om aktiviteten kræver en tilladelse i henhold til Jernbanelovens § 24. En tilladelse til byggeri og anlægsarbejde kræves, hvis der foretages udgravninger, opfyldninger eller ændringer af det lokale grundvandsspejl, som kan medføre, at der opstår en fare for jernbanedriften.

Indsendt af Banedanmark v. Vibeke Bennetsen

14-01-2020

Høringssvar til lokalplanforslag 534 for Brofæstet, Viborg

Som mangeårige beboere på Middagshøjvej, har vi med interesse fulgt udviklingen af Viborg Baneby - således også Brofæstet og har til aktuelle lokalplanforslag 534 følgende kommentarer og indsigelser.

Områdets disponering og bebyggelse

Vi er kede af, at forslaget alene disponerer i forhold til det kommende nye byggeri, uagtet nybygningerne placeres i forlængelse af tidstypisk boligkvarter opført 1920 – 1930.

Specielt gøres indsigelse imod byggehøjden, der i områdets nordøstlige hjørne er helt op i 7 etagers højde (knap 23 meter) Dette vil medføre –

- Mulighed for stort indblik i haverne til eksisterende boligkvarter.
- Reduceret lysindfald skygge, samt afkorte sommer-aftensol. (for nuværende frem til kl 21.30 medio juni)
- Brofæstet vil fremstå med et meget massivt og bastant bygningsindtryk set fra eksisterende boliger, med risiko for værdiforringelse.

Syd for Middagshøjvej, på den gamle slidbanegrund, er der praktiseret et princip om stigende byggehøjde jo længere væk fra gamle boligkvarter. Et rigtig fint princip.

Vi foreslår derfor at reducere byggehøjden tættest på nuværende boligkvarter, til max 4 etager højde. (13,7 meter) Dette kan ske ved at ændre bygningsplaceringen. F.eks. kan Brolanding 1 flyttes til lokalplanens NV-hjørne i forlængelse af Wilhelm Ehlerts Karreen.

Denne placering vil fastholde harmonien i byggeriet og reducere byggehøjden markant ifht eksisterende bebyggelse.

Vi anerkender lokalplanens intention om en høj arkitektonisk kvalitet, men har svært ved at se harmoni og sammenhæng til det eksisterende boligkvarter med nuværende forslag.

Behovet for P-pladser

Kvarterets beboere har tidligere ytret bekymring om øget gennemkørende trafik – specielt på Middagshøjvej. Dette kan afkræftes for nuværende. Ændringen af det overordnede vejnet i kvarteret, har medført en mere ”stille” Middagshøjvej.

MEN vi forudser et behov for P-pladser i takt med udvikling og bebyggelse af Banebyen samt ibrugtagning af nye gymnasium. Allerede nu opleves øget parkering langs Middaghøjvej.

Kan en mulig omplacering af Brolanding 1 kombineres med f.eks et P-hus på den frigjorte plads ?

Venlig hilsen

Lone Stigaard / Karsten Kammer

Middagshøjvej 36

Susan Roesbjerg / Lars Ove Pedersen

Middagshøjvej 40

Indsendt af Lars Ove Pedersen

15-01-2020

Lokalplan 534 Brofæstet i Viborg Baneby

Se vedhæftede høringssvar

Indsendt af DSB Ejendomme

Vedhæftet fil



Viborg Kommune
Prinsens Allé 5
Postboks 10
8800 Viborg

Via kommunens hjemmeside www.viborg.dk/plan

Økonomi

Ejendomme

15. januar 2020

DSB
Telegade 2
2630 Tåstrup

CVR 25 05 00 53

Direkte 24688790
nad@dsb.dk
www.dsb.dk

Vores ref. Vg_LP 534 Brofæstet

Forslag til Lokalplan nr. 534 "Brofæstet" i Viborg Baneby

Hermed fremsendes DSB's høringssvar til forslag til Lokalplan 534.

Overordnet mener DSB, at lokalplanen bør udsættes indtil tvisten om ekspropriation af DSB's areal på matr.nr. 620k er endeligt afgjort. Derudover indeholder lokalplanen en uklarhed omkring parkeringsnormer, som efter vores opfattelse skaber tvivl om, hvorvidt lokalplanpligten er overholdt.

Ad 5.1: Lokalplan 470 udlægger Vilhelm Ehlerts Allé til en adgangsvej til en pendlerparkering. Med forslag til lokalplan 534 ophøjes Vilhelm Ehlerts Allé til samtidig at forsyne et stort område med intensiv udnyttelse og mange trafikanter. Det vil blive til gene for brugerne af pendlerparkeringen.

Ad 5.7: DSB mener ikke, at parkeringsnormen kan reduceres så tæt på Viborg Station. Vi vurderer, at den beskrevne dobbeltudnyttelse vil udhule pendlerparkeringspladsens kapacitet i strid med aftalen om pendlerparkering ved Viborg Station.

Ad 7.1: DSB finder, at lokalplanens byggeret på 11.000 etagemeter i et område på omkring 7400 m² byggegrund udgør en reduktion af byggeretten for vores ejendom fra 175% til ca. 150%. Dette er en væsentlig forringelse af værdien af det omtvistede areal på ejendommen matr.nr. 620k.

På dette grundlag gør DSB indsigelse imod den samlede lokalplan som den foreligger.

Med venlig hilsen

Niels Dam
Chef for Bygherre og Entreprise

16-01-2020

Lokalplanforslag nr. 534

Hermed spørgsmål til lokalplanforslag nr. 534.

Som det tidligere har været italesat over for Sct. Jørgen som ejer af nabogrunden, hvorpå der opføres ungdomsboliger, og som det har fremgået af salgsmaterialet for det område som lokalplanforslag nr. 534 dækker over (med henvisning til salgsmaterialets bilag 13.02 Betinget købsaftale Brofæstet), har der været stillet krav til at køber af området for lokalplanforslag nr. 534, at der etableres forbindelse fra det offentlige udeopholdsareal (i 1. sals højde) til omkringliggende bebyggelser, herunder de kommende ungdomsboliger (som opføres af Sct. Jørgen).

I forhold til lokalplanforslag 534, og særligt med henvisning til afsnit 10.3, stk. 2, bemærkes at det ikke er anført, at der skal etableres forbindelse fra opholdsarealet i 1. sals niveau til de kommende ungdomsboliger på nabomatriklen (lokalplan nr. 489).

Kan det heraf udledes, at køber af matriklen for lokalplanområde 534 ikke længere forpligtiges til at etablere forbindelsen mellem det offentlige udeopholdsareal i 1. sals niveau, til Sct. Jørgens ungdomsboligbebyggelse på nabomatriklen?

I forhold til den verserende byggesagsbehandling for boligselskabet Sct. Jørgens ungdomsboliger på nabomatriklen, herunder særligt i forhold til den igangværende dialog med byggesagsbehandleren omkring rednings- og indsatsmuligheder, vurderes det relevant at dialogen med byggesagsbehandleren om løsningsmuligheder af førnævnte, ikke kollidere med lokalplanforslaget. Tager lokalplanforslaget højde for dette?

Det bemærkes i den forbindelse at den private fællesvej langs hærvejsbroen, som jf. lokalplanforslaget i et vist omfang ønskes inddraget til parkering, kan kollidere med den udarbejde brandstrategi for ungdomsboligerne.

Derudover forudsætter brandstrategien pt. at det offentlig dæk i 1. sals niveau udformes på en måde således at redning med stige fra gårdrummet er en mulighed.

Såfremt vores kommentarer/spørgsmål giver anledning til yderligere drøftelser, deltager vi gerne i den videre proces.

Indsendt af Boligselskabet Sct. Jørgen

Vedhæftet fil



VIBORG
KOMMUNE

Betinget købsaftale

Del af Brofæstet.

Viborg Kommune

[Dato]

Indholdsfortegnelse

1. Parterne.....	3
2. Baggrund	3
3. Projektet.....	3
4. Grunden	3
5. Bebyggelsesmuligheder og planbestemmelser	3
6. Tilstødende arealer	4
7. Udmatrikulering	4
8. Byggemodning og forsyninger.....	4
9. Fundering og forurening	4
10. Arkæologi	5
11. Skatter og afgifter	5
12. Byrder og servitutter	5
13. Ansvar	5
14. Købesum, betalingsbetingelser, sikkerhedsstillelse og deponering.....	6
15. Overtagelsesdagen.....	6
16. Refusionsopgørelse	6
17. Betingelser, byggepligt og videresalg	6
18. Omkostninger ved Købsaftalen.....	7
19. Underskrifter	7

1. Parterne

Mellem

SÆLGER

Viborg Kommune

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Og

KØBER

[---]

[---]

[---]

Er der indgået *BETINGET KØBSAFTALE*

2. Baggrund

Salg af del af Brofæstet sker på baggrund af Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, bekendtgørelse nr. 799 af 24.06.2011.

3. Projektet

På grunden opføres et projekt som beskrevet i Købers skitseforslag.

4. Grunden

Grunden sælges som ubebygget grund og overtages, som den forefindes. Grunden er på ca. 8016 m². Grundens placering og skel forhold fremgår af tegning fra landinspektør LE34, vedlagt som Bilag A.

5. Bebyggelsesmuligheder og planbestemmelser

Køber skal etablere fælles og offentlig tilgængeligt udeopholdsareal (i 1. sals højde), der skaber forbindelse til Hærvejsbroen. Der skal ligeledes være forbindelse fra opholdsarealet til de

omkringliggende bebyggelser – herunder de kommende ungdomsboliger, der er nabo til grunden (lokalplan nr. 489).

Bebyggelsens facader skal overvejende være af tegl, og der skal etableres publikumsorienterede funktioner (cafe, butik eller lignende) i stueplan ved den sydlige del af Hærvejsbroen.

Bebyggelsen skal overholde Bygningsreglementets krav og de vejledende støjgrænser. Køber skal i forbindelse med byggeriet udarbejde en støjredegørelse, der behandler såvel trafikstøj som støj omkring vareindlevering, udsugning mv.

På baggrund af Købers forslag til bebyggelse, udarbejder Viborg Kommune et forslag til lokalplan. Køber skal levere de nødvendige oplysninger for Sælgers udarbejdelse af lokalplanforslaget.

6. Tilstødende arealer

Belægninger, belysning og beplantninger mv. på arealer uden for grunden, som berøres af byggeriet, skal Køber bearbejde og tilpasse til den nye bygning og eksisterende forhold. Omkostninger til disse arbejder afholdes af Køber, selv om de ligger uden for grunden. Dette gælder specielt tilpasninger i forbindelse med kobling til Hærvejsbroen. Ligeledes skal udgravnings- og funderingsforhold koordineres med bygherre for de kommende ungdomsboliger, der er nabo til grunden (lokalplan nr. 489).

7. Udmatrikulering

Sælger foretager udmatrikulering af grunden og afholder alle omkostninger hermed.

8. Byggemodning og forsyninger

Køber etablerer selv alle forsyninger og afholder alle udgifter til tilslutningsafgifter, stikledninger mv. Omtrentlig placering af korridor for forsyningsledninger er markeret på Bilag A. Køber skal acceptere kommende tinglyst deklaration herom.

Kommunen har indhentet oplysninger om forsyninger via systemet LER. Se Bilag B. Køber skal selv sikre sig, at oplysningerne er korrekte og indhente eventuelle nødvendige supplerende oplysninger hos forsyningsselskaberne.

9. Fundering og forurening

Sælger har ladet udføre geotekniske undersøgelser i området ved Hærvejsbroen, men ikke på den her omhandlende grund. Disse er vedlagt Købsaftalen som Bilag C.

Sælger gør Køber opmærksom på, at grunden tidligere har været bebygget, hvorfor der kan forekomme mindre rester af byggematerialer mv. i jorden. Ved hovedparten af grunden er der ikke kendskab til forurening. En mindre del af grunden (mod vest) er V2 kortlagt, mens en mindre del af grunden mod nord er uafklaret ift. forurening (se bilag D).

Køber er berettiget til for egen regning at udføre supplerende undersøgelser. Køber kan foretage supplerende undersøgelser forud for overtagelsen, såfremt der er indhentet forudgående tilladelse fra Sælger.

10. Arkæologi

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser og udgravninger.

11. Skatter og afgifter

Køber skal fra overtagelsesdagen betale eventuelle skatter og eventuelle afgifter til forsyningsselskaber. Der foreligger ikke oplysning om skatter og afgifter førend grunden er udstykket.

12. Byrder og servitutter

Grunden overdrages med samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed den har tilhørt Sælger.

Udover kommende tinglysning af korridor for forsyningsledninger (jf. punkt 8), vil der blive tinglyst en deklaration, der giver Viborg Kommune ret til, at Hærvejsbroen går henover grunden samt giver Viborg Kommune adgang til Hærvejsbroens bro- og rampeanlæg med henblik på vedligeholdelse og lign.

Derudover vil der blive tinglyst en vejbyggelinje for at sikre gode oversigtsforhold langs Vilhelm Ehler's Alle. Inden for vejbyggelinjen er det ikke tilladt at bygge, parkere eller placere andet, såsom træer m.v., der kan være til gene for oversigtsforholdene. Byggelinjens omtrentlige placering er vist på Bilag A.

Udover ovennævnte er der Sælger bekendt ikke rettigheder eller forpligtigelser, som ikke er tinglyst på grunden.

Køber er endvidere forpligtet til at respektere de ved ejendommens udstykning og bebyggelse tinglyste servitutter.

13. Ansvar

Grunden overtages af Køber, som den er.

Viborg Kommune har ikke undersøgt jordbundsforholdene på grunden og fraskriver sig derfor ethvert ansvar for bæreevnen.

Køber opfordres til at rette henvendelse til sagkyndige med henblik på at foretage undersøgelser af jordbundsforholdene. Dette kan være nødvendigt for at fastslå jordbundsforholdene på parcellen.

Køber kan træde tilbage fra handlen, hvis det dokumenteres, at der kræves speciel fundering/pilotering. Denne dokumentation skal dog finde sted indenfor 8 uger efter overtagelsen.

Såfremt Køber inden 8 uger efter overtagelsen dokumenterer sin ret til at træde tilbage fra handlen, annulleres denne. Det sker uden at nogen af parterne i den anledning har noget krav imod den anden. Det forudsætter dog, at parcellen tilbageleveres i samme stand, som den henlå ved købsaftalens indgåelse.

Det er Købers ansvar at benytte sig af sin ret til at træde tilbage fra handlen på grund af jordbundsforhold, inden fristen udløber. Hvis fristen ikke overholdes, kan Køber ikke på et senere tidspunkt gøre indsigelser på grund af jordbundsforhold.

14. Købesum, betalingsbetingelser, sikkerhedsstillelse og deponering

Købssummen ekskl. moms er aftalt til kr. _____.

Senest 8 dage efter indgåelse af betinget aftale skal Køber deponere forudbetaling på kr. 1.000.000 ekskl. moms efter nærmere aftale.

Senest 3 hverdage før overtagelsesdagen deponerer Køber restkøbssummen hos Sælgers bank. Deponeringen er uigenkaldelig for Køber. Renter af købesummen tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen.

Når betinget skøde er tinglyst, frigives det deponerede beløb til Sælgers disposition, dog tidligst på overtagelsesdagen.

15. Overtagelsesdagen

Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i måneden efter byrådets vedtagelse af lokalplanen, fra hvilken dato grunden henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende.

16. Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende ejendommens indtægter og udgifter.

17. Betingelser, byggepligt og videresalg

Købsaftalen er fra Køber og Sælger betinget af følgende:

17.1 At Viborg Kommune vedtager en lokalplan, der muliggør gennemførelse af Købers tilbudsprojekt inden den 1. april 2020. Dette forudsætter, at Køber har leveret materiale for udarbejdelse af lokalplan ved indgåelse af betinget aftale og senest 1. juli 2019. Såfremt der ikke senest den 1. april 2020 er vedtaget en ny lokalplan for ejendommen, kan Køber hæve handlen og Køber kan få det betalte depositum tilbagebetalt.

17.2 At Køber deponerer en forudbetaling på kr. 1.000.000 senest en uge efter kommunens accept af Købers tilbud.

- 17.3 Køber er forpligtet til at igangsætte hele det planlagte byggeri (jf. Købers projekt) senest 12 måneder efter overtagelsesdagen.
- 17.4 Køber skal have afsluttet opførelsen af hele byggeriet, og der skal være udstedt ibrugtagningstilladelse senest 36 måneder efter overtagelsesdagen.
- 17.5 Såfremt Køber ikke har igangsat byggeri senest 12 måneder efter overtagelsesdagen (jf. 17.3) er Sælger berettiget, men ikke forpligtet til, at købe grunden tilbage til pris svarende til købesummen fratrukket forudbetalingen på kr. 1.000.000. Alternativt har sælger mulighed for – ved Købers overskridelse af de i pkt. 17.3 og 17.4 nævnte frister – at gøre brug af dagbod. Dagboden pr. kalenderdag udgør 0,02 % af købesummen.
- 17.6 Køber må ikke videresælge eller udleje grunden i ubebygget stand uden byrådets godkendelse.

18. Omkostninger ved Købsaftalen

Sælger afholder omkostninger til udmatrikulering.

Hver part betaler salær til egen advokat og andre rådgivere. Handlen berigtiges af Sælger.

Registreringsafgift vedrørende skøde betales af parterne med halvdelen hver.

19. Underskrifter

Viborg, den _____

Køber

Sælger

Bilag til Købsaftalen

- A. Udstykningsplan
- B. Ledningsoplysninger – Oplysninger fra LER
- C. Geoteknisk undersøgelsesrapport
- D. Oversigtskort - Jordforurening