
Fra: Finn Nygaard [<mailto:fn@calum.dk>]

Sendt: 9. april 2015 18:39

Vi har erfaret at Viborg Kommune foreslår at der i Banebyen åbnes op for yderligere etableringer af dagligvarebutikker på ned til 1000 m2.

I Baneby-området er der i forvejen etableret 2 dagligvarebutikker: En Lidl på ca 1400 m2 og en Rema1000 på ca 1080 m2. Begge langs Marsk Stigs Vej.

Hid til har det været et planlægningsmæssigt ønske, at der på den tidligere Vestas grund blev etableret en større dagligvarebutik.

Med den fremtidige dagligvareforsyning i området der nu åbnes mulighed for er tilbagemeldingerne fra dagligvarekæderne, at der ikke synes at være et marked for en stor dagligvarebutik på Vestas-grunden længere.

Vi ønsker derfor at blive sidestillet med de øvrige etableringer i Banebyen med mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1000 m2.

En dagligvarebutik er krumtappen i forhold til at få etableret en centerdannelse som det arbejdes med i helhedsplanen på hjørnet af Marsk Stigs Vej og Indre Ring Vej.

Med venlig hilsen

Finn Nygaard

Planchef

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21

9000 Aalborg

Tlf: 98126700

Direkte: 25234907

E-mail: fn@calum.dk

www.calum.dk



CALUM A/S er et administrationsselskab, der servicerer samtlige af CALUMkoncernens projektselskaber. Uanset at ovenstående medarbejder er ansat i CALUM A/S og via sine kontaktdata betegner sig som repræsenterende CALUM A/S, er Deres kontraktpart dog fortsat og alene det pågældende særskilte projektselskab, som De har eller fremtidigt måtte indgå aftale med. Nærværende mail er således at betragte som skrevet af det pågældende projektselskab og er alene forpligtende for det pågældende

Fra: Peter Wulff [<mailto:pw@wulffjakobsen.dk>]

Sendt: 13. maj 2015 09:05

Til: Rikke Gramstrup Jensen

Cc: 'Zoran Juresa (zj@kpf.dk)'; 'Lars Roholt (larsroholt@gmail.com)'

Emne: Falkevej 21-23 - Sølvstengrundene

Hej Rikke.

Jeg henviser til vores tidligere møder med dig og Karl Johan.

Vi vil gerne bede om, at nedenstående viderebringes, som input til den verserende høring omkring Banebyen.

På vegne ejer af ejendommen har vi fremlagt en skitseforslag til alternativ anvendelse af Sølvstengrundene, som omfatter såvel detailhandel som boliger.

Det er vores hensigt at den alternative anvendelsen skal frembringe et ikon og en forskønnelse til den nye "byport" som opstår i ringsvejs-krydset ved Sølvstengrunden. Vi mener det er vigtigt for Viborg at skabe en flot markering ved denne indgang til byen. Arkitekt Zoran Juresa, KPF, har skitseret et projekt som understøtter dette, og som er komplementært til andre markante bygninger i Viborg, som for eksempel byens nye Rådhus etc.

Hvis den alternative anvendelse skal kunne realiseres, i forhold til en økonomisk betragtning, er det afgørende med den rigtige sammensætningen af byggeretten. Det er væsentligt, at fordeling kan blive som skitseret, svarende til ca. 50 % erhverv til detailhandel og 50 % bolig. Endvidere er det afgørende, at minimum 2.000 m² kan anvendes til dagligvarehandel. Dagligvarehandlen har betydning for understøttelse af den resterende detailhandel i projektet. I skitseforslaget anfører vi ca. 8.000 m² detailhandel herunder 2.000 m² dagligvarehandel og ca. 10.000 m² bolig. En samlet bebyggelse på 175. Endvidere er det væsentligt for harmonien i bebyggelse såvel som den afbalancerede anvendelsesgrad, at der kan opføres i minimum 5 etager over terræn.

Venlig hilsen / Kind regards

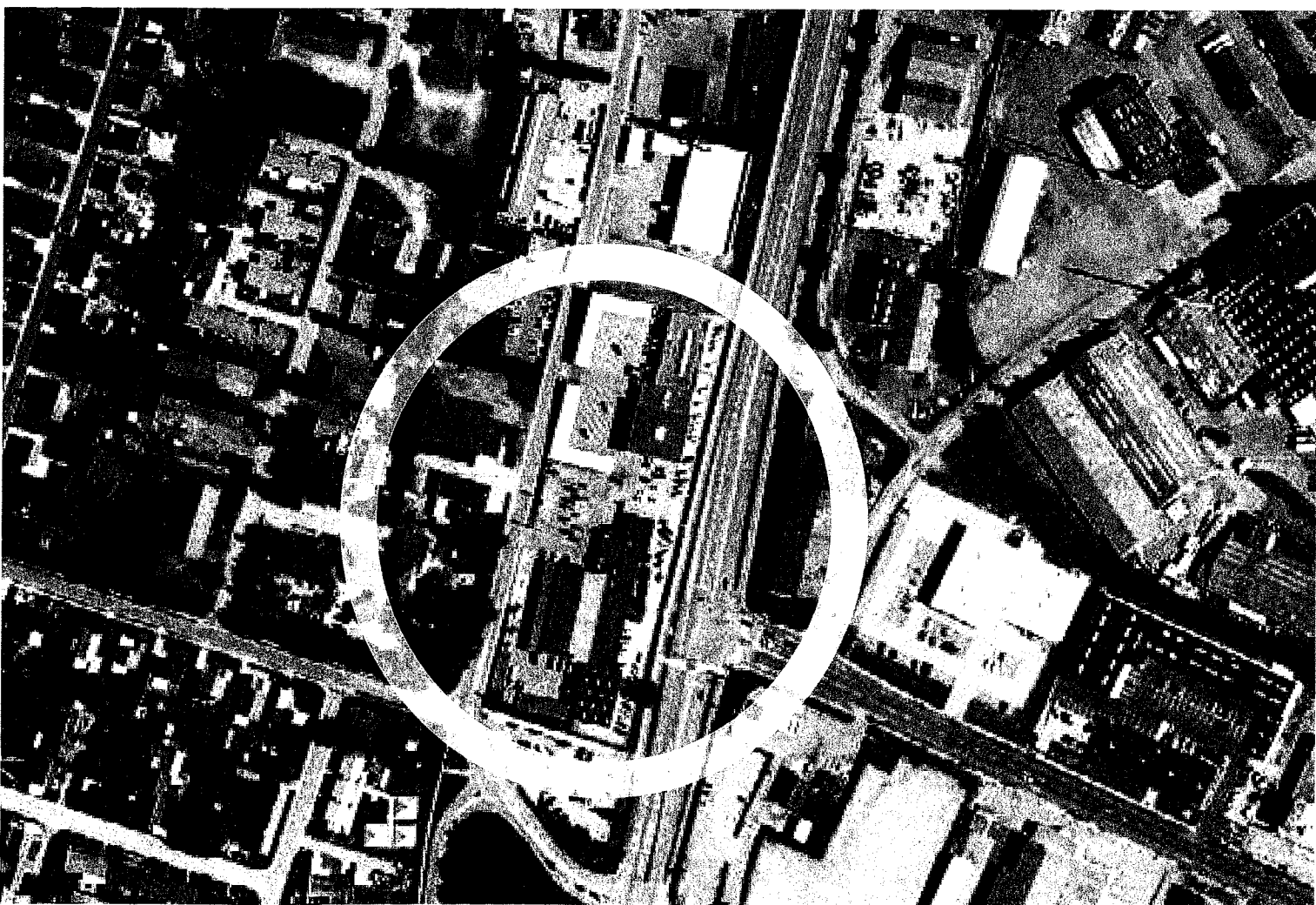
Peter Wulff

Valuar, ejendomsmægler

Direkte: +45 81 1016 52
pw@wulffjakobsen.dk



STEDET



STEDET /

BELIGGENDE VED INDRE RINGVEJ

TÆT PÅ CENTRUM, DEL AF BANEBY PROJEKT UDVIKLING

GODE PARKERINGSFORHOLD

SYNLIG PLACERING

FAKTA

GRUNDEN /

Mat. nr. 26ai + 26æ

Falkevej 21 + 23

8800 Viborg

AREALER /

Mat. nr. 26ai = 4.590 m²

Mat. nr. 26æ = 6.090 m²

I alt = 10.680 m²

BEBYGGELSESTÆTHED /
PARKERING

Bebyggelsestæthed = 175 %

Erhverv = 8.400 m²

Boliger = 10.000 m²

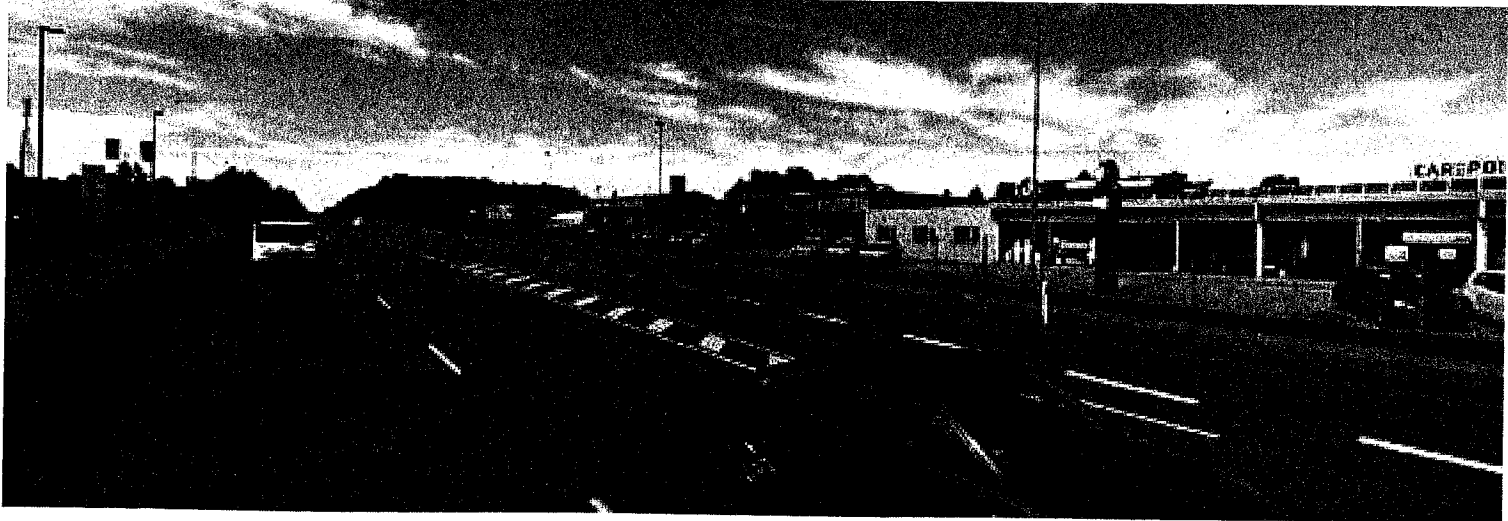
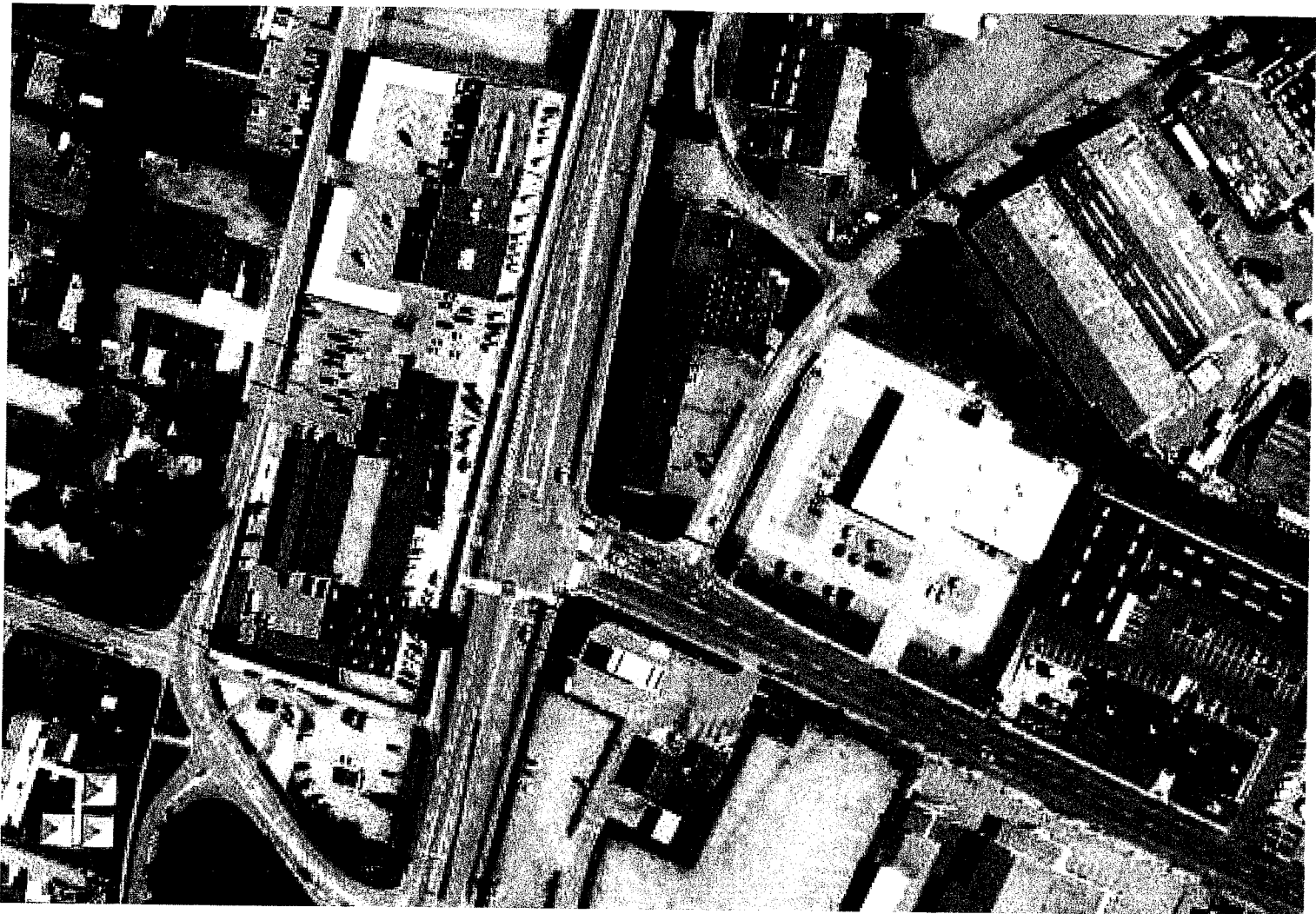
I alt = 18.400 m²

Parkeringskrav 1 pr. 50 m²

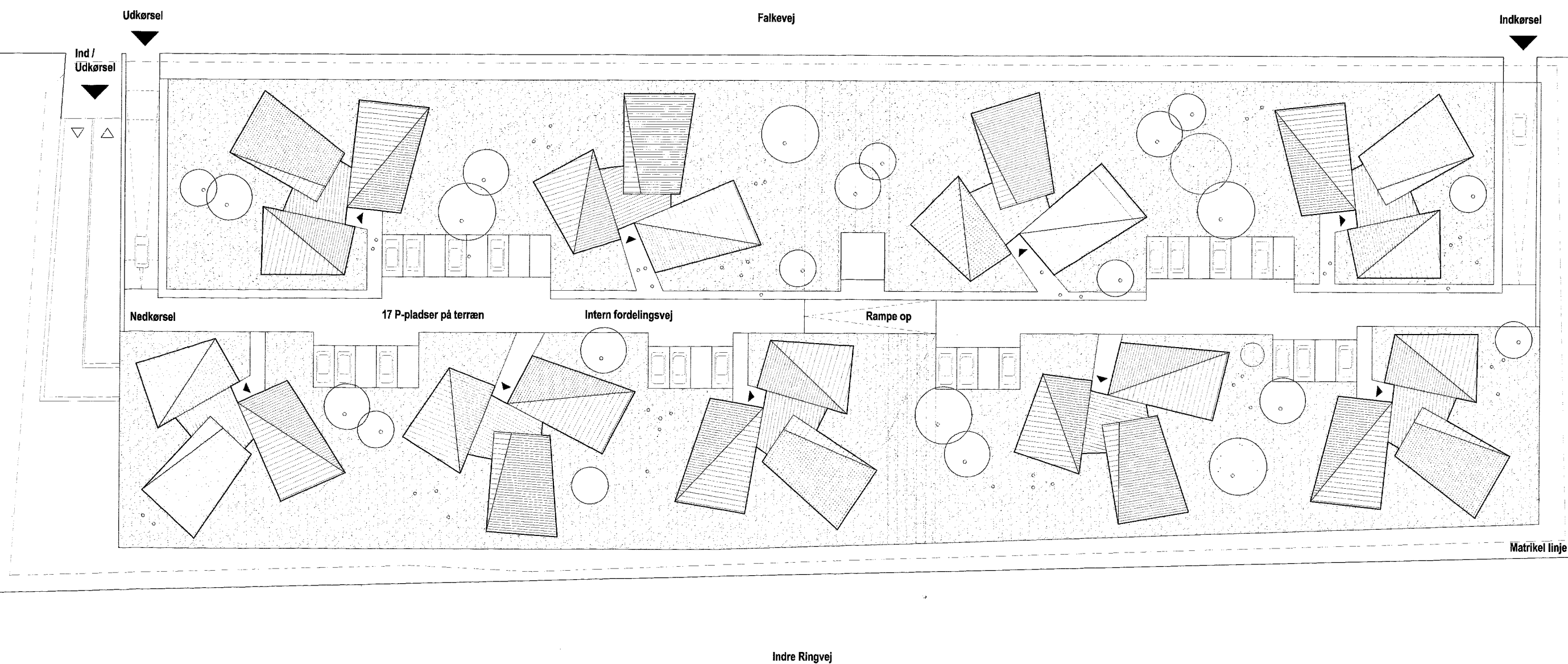
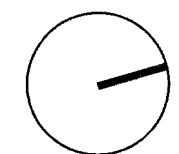
P-dæk under terræn = 357

Parkering ved boliger = 32

I alt = 389

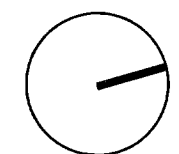


SITUATONSPLAN

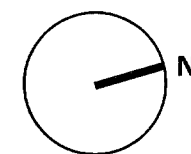


PUNKTBEBYGGELSER I 3-5 ETAGER_ 10.000m²

SITUATIONSPLAN / 1:500

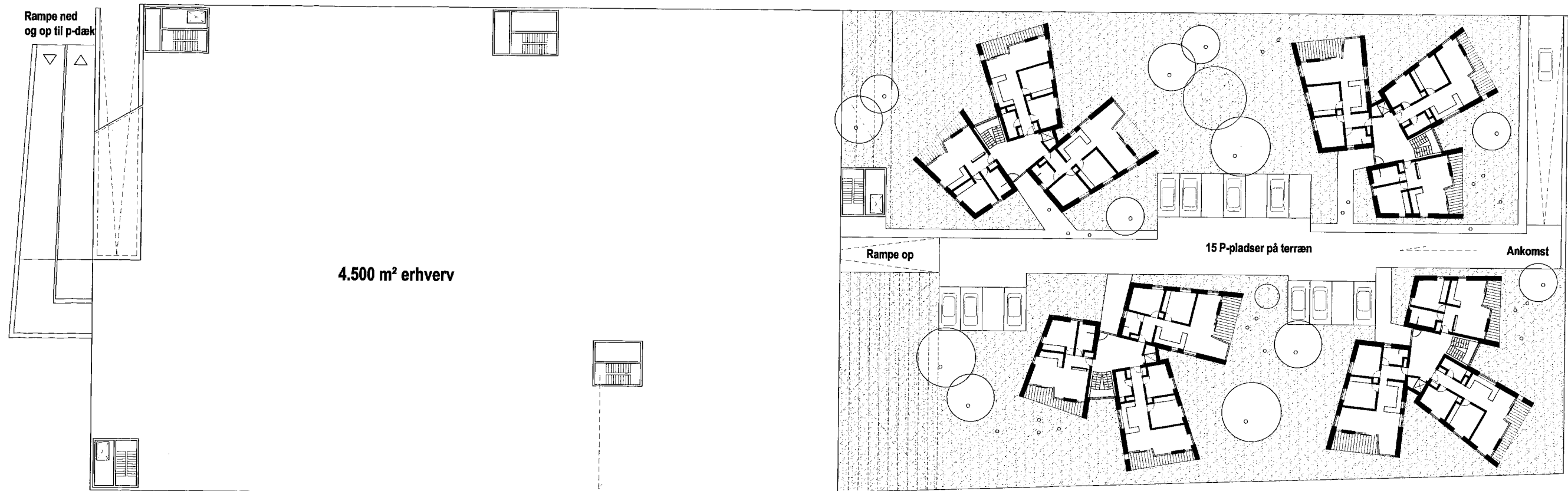
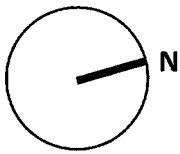


P-dæk under terræn _5.000m²



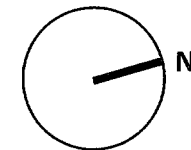
P-dæk under terræn 5.000m²

Stueplan erhverv 3.900m²

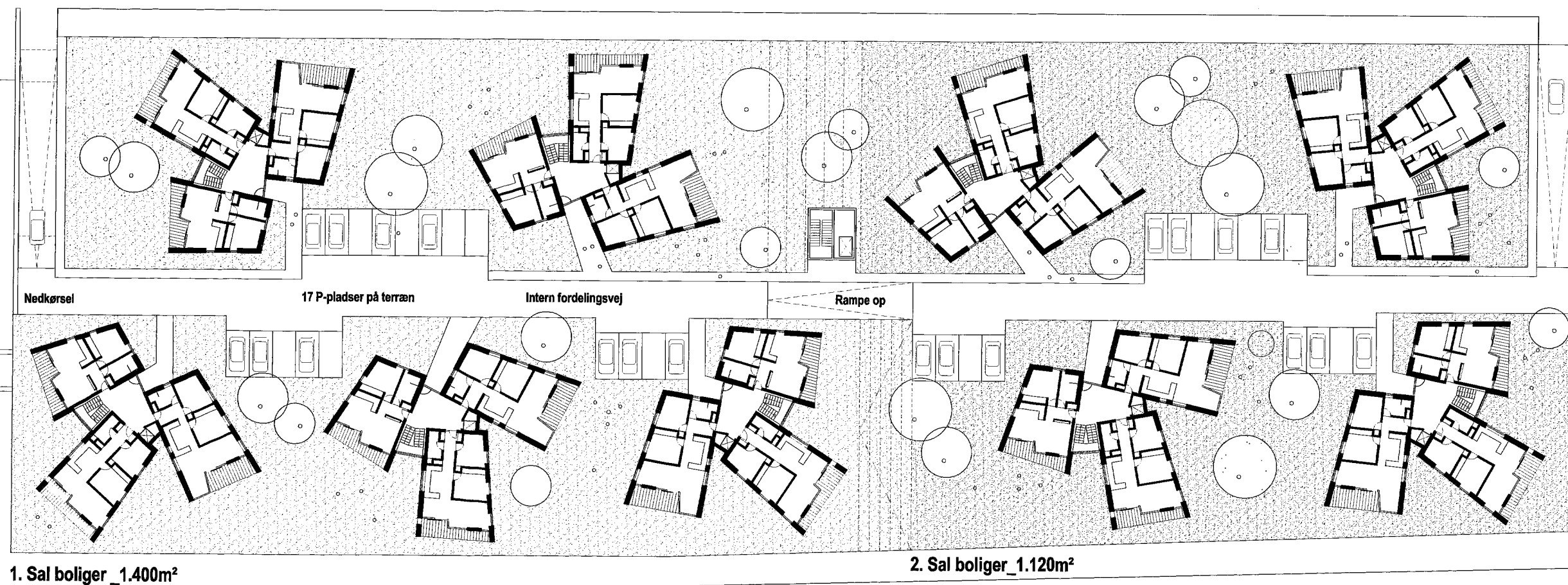


Stueplan-erhverv _4.500m²

1. Sal boliger_1.120m²



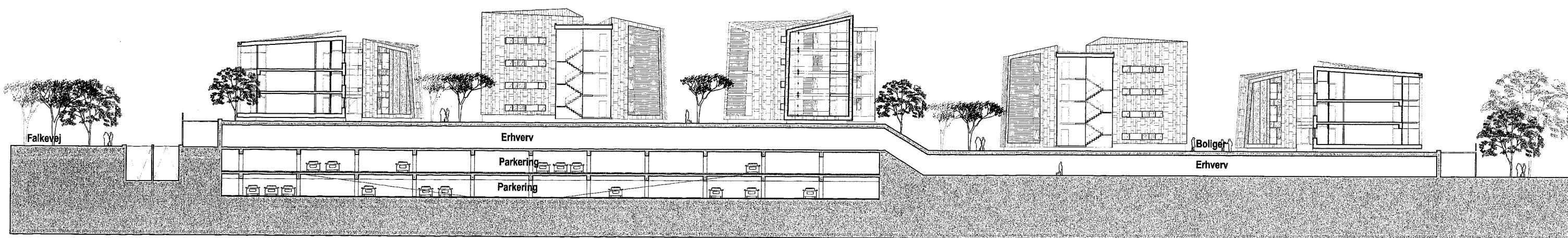
Falkevej

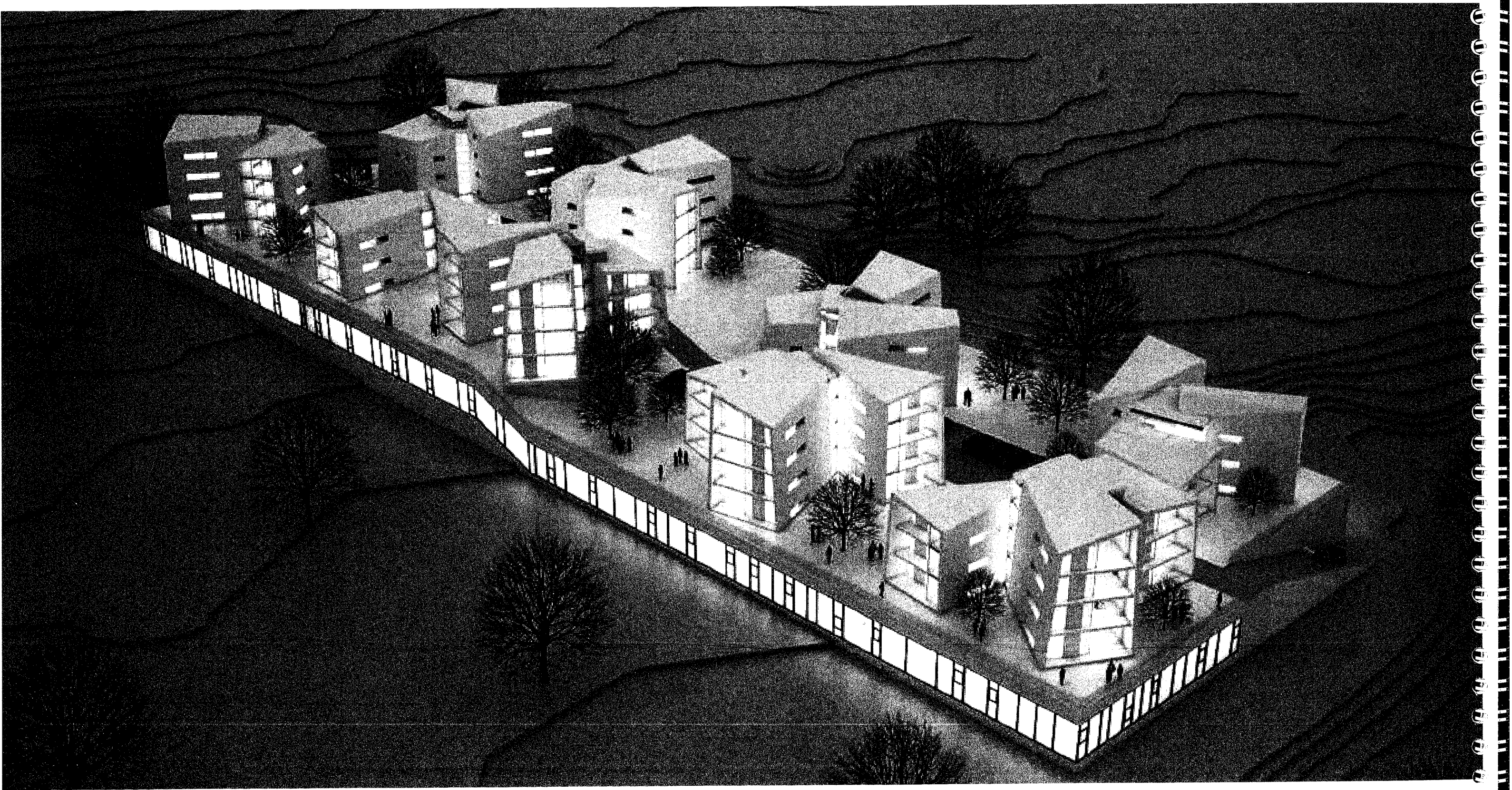


1. Sal boliger_1.400m²

2. Sal boliger_1.120m²

Indre Ringvej





Som aftalt på vores møde dd. sendes hermed vores ideer/forslag til den nye/kommende kommunalplan for området omkring Marsk Stigsvej og Nelliikevej.

Vi er ejere af Marsk Stigsvej 14 (det tidligere Sanistål), endvidere har vi pr. 01-06-2015 overtaget ejendommene på Nelliikevej 3 og 5 disse bruges i dag til bla. garageanlæg for busser mv. Lejemålet med busselskabet er desværre blevet opsagt da de tabte den sidste licitation til Terndrup Busselskab

Vi arbejder pt. med to muligheder:

Beholde området som det er nu. Vi er i dialog med et entreprenør firma, som ville kunne drage god nytte af bygningerne som de er, uden de helt store forandringer af bygningerne som jo primært består af ældre industribygninger med gode store porte og gode udenomsarealer som kunne bruges til bla. opmagasinering af maskiner og evt. materialer.

En anden og på sigt måske bedre anvendelse af området, der jo bliver den sydligste del af banebyen kunne være at omdanne området til boligområde med mulighed for mindre erhverv herunder detail og liberaleerhverv mm.

For at det skal kunne hænge sammen har vi et stort ønske om at få ændret bebyggelsesprocenten for området til 100-125%. Samt tilladelse til at bygge i op til 4 etager.

Med venlig hilsen

Benny Tolstrup

Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning

Farvervej 39

8800 Viborg

www.til-leje.nu

Tlf. 4343 9999 (tast 2)



 Save a tree. Don't print this e-mail unless it's really necessary

Vi har dit næste lejemål. Se det på www.til-leje.nu

Viborg Kommune, Teknik & Miljø
Plan - Teknik & Miljø
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Att.: Bente Egebæk Andersen

Sendt via plan@viborg.dk

29. juni 2015
J.nr. 20157

Vedr. Viborg Baneby – Gardit Grunden - Kommuneplantillæg nr. 33 og 24 – Indsigelser og bemærkninger

Som advokat for Gardit Development A/S, der ejer Gardit grunden, beliggende på et af de mest centrale steder i Viborg Baneby, har vi naturligvis læst forslagene til nye kommuneplanrammer for området med stor interesse.

Overordnet set oplever vi, at dialogen med Viborg Kommune omkring plangrundlaget for realisering af den fælles vision er positiv og imødekommende. Der er i helhedsplanen for Viborg Baneby skabt et godt grundlag for at kunne opnå en spændende og levende bydel, som vi ønsker at støtte op omkring gennem omdannelsen og udviklingen af vores arealer.

Vi vil gerne understrege, at vi ser positivt på alle krav, som kan sikre en bydel i høj arkitektonisk kvalitet. Vi finder dog, at disse krav nødvendigvis må følges op i forhold til et vist råderum i forhold til fordelingen af byggeretter, reducerede p-normer samt øgede muligheder for publikumsorienterede anvendelser, herunder butikker af hensyn til realiserbarheden.

Dette er begrundet i Gardit-grundens centrale placering i Banebyen og den direkte tilknytning til midtbyen via den kommende banebro.

Med baggrund i vores rådgiveres erfaringer fra tilsvarende realiserede projekter i andre af landets kommuner, er det bekymrende at se, at der i det fremlagte forslag til kommuneplanrammer for Viborg Baneby er ved at opstå et skisma. Et skisma mellem projektets overordnede vision omkring en tæt by med grønne lommeparker og LAR-løsninger, og konsekvenserne af de foreslåede trafikløsninger og i særlig grad parkeringsbestemmelserne.

Sat på spidsen kan det udtrykkes så klart som følgende:

Helhedsplanen Viborg Baneby formulerer en klar vision omkring en tæt og grøn by, hvilket kommuneplanrammenes bebyggelsesregulerende bestemmelser støtter op omkring i forhold til anvendelsesmulighederne, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder samt ønsket om grønne opholdsområder og grønne kiler gennem bebyggelserne.

Kommuneplanrammernes forslag til trafikløsninger og parkeringsbestemmelser tager udgangspunkt i de principper, der kendetegner forstaden i form af "lukkede" trafiksystemer, høje p-normer og begrænsede muligheder for dobbeltudnyttelse af fælles parkeringspladser og p-anlæg.

Vi vil derfor gøre følgende indsigelser mod det fremlagte forslag til KP tillæg nr. 33:

At Middagshøjvej lukkes mod Indre Ringvej.

Vi ønsker mulighed for, at tilslutningen kan bibeholdes som en højre ind- og højre ud løsning mellem Middagshøjvej og Indre Ringvej. Løsningen vil, som vi ser det, øge Banebyens trafikale transparens samt reducere trafikbelastningen på Ny Absalonsvej og i det nye kryds ved Indre Ringvej med en mere glidende trafikafvikling til følge.

At det er kommuneplanens generelle parkeringskrav for forstadsområder, der vil være gældende for Gardit-grunden.

Vi ønsker, at parkeringskravet for anlæggelse af p-pladser på Gardit-grunden tager udgangspunkt i det parkeringsomfang, der er gældende for Viborg Midtby.

Ønskerne omkring reduktion af parkeringskravet er begrundet i Gardit-grundens centrale beliggenhed i Banebyen og den direkte tilknytning til midtbyen via den ny Banebro, samt de tanker omkring parkering, der er angivet i Helhedsplanen for Viborg Baneby vedrørende Gardit-grunden.

Her angives løsninger i form af mindre p-anlæg, der kan integreres i gaderum og i bebyggelsesstrukturen, således at man kan opnå den ønskede bebyggelsesmæssige tæthed i planen. Den generelle bestemmelse, om at det alene er ved parkeringsanlæg med mindst 100 p-pladser der kan ske en reduktion, vil modvirke denne målsætning.

Vi ønsker derfor mulighed for dobbeltudnyttelse af alle offentligt tilgængelige parkeringspladser indenfor Gardit-grunden, herunder parkeringspladser etableret i gaderum, i p-hus, i mindre p-anlæg placeret i tilknytning til vejene i området og p-anlæg ved den ny dagligvarebutik.

Den foreslåede reduktionsfaktor for stationsnær beliggenhed er efter vores opfattelse slet ikke tilstrækkelig til, at visionen om en grøn og tæt bydel kan realiseres.

Derudover har vi følgende bemærkninger til forslaget:

Bebyggelse

Der lægges op til en max. bygningshøjde på 2 – 4 etager samt en mulighed for at opføre bebyggelse i indtil 6 etager på maksimalt 20 % af bebyggelsens bebyggede grundareal.

Som vi læser det omfatter bestemmelsen både Gardit-grunden og en del af naboområdet mod syd (Bach-grunden), og virker uklar på følgende måde:

at bestemmelsen omfatter to af områdets større grunde, og det er uklart, på hvilket grundlag fordelingen / fastlæggelsen af den høje bebyggelse skal ske.

at bestemmelsen tager udgangspunkt i, at man kan beregne ud fra fodafttrykket for områdets fremtidige bebyggelse, hvilket jo først kan fastlægges endeligt løbende og etapevis over en årrække i forbindelse med konkretiseringen af de enkelte byggerier indenfor området.

Detailhandel

I foreliggende KP tillæg nr. 33 fremgår det, at pågældende rammeområde er omfattet af D1, D2 og SPV i D3 områder. I KP tillæg nr. 24 er det angivet, at mindre en del af Gardit-grunden er beliggende i område A med mulighed for både dagligvarebutikker op til 2.000 m² og udvalgswarebutikker op til 2.000 m².

På baggrund af tidligere dialog om dette påregner vi at denne uoverensstemmelse mellem de to tillæg konsekvensrettes i KP tillæg nr. 33, således at det er bestemmelsen i KP-tillæg nr. 24, der er gældende.

Særbestemmelsen

Helhedsplanens intentioner om grønne kiler og opholdsarealer samt visionerne for lokal afledning af regnvand ser vi som både fremtidsorienterede og spændende.

Vi håber, at det gennem en reduktion af parkeringskravet for Gardit-grunden bliver muligt at fastholde disse visioner, og ser frem til at konkretisere disse i samarbejde med Viborg Kommune i forbindelse med den igangværende lokalplanproces.

Følgende er vores bemærkninger til det fremlagte forslag til KP tillæg nr. 24:

Vi bemærker, at den principielle afgrænsning for etablering af større butikker på 2.000 m² er fastlagt ud fra vores ønsker til placering af en dagligvarebutik. Endelig fastlæggelse af de konkrete placeringsmuligheder forventer vi vil ske i forbindelse med den igangværende lokalplanproces for Gardit-grunden.

Vi bemærker, at der i delområde D er fastlagt en max ramme på 1.000 m² for detailhandel med en max. størrelse på 200 m² for den enkelte butik, og at denne begrænsning omfatter både Gardit-grunden og naboområdet mod syd (Bach-grunden).

Med henvisning til tidligere dialog med Viborg Kommune omkring dette spørgsmål, går vi ud fra, at begrænsningerne fortsat kun omfatter egentlig detailhandel, og ikke andre former for publikumsorienterede anvendelser som fx banker, cafeer, frisører o.lign.

Det forhold, at den maksimale ramme omfatter begge delområder på hver side af Hærvejsstien, gør, at det er uklart, hvordan den påtænkes fordelt mellem de to områder i den videre planlægning. Vi opfordrer derfor til, at den samlede ramme for butikker gives en fleksibilitet

herunder mulighed for mindre udvidelse, således at ønskerne fra begge grundejere i tilstrækkelig grad kan balanceres i den igangværende lokalplanproces.

Min klient, min klients arkitekt og jeg står til rådighed for en dialog omkring ovenstående.

Med venlig hilsen

Jens Jakobsen
Advokat

M 31 35 03 30
jj@advokatjakobsen.dk

Viborg kommune
Rådhuset
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

Att.: Planafdelingen

Viborg d. 08.07.2015

**Vedr.: Bemærkninger til nye retningslinjer og rammer for Viborg Baneby
Tillæg nr. 33 til kommuneplan 2013-25**

Hermed vores bemærkninger.

Under retningslinjer er anført at der etableres et større grønt område i ny bebyggelse på mindst 10.000 kvm.

Såfremt dette ikke vedr. udlæg fra den grønne sti ser vi forholdet vanskeligt realisabelt.

Rammerne for VIBM.C1.19_T33 er ikke i overensstemmelse med de forventninger vi har omkring "Volvo-grunden". Vore forventninger er mulighed for boliger 4-5 etager og partielt op til 8 etager. Evt anvendelse til bydelscenter for stueetage.

Vi skal derfor anmode pm rammerne ændret hertil alternativt er indforstået med et nyt tillæg senere i dette projektforsløb.

Vedrørende rammerne for område VIBM.C1.20_T33 kan vi ikke umiddelbart aflæse om ejendommene Absalonsvej 1 og Marsk Stigs Vej 5 er anvendelige til dagligvarebutikker.

Ovennævnte ejendomme er erhvervet med henblik herpå.

Vi skal anmode at rammerne tager højde herfor.

Rammerne for VIBM.C3.03_T33 indeholder bestemmelse omkring anvendelse til administrative erhverv. Vi påregner en børnehave i området og ønsker sikkerhed for at en sådan anvendelse er mulig.

Dette var bemærkningerne og vi skal beklage det sene svar.

Venlig hilsen


Ole Skov
os@bachgruppen.dk

Høringssvar til kommuneplantillæg nr 33

På vegne af lodsejerne af Falkevej 13 – 17 har vi følgende kommentarer til området VIBM.C1.19_T33.

I helhedsplanen for Viborg var der lagt op til byggeri i 3-5 etager med en bebyggelsesprocent på 175.

For området ved nr. 13-17 giver det god mening idet der er 3-4 meters niveauforskel fra Falkevej til Nordre Ringvej.

Vi foreslår fem etager mod Nordre Ringvej med en nederste idet den nederste etage vil fremstå som kælder / parterra.

Alternativt, at der kan arbejdes med placering af niveauplan, der sikrer 4 fulde etager på det stræk på Nordre Ringvej, hvor niveauforskellen er størst.

Vi ønsker en bebyggelse, der tilgodeser såvel liberalt erhverv, detail, egentlig erhverv og boliger.

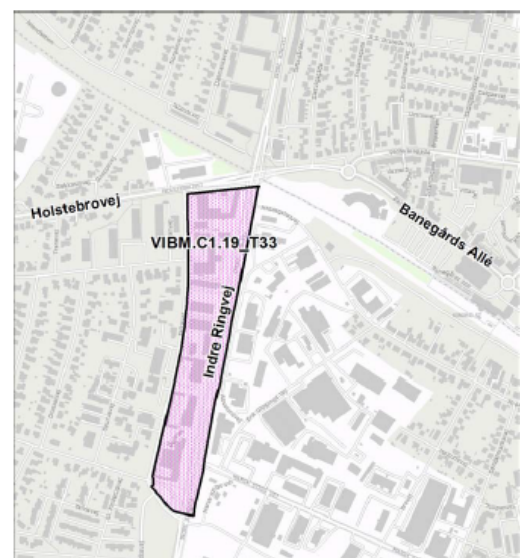
Boliger tænkes placeres i de øverste etage orienteret mod syd og vest og skræmet fra trafikstøj fra Nordre Ringvej.

Bygninger retningspalceret øst/vest gradueres i højde fra 5 etager og ned med mulighed for at skabe individuelle friarealer på tagterrasser for de enkelte lejligheder.

Vi har vedlagt de første ideskitser til det kommende bygger, der omfatter bebyggelse i fem etager med en bebyggelsesprocent på 160.

For område VIBM.C1.19_T33 gælder følgende (langs Falkevej):

Omfang og anvendelse	C1 - bycentre og bydelscentre
Maks. bebyggelsesprocent	175
Etageantal	Min. 3 max. 4
Maks. byggehøjde	Maks. 15 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej.
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål	Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, bevertninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Vejledende miljøklasse	MK 1-3. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2 indpasses i op til miljøklasse 3 og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



Med venlig hilsen

Mikkel Åris

Ny Bolig og Erhvervsbebyggelse

Falkevej 15. Viborg

18.06.2015

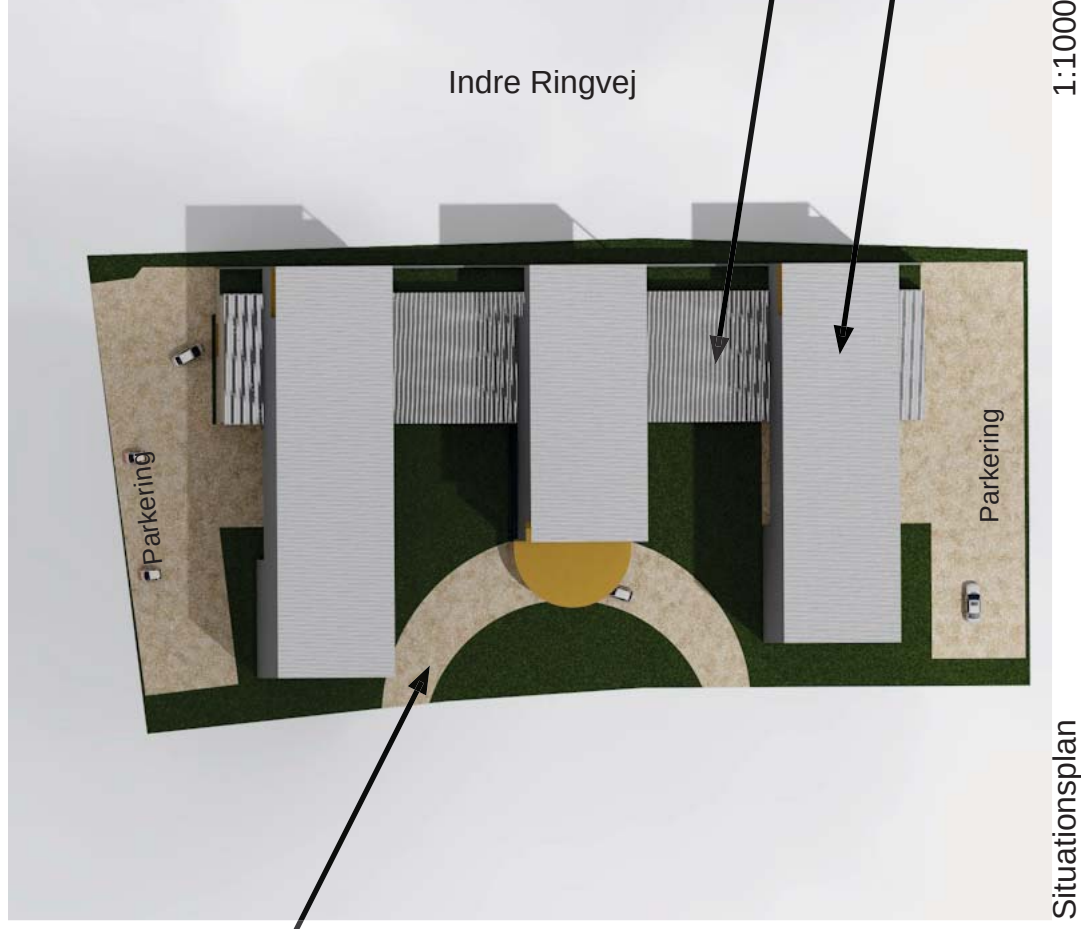


Bruttoarealer.

Stueetage	2475 m ²
1. Sal	2250 m ²
2. Sal	1940 m ²
3. Sal	1940 m ²
4. Sal	1805 m ²
Areal i alt:	10410 m ²
Matriklen (omtrentlig):	6400 m ²
Bebyggelsesprocent	162%

Parkering:

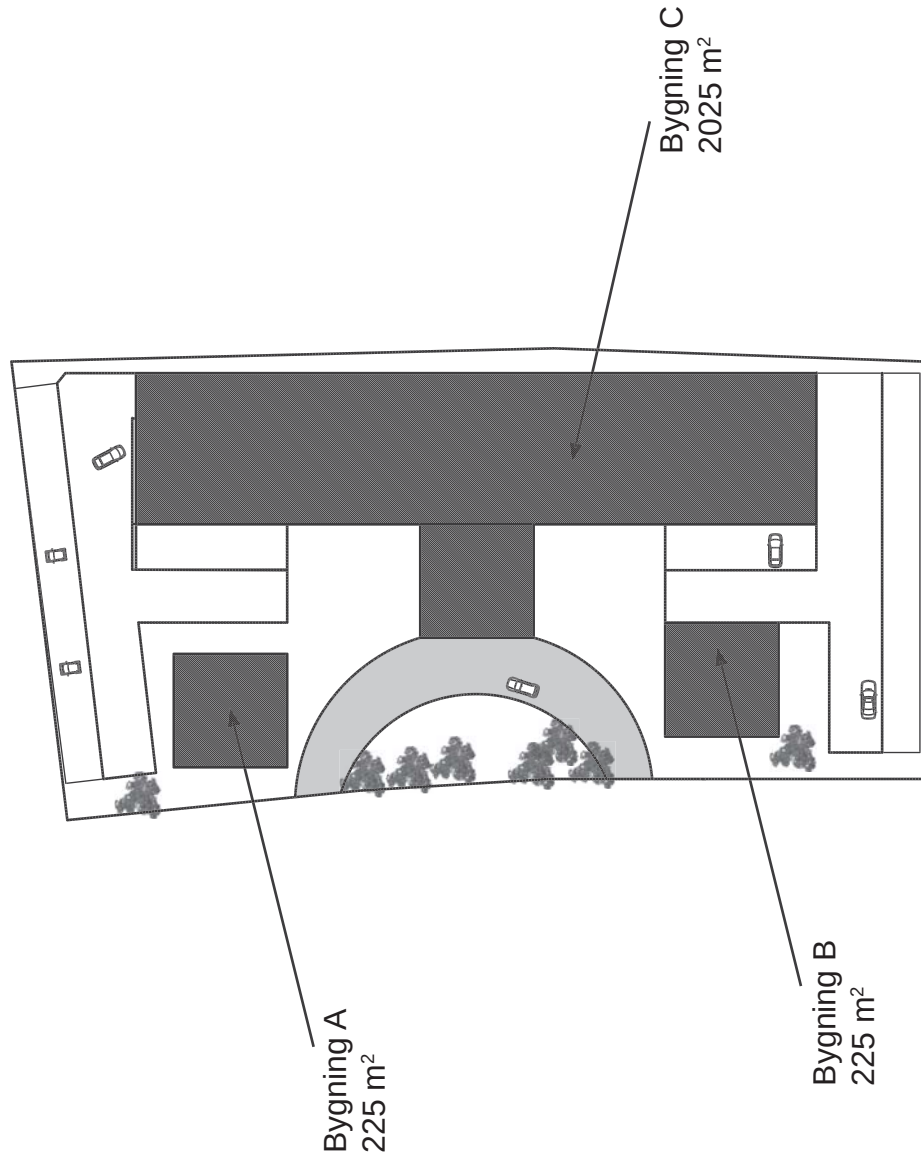
130 parkeringspladser
Ca. 70 overdækket
Ca. 60 udendørres



Situationsplan

Samlet etageareal.
2475 m²

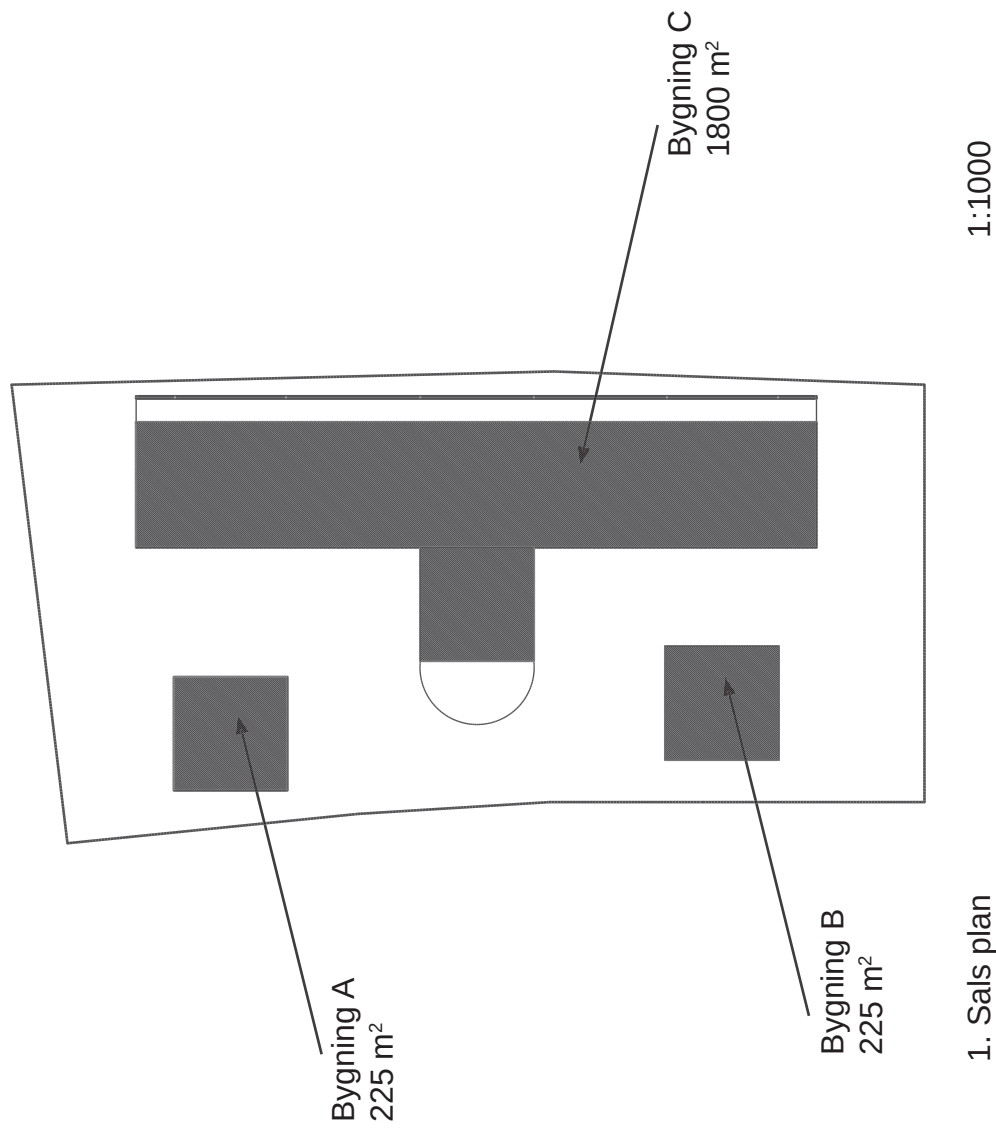
Heraf overdækket
parkering 2025 m²



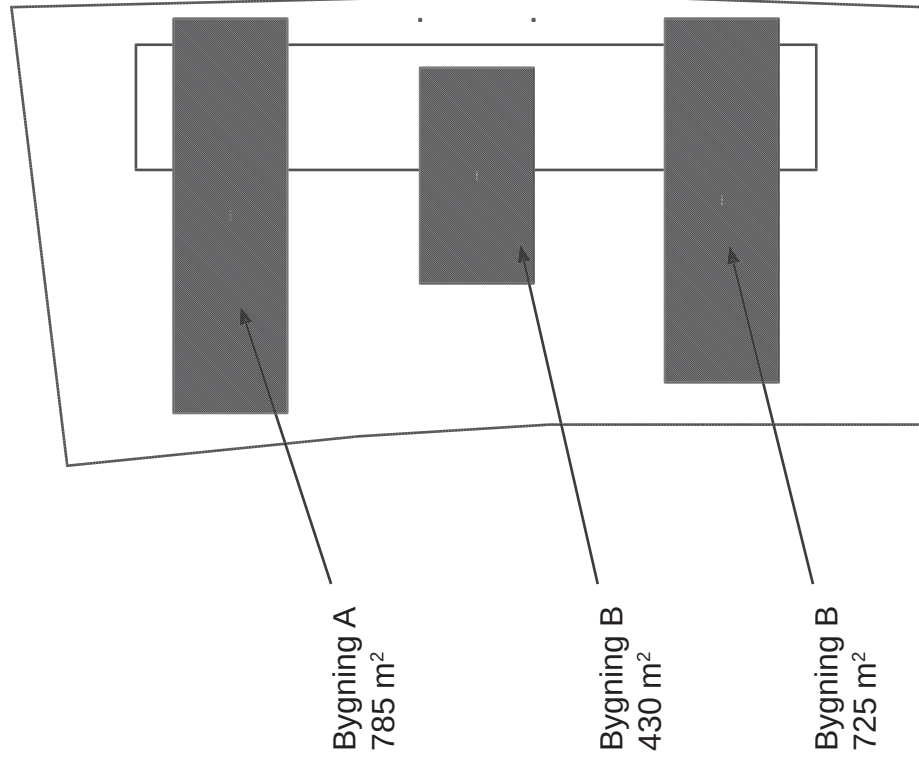
Stueplan

1:1000

Samlet etageareal.
2250m²



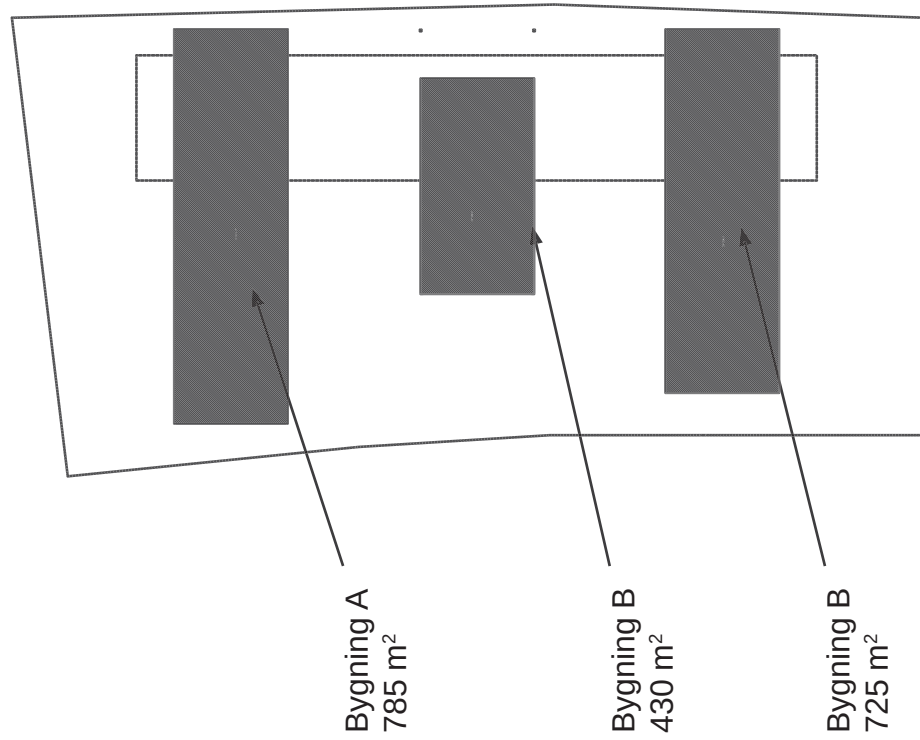
Samlet etageareal.
1940 m²



2. Sals plan

1:1000

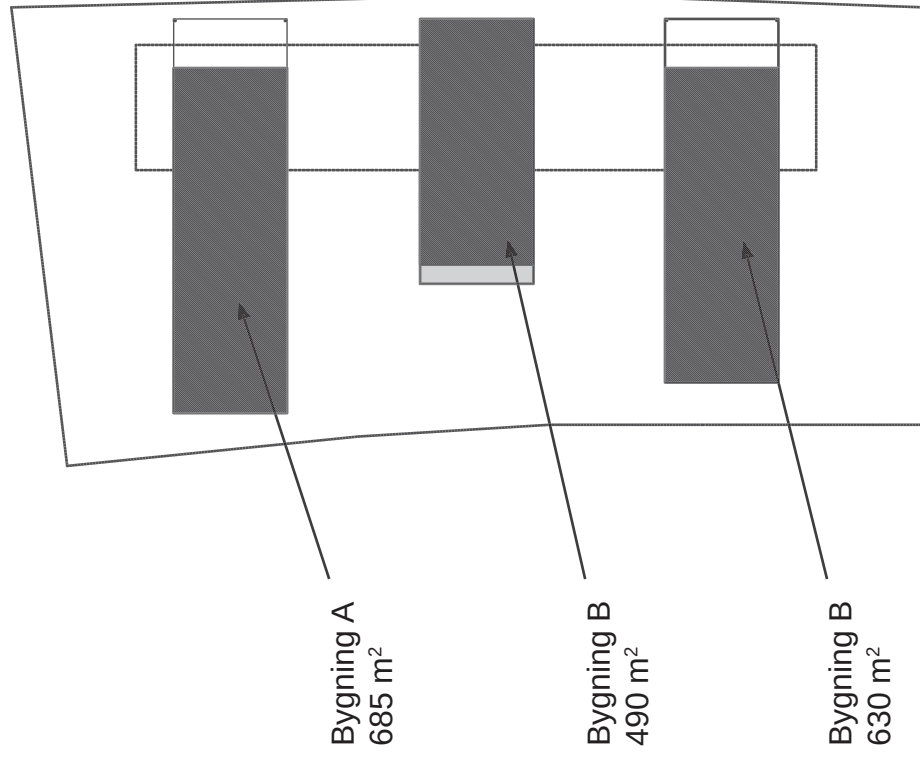
Samlet etageareal.
1940 m²



3. Sals plan

1:1000

Samlet etageareal.
1805 m²



4. Sals plan

1:1000

