

REFERAT Teknisk Udvalg (2022-2025) d. 15-05-2025

Mødedato Torsdag d. 15. maj 2025 kl. 12:00

Mødested M5

Mødedeltagere Torsten Nielsen, Johannes Vesterby, Birthe Harritz, Michael Nøhr, Aksel Rosager Johansen

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om Viborg View ved Brøndumsvej 15, 8800 Viborg.....	3
Underskriftsark.....	7

Punkt 1: Ansøgning om Viborg View ved Brøndumsvej 15, 8800 Viborg

23/33812

Resume

Der pågår forhåndsdialog om Viborg View - et 12 etagers højhus mellem Gl. Aarhusvej og Søndersø i Viborg.

Dialogen har bl.a. til formål at afklare arkitekturen og lokalplanens rammer for projektet, inden der søges om byggetilladelse.

Der foreligger reviderede visualiseringer af projektet, og udvalget skal tage stilling til, om det arkitektoniske udtryk er i overensstemmelse med lokalplanen.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller til Teknisk Udvalg,

1. at udvalget tager stilling til, om det arkitektoniske udtryk godkendes, og
2. at der i så fald arbejdes videre mod at meddele byggetilladelse.

Beslutning i Teknisk Udvalg den 15-05-2025

Teknisk Udvalg besluttede,

1. at det arkitektoniske udtryk godkendes på vilkår, at søjlerne indfarves i overensstemmelse med altanerne. Aksel Rosager Johansen og Birthe Harritz stemte imod.
2. at der arbejdes videre mod at meddele byggetilladelse. Aksel Rosager Johansen og Birthe Harritz stemte imod.

Herefter begærede Aksel Rosager Johansen sagen i byrådet.

Sagsfremstilling

Historik

Teknisk Udvalg har den 3. april 2024 ([link til sag nr. 8 i Teknisk Udvalg den 3. april 2024](#)) godkendt det arkitektoniske på et tidligere skitseprojekt og gav tilsagn om, at der arbejdes videre mod at meddele byggetilladelse og nævnte dispensationer fra lokalplanen under forudsætning af, at der leveres de nødvendige redegørelser for støj.

Klima- og Miljøudvalget har den 29. april 2025 ([link til sag nr. 2 i Klima- og Miljøudvalget den 29. april 2025](#)) besluttet, at der kan meddeles tidsbegrænset dispensation fra søbeskyttelseslinjen i op til 2 år til byggeplads på vilkår om diskret skiltning om byggeperiodens længde, hensyntagen til eksisterende træer og retablering af areal. Desuden at der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen til altaner og cykelparkeringsplads som ansøgt.

Teknisk Udvalg har den 30. april 2025 ([link til sag nr. 6 i Teknisk Udvalg den 30. april 2025](#)) behandlet ændringer af det arkitektoniske udtryk. Udvalget godkendte det arkitektoniske udtryk under forudsætning af, at altaner mod Gl. Aarhusvej reduceres og tilpasses det tidligere godkendte projekt, samt at de øverste etager tilpasses tilsvarende, herunder flytning af øverste altaner. Desuden at forvaltningen går i dialog med bygherre om behovet for søjler.

Udvalget besluttede desuden, at der arbejdes videre mod at meddele byggetilladelse og de nævnte dispensationer fra lokalplanen, og at der meddeles tidsbegrænset dispensation til etablering af byggeplads med vilkår om retablering af areal og bevarelse af træer.

Der er siden modtaget et revideret projekt, og sagen derfor forelægges udvalget igen.

Inddragelse og høring

Dispensation til højde på parkeringsanlæg er sendt i naboorientering fra den 5. maj til 20. maj 2025.

Beskrivelse

COA Arkitekter har på vegne af Kjærsgaard og Behrensdorff indledt en forhåndsdialog med forvaltningen om Viborg View, et 12-etagers højhus på Brøndumsvej 15 i Viborg.

Oversigtskort er i bilag 1

Dialogen er indledt for at få afklaring af arkitekturen og rammerne for projektet i lokalplanen med henblik på meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningen har, efter seneste udvalgsbehandling den 30. april 2025, modtaget revideret projekt. Ansøger har reduceret altaner mod Gl. Århusvej og tilpasset de øverste etager, hvor altaner er reduceret, så de nu ligger inde i bygningskroppen. Ansøger har desuden fremsendt notat, hvor i der redegøres for behovet for søjler frem for vægstykker ved altaner.

Revideret projekt er i bilag 2. Notat om søjler er i bilag 3.

I forhold til tidligere politisk behandling den 3. april 2024 er der sket følgende ændringer:

- etageantallet er reduceret fra 14 til 12 etager.
- taghaven over parkeringsanlægget er hævet 1,2 meter for at imødekomme placering af handicapbus ved indgang til boligerne.
- pergola mod sydvest er fjernet for at give mulighed for det nødvendige antal parkeringspladser og areal til affaldshåndtering ved Brøndumsvej.

Byggeriet omfatter 61 boliger, mod tidligere 71 boliger, i et byggeri med en forholdsvis smal 12 etagers facade mod Gl. Århusvej. Etagebebyggelsen opføres med varierende højder mellem 8 og 12 etager, hvor de højeste bygninger placeres mod Gl. Århusvej.

Facade i stueplan mod Gl. Århusvej vil bestå af glaspartier, mens resten af bygningen vil være opført i en blanding af lyse og mørke nuancer af teglsten. Samlet set vil byggeriet have et omfang på ca. 8.800 kvadratmeter. Udover etagebebyggelsen omfatter projektet et delvist nedgravet parkeringsanlæg med taghave samt en byhave med pergolaer på terræn.

Projektmateriale behandlet den 30. april er i bilag 4 og tidligere godkendte projekt behandlet den 3. april er i bilag 5.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 541 med tilhørende miljørapport, der udlægger området til etagebebyggelse i op til 16 etager. Lokalplanen og den sammenfattende miljøredegørelse er [her](#). Udvalgte visualiseringer fra lokalplanen og miljørapporten er i bilag 6.

Lokalplanen bestemmer, at ny etagebebyggelse skal opføres med høj arkitektonisk kvalitet, med fokus på materialer og detaljer samt variation i bygningshøjder og facader. Facaderne skal have variation i komposition, materialer, farver og strukturer, samt indpasning af altaner og karnapper. Stueetagen skal have aktive åbne facader.

Desuden skal ny bebyggelse indenfor byggefelt A, B, C og D fremstå homogen med gedigne materialer og detaljer. Facaderne skal udføres i teglsten i lyse og mørke jordfarver med farvespil og forskydninger i murværket, og vinduer, døre og porte skal være i træ eller metal i naturlige eller mørke farver.

Parkeringsanlægget skal omgives af mur og overdækkes med en tagterrace/taghave. Der skal være fælles udendørs opholdsarealer på parkeringsdækket og terræn, samt mulighed for taghaver og altaner.

Dispensationer

Omfang og placering af pergola

Der er søgt dispensation fra lokalplanen til at opføre en mindre pergola, end lokalplanen bestemmer, og samtidig opføre pergolaen i byggefelt F, hvor lokalplanen bestemmer, at der kun må opføres anlæg under terræn.

Ansøger ønsker at flytte pergolaen fra byggefelt E til F, for at få bedre sammenhæng med bygningerne og adgangsforholdene. Der er søgt dispensation til at opføre 255 m² pergola, selvom lokalplanen kræver 400 m².

Højde på parkeringsanlæg

Der er søgt dispensation til at overskride den i lokalplanen fastsatte højde med 1,2 meter. Lokalplanen bestemmer, at taghaven over parkeringen ikke må være højere end 4 meter ved byggefeltets østlige afgrænsning mod Søndersø.

Ansøger begrundet dette med, at terrænet falder fra Gl. Århusvej ned mod søen, hvilket kræver en øget højde for at sikre frihøjde og adgang for handicapbusser, samt overholdelse af krav til rampernes stigning.

Ansøgning om dispensation fra højde på parkeringsanlæg er sendt i naboorientering.

Støj

Ved planlægningen af boligbyggeriet er der taget hensyn til etablering af en helikopterplads på Regionshospitalet, som forventes taget i brug 2025. En støjrapport fra Rambøll viser, at bebyggelsen kan opføres med begrænsede udvendige foranstaltninger mod støj, hvilket betyder, at støjsikring kan indarbejdes i fx vinduer uden at ændre det arkitektoniske udtryk.

Byggeplads

Der er meddelt midlertidig dispensation fra lokalplan nr. 200 og 352 til midlertidig byggeplads på grønt område mellem Brøndumsvej 15 og Søndersø. Dispensationen er meddelt den 6. maj 2025 med klagefrist til den 3. juni 2025. Placering er i bilag 7, og ansøgning er i bilag 8.

En del af det grønne område ønskes anvendt til skurby og materialecontainer samt disponibel plads, lagerplads og affaldscontainerplads til udstyr i op til 6-7 meters højde. Byggepladshegn med en højde på 1,8 m kan sættes op i en afstand af ca. 5 m fra den offentlige sti omkring Søndersø. Hegn beklædes med bannere i hele længden for afskærmning.

Søbeskyttelseslinje

Der er meddelt dispensation fra søbeskyttelseslinjen til altanerne og cykelparkering og midlertidig byggeplads den 6. maj 2025 med klagefrist til den 3. juni 2025.

Der er i lokalplanen mulighed for, at altaner kan overskride byggefeltet og derved søbeskyttelseslinjen med op til 2 meter, så længe hensynet til nabobebyggelser, veje, stier, udendørs opholdsarealer osv. imødekommes.

Arkitekturrådets udtalelse om projekt i bilag 4

Arkitekturrådet vurderer, at projektet er ændret meget i forhold til tidligere revisioner, herunder altanernes omfang, gennemgående søjler ved altanerne, etageantallet og indadgående bygningshjørner. Specielt mod Gl. Århusvej vurderes projektet at have fået en væsentligt andet udtryk, hvor altanerne fremstår med væsentlig større tyngde udover Gl. Århusvej, hvilket giver en ubalance i bygningen.

Det er oplyst, at der er byggetekniske udfordringer ved løsningen med mure/murskiver. Som konsekvens heraf og af det øgede omfang af altanerne, bliver søjlerne et gennemgående og dominerende element i facaden. Det er tidligere vurderet, med baggrund i statiske forhold, at søjlerne kunne accepteres i mindre partier, hvor bygningskroppen ellers var defineret ved murede hjørner/murparter - men ikke hvor søjlerne som helhed erstatter bygningshjørnerne.

Rådet vurderer, at de ekstra altaner i øverste etage mod Gl. Århusvej påvirker det visuelle udtryk af bygningen. I tidligere versioner var der, i overensstemmelse med visualiseringerne i lokalplanen, arbejdet med et mere enkelt udtryk i de øverste etager, hvor de fremstod som en dobbelthøj etage, som adskilte sig fra de øvrige etager. Gentagelsen fra de øvrige etager og de ekstra altaner vurderes at give et tungere/mere kompakt udtryk, og bygningsafslutningen opefter mangler en særlig bearbejdning.

Det vurderes, at det lavere etageantal medfører en bedre sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse.

Samlet set vurderes det, at variationen i facaderne omkring altanerne og løsningen med den gennemgående søjle, hvor bygningskroppens hjørner er opløst, i væsentlig grad adskiller sig fra udtrykket i lokalplanen.

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Der forventes ansøgning om byggetilladelse snarest.

Der forventes en byggeperiode på 18-21 måneder, hertil projektering.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

Der er tinglyst en rådighedsservitut over arealet til parkeringskælder om fælles adgangsvej til bl.a. nabobebyggelsen. Den tinglyste vejadgang er efter ændring af lokalplanen ikke aktuel. Der pågår dialog med naboerne om afløsning.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort - Viborg View, Brøndumsvej 15, 8800 Viborg.pdf.PDF

Bilag 2 - Revideret projekt - Viborg View, Brøndumsvej 15, 8800 Viborg

Bilag 3 - Notat for altansøjle - Viborg View, Brøndumsvej 15, 8800 Viborg.pdf

Bilag 4 - Seneste Projektmateriale før 30. april 2025 - Viborg View, Brøndumsvej 15, 8800 Viborg.PDF

Bilag 5 - Tidligere Projektmateriale - Viborg View, Brøndumsvej 15, 8800 Viborg.PDF

Bilag 6 - Udvalgte visualiseringer - Viborg View, Brøndumsvej 15, 8800 Viborg.pdf.PDF

Bilag 7 - Placering af Byggeplads - Viborg View, Brøndumsvej 15, 8800 Viborg.pdf.PDF

Punkt 2: Underskriftsark

22/38212

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive elektronisk i Prepare ved at trykke på ”Godkend”.