

Dato: 21. marts 2013

Sags nr: 12/4598

Dok. nr.: 47356/13

Lokalplanforslag 23.01.L01

Bemærkninger og rettelser i overensstemmelse med ønsker fra Jesper Kristensen & Poul Erik Bech

- Bemærkning

Ad side 5, offentlig adgang og ny bebyggelse

Det er total ødelæggende for projektet, såfremt bebyggelsen på kryds og tværs skæres over med offentlige gangstier. Argumentet med at der "skabes både visuelle og fysiske forbindelser til åen og ådalen" holder simpelthen ikke. Der skal således ikke være gennemgange for ikke beboere helt som vi vist alle vil foretrække omkring vores egen bolig. Der er masser af forbindelser forbi byggeriet, og det er også ved disse forbindelser, at der skabes udsyn til åen og ådalen. Fastholdes denne del af planen har vi mere end svært ved at se vores involvering i projektet, og i det hele taget en gennemførelse af et projekt, hvor der kan skabes tilfredsstillende opholdsarealer og kvalitet i byggeriet. Er det en gentagelse af byggeriet på Sønderbro, som kommunen ønsker eller er det et kvalitetsbyggeri og en positiv oplevelse som indgang til Varde by?

- Lokalplan rettelser

Side 5, Masterplan Varde Midt – "oplevelsesloop" - slettes

"og med passager gennem bebyggelsen skabes der både visuelle og fysiske forbindelser til åen og ådalen."

Side 5, Ny bebyggelse - slettes

"Bebyggelsen danner passager imellem bebyggelsen, hvilket er med til at gøre bebyggelsen mere åben."

Side 23, 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING - slettes

"Bebyggelsen skal etableres med passager på min. 3 meter og maks. 6 meter som vist i princippet på kortbilag 4."

Kortbilag 4 og 5 tilrettes således der ikke forekommer passager ind til gårdrummet.

- Bemærkning

Ad facader, se også pkt. 7.1.1. side 24

Det har for os været svært at forstå, at kommunen ønskede vort bidrag til et nyt projekt, når kommunen blot fastholder sit eget gamle oplæg. Det er simpelthen en nedklassering, som kommunen beskriver. På den ene side argumenteres der med hensyn til proportioner som i resten af byen og på den anden side fastholdes flade tage/built-up. Der bør være en mulighed for at skabe en sammenhængende bebyggelse, der også bør ses i sammenhæng med kunstpladsen. Kommunen kan betinge sig at skulle godkende dette. Det vil give mulighed for, at en potentiel bygherre kan komme med et spændende forslag til byggeriet. Hverken det oplæg kommunen anviser som det vi fremkom med er udtryk for et ypperste man kan forestille sig. Bestemmelsen om glassets art på facader vil i princippet udelukke en smuk udsmykning med glas, som ellers kunne være et oplagt valg til den aktuelle beliggenhed, og være et rigtig godt element til at gøre bebyggelsen mere spændende og mindre massiv.

- Lokalplan rettelser

Side 25, pkt 7.1.5 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv. – tilføjes

"Glaskunst i facaden er dog undtaget denne bestemmelse"

Der tilføjes en note under pkt. 7.1.2 Tagform.

"Tage kan desuden udføres som mansardtag. Med en næsten flad top og en stejl taghældning mod facaden lignende et "københavnertag"."

Der er ikke lovhjemmel til at tilføje en kompetencenorm som bestemmelse i denne type lokalplan. Det vil dog altid være muligt for kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen til et projekt der i øvrigt lever op til lokalplanens principper.

- Bemærkning

- **Ad side 6, nyt bytorv**

Det er vigtigt, at bytorvet eller rettere kunstpladsen bliver et vartegn for byen, og ikke ender med en Frelломur og grønne træer. Ikke at der er noget galt i at Frello-elementer kan indgå, men det skal bestemte ikke være et krav. Kunst bør ikke dikteres, men skal komme som f.eks. en konkurrence blandt indbudte anerkendte kunstnere, hvor der ikke er snærende bånd på projektet. I øvrigt vil det være en stor fordel om denne kunst fik sammenhæng til byggeriet, så elementerne gik igen. Det kunne f.eks. være glaskunst med vadehavstemaer eller noget, der karakteriserer Varde.

- Lokalplan rettelse

- **Side 6, Nyt bytorv afsnit 2 - slettes**

"i form af en kunstmur (Frelломur)."

- Bemærkning

- **Ad tekniske anlæg**

Er det ikke en fejl, når det anføres, at antenner og paraboler skal placeres så de ikke kan ses fra offentlig vej? De skal vel slet ikke være der, jf. andre oplysninger i planen pkt. 7.1.6.

- Lokalplan rettelse

- **Side 6, Tekniske anlæg - erstattes**

"Alle antenner, paraboler og lignende skal placeres så de ikke kan ses fra offentlig vej."

Med

"Indenfor lokalplanområdet må der hverken opsættes antenner, paraboler eller lignende."

- Bemærkning

- **Ad side 27, parkering pkt. 8.03**

Det vil være ødelæggende for bebyggelsen med parkering inde i denne. Der er parkeringspladser nok i Varde. Problemet i Varde er ikke manglende parkeringspladser, men manglende aktivitet og for få mennesker. Det er fortsat vor opfattelse, at der er P-pladser nok i området. Der lægges op til, at besøgende kan gå rundt i området, og her står for eksempel en gabende tom p-kælder under Sct. Jacobi-byggeriet. Kan kommunen ikke dispensere herfra så foreslås oprettet en P-fond.

- Lokalplan rettelse

- **Side 21 pkt. 5.04 Parkering – tilføjes det understregede.**

"Ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse indenfor lokalplanområdet skal der som udgangspunkt etableres parkeringspladser efter følgende fordeling."

- **Side 22 pkt. 5.04 - slettes**

"Parkering skal etableres som vist i princippet på kortbilag 5."

- **Side 27, pkt 8.03 Parkering - slettes**

"Arealer til parkering udlægges med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 5."

- Bemærkning

- **Ad side 29, grundejerforening pkt. 11**

Det virker uoverskueligt, hvad der menes med formuleringerne. Det kan vel ikke passe, at kommunen mener, at hele området skal vedligeholdes af ejerne af bebyggelsen? Hvem skulle dog være interesseret i at

Dato: 21. marts 2013

Sags nr: 12/4598

Dok. nr.: 47356/13

opretholde en høj kvalitet på vejarealer, fællesarealer m.v. der skal anvendes af byens gæster? At kommunen skal kunne bestemme ikrafttrædelse og ikke selv vil bidrage sender et rigtig dårligt signal.

- Lokalplan rettelse

- **Side 29, pkt. 11.02 Grundejerforening - slettes**

"Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer og fællesanlæg."

- Bemærkning

- **Ad midlertidige retsvirkninger, side 30 pkt. 14**

I 4 afsnit anføres "forbudet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget". Kan det passe, og i givet fald med hvilken begrundelse? Vi håber, at kommunen ikke vil gentage bebyggelserne ved Sønderbro og Torvegade/Storegade, men vi er blevet ganske betænkelige ved den manglende sammenhæng mellem pæne ord og de anførte praktiske forhold omkring byggeriet, dets udformning og virkemåde og samspillet til kunstpladsen.

- Lokalplan rettelse

De midlertidige retsvirkninger gælder kun Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet og ophæves herefter.

Forvaltningen vurderer at ovenstående rettelser til lokalplanen kan ske uden ny offentlig høring.