

Vedr.: Strandvejen 425, Henne Strand.

Vi har gennemgået kopi af de indkomne høringssvar/indsigelser (reelt 16 stk. da der var gengangere blandt disse) - og har nedenstående bemærkninger til disse. Vi har sorteret i høringssvarerne, da der dels er et sammenfald mellem flere af disse, ligesom der er sammenfald i de forhold man har bemærkninger eller forbehold overfor. Vi har nummeret svarerne af hensyn til at kunne henvise til disse, herudover kan man på medsendte kortbilag se hvor indsigelserne bor i forhold til Købmandsbutikken.

Der er en række gennemgående emner, og vi har derfor opsummeret vores bemærkninger til disse emner til sidst, i nærværende skrivelse.

Høringssvar 1

Udelukkende positiv imødekommelse

Høringssvar 2

Positiv imødekommelse med følgende undtagelser:

- bebyggelsesprocenten. Se bemærkning A
- præcedens. Se bemærkning B

Vi noterer os med stor tilfredshed at netop Grundejerforeningen Henne Strand, har en positiv og forstående indstilling til projektet, da GHS repræsenterer et meget stort antal husstande. Vi ser den positive indstilling som en støtte, til at der skabes det nødvendige grundlag for, at der også fremover kan være en konkurrencedygtig dagligvarebutik ved Henne Strand, som har åbent året rundt til glæde for både fastboende og de mange turister. Alternativet ville ikke alene være, at man måtte til at køre langt for at handle dagligvarer – men også en negativ påvirkning af den øvrige handel i byen, når folk alligevel er kørt ud af byen for at handle.

Høringssvar 3-6

Positiv imødekommelse med følgende undtagelser:

- bebyggelsesprocenten. Se bemærkning A
- præcedens. Se bemærkning B
- uforstående for lejligheder på 1.sal. Se bemærkning C
- parkeringspladser. Se bemærkning D

Høringssvar 7

Positiv imødekommelse med følgende undtagelser:

- ønsker oplysninger omkring vareindlevering. Se bemærkning E
- evt. skyggevirkning fra tilbygningen mv. Bygningen vil få en højde tilsvarende indsigerens egen bygning som ligger overfor – men med en mindre facadelænge. Den vil således ikke som anført ligge over for hverken legepladsen eller udeserveringen. Om nybygningen kan have en minimal påvirkning for morgensolen i de overfor liggende lejligheder på 1.sal. skal være usagt – men tilsvarende kunne man anføre, at den overfor liggende bygning kaster skygge om eftermiddagen på de to nye lejligheder. Men da begge bygninger holder sig inden for det gældende højdegrænse plan, kan der ikke være mere ret for den ene frem for den anden. Havde man f.eks. haft opført det her fremførte projekt først, ville dette ikke kunne have forhindret, at det i øvrigt fine overfor liggende byggeri, i at blive opført.

Høringssvar 8

Positiv imødekommelse med følgende undtagelser:

- uforstående for lejligheder på 1.sal. Se bemærkning C
- parkeringspladser. Se bemærkning D
- vareindlevering. Se bemærkning E

Høringssvar 9

Indsiger under at anlæg af parkeringspladser på Strandvejen 424 ikke er i overensstemmelse med lokalplan mv.



Arkitektfirmaet
Bo Christensen ApS

Bredgade 93
DK-6900 Skjern
Telefon 97 35 25 00
CVR. Nr. 27292852
Skjern Bank
7780 2050276

bc@bochristensen.dk
www.bochristensen.dk

Skjern, d.
19. juni 2013
Vor ref. «sag»

- Det eksisterende sommerhus vil blive fjernet for at der kan anlægges parkeringspladser.

Indsigeren har ret i, at område IV er udlagt til offentlige parkeringspladser, men det forhindrer principielt ikke at en privat lodsejer udlægger et andet areal til parkering i centerområdet – som det er tilfældet en række andre steder i centerområdet.

Indsigeren har ikke noget imod at der gives dispensation for hverken bebyggelsesprocenten eller fra parkeringskravet.

Høringssvar 10

- bebyggelsesprocent.

Se bemærkning A

- parkeringspladser.

Se bemærkning D

Høringssvar 11-13

Parkeringspladser udført som vinkelparkering.

Vejudlægget er 7 m eller mere på Gyvelvej, så det fornødne manøvre areal burde være til stede for en vinkelparkering, med mindre man har inddraget en del af vejudlægget i de tilstødende grunde. Men dette vil kunne ratificeres via hjælp fra en landinspektør.

- vareindlevering.

Se bemærkning E

Supplerende i forhold til høringssvar 12. Byggeriets højde er indenfor gældende højdegrænseplan og byggeriet er principielt ikke anderledes mht. placering og højde mv. end byggeriet beliggende overfor se i øvrigt HS 7 - og med alt respekt for den medsendte illustration, er vi nød til at sige denne ikke er retvisende.

Høringssvar 14

Det anføres at der tale om et stort og højt byggeri – og som det kan forstås finder indsigeren at byggeriet vil have en uheldig indvirkning på et ellers fint bybillede.

Købmand Hansens byggerier i Henne Strand mener vi i alt beskedenhed er med til højne fremtoningen af bybilledet og man har fra Købmandens side kun et ønske om at man forbedrer, og ikke forringer bybilledet. Tilbygningen ifm. butikken vil faktisk også have en positiv effekt i den forbindelse – hvor der ved udformningen af byggeriet er taget hensyn til proportioner mv.- ikke mindst bidrager de to lejligheder på 1.sal til at skalaen af byggeriet bliver afpasset til Henne Strand. Endvidere er byggeriet ikke højere end byggeriet på den modsatte side af vejen – som også har en harmonisk fremtoning som underlægger sig helheden ved Henne Strand.

Høringssvar 15

Indsigerens sommerhus er beliggende ca. 7 meter fra skel til Strandvejen 424 med tæt beplantning ind mod den påtænkte parkeringsplads, hvorfor generne fra parkeringspladserne burde være minimale – og ikke større end hvis der havde lagt et udlejningshus ved siden af. Herudover må ejer med valg af et sommerhus i hovedgaden være indforstået med at man naturligvis kan høre at der er folk i byen.

Høringssvar 16

Indsigeren indleder med at påpege at der er stor mangel på parkeringspladser i Henne, for derefter at sige at anlæg af 17 parkeringspladser ikke vil gavne?!

Nybygningen placeres der hvor der i dag er parkeringspladser og det er derfor principielt ligegyldigt om en lastbil skal køre omkring et hjørne, hvor der holder biler eller om man skal køre omkring et bebygget hjørne.

Delikatesse afdelingen kan selvfølgelig ikke ligge uden sammenhæng med den resterende butik – da dette vil være totalt urentabelt. Der er ikke tale om et storcenter, men om at der skabes mulighed for, at der fortsat kan være en dagligvare butik i Henne med konkurrencedygtige priser og et udvalg som kan fastholde kunderne, der i sidste instans sikre at der fortsat kan være åbent året rundt.

Bemærkninger til hørings svar

Bemærkning A – bebyggelsesprocent:

Det kan oplyses at projektet allerede er reduceret fra ca. 85 % til de ca. 79% ifm. det fremsendte projekt. En reduktion til 70 % er ensbetydende med at der intet projekt kan gennemføres da der allerede er bebygget ca. 69,8 %. Men da man har tilbudt at udlægge 424 til parkering og dermed friholde 424 for bebyggelse vil den samlede bebyggelses procent for centerområdet ikke være meget anderledes end hvis man havde bebygget 424 fuldt ud. Havde matriklen ved 424 været beliggende med skel mod matriklen ved 425 (Købmandsbutikken) ville man kunne have sammenlagt disse og opført det fremlagte projekt – uden at det havde været nødvendigt at søge en dispensation. Principielt set kunne man have opført den nødvendige lager udvidelse på 424 med to lejligheder oven på – men dette ville naturligvis ikke kunne fungere i praksis. Så reelt beder man bare om at man ser på centerområdet som helhed.

Bemærkning B – præcedens:

Sagen ses ikke at kunne danne præcedens, da der næppe er andre som hverken kan eller vil bruge en ejendom til en værdi af i størrelsesordenen af 2-3 mio. for at tilvejebringe det beregningsmæssige antal krævede parkeringspladser. Og da centerområdet er stort set totalt udbygget og fornyet/renoveret findes der hverken at være behov eller mulighed for yderligere byggeri. Og da parkeringsfonden nu er nedlagt, vil man heller ikke kunne betale sig fra et manglende antal parkeringspladser ifm. et byggeri.

Bemærkning C - lejligheder på 1.sal:

Som nævnt i bemærkning A kunne man principielt have placeret de 2 lejligheder på 424, men så kunne man ikke etablere parkeringspladser på 424. Ved at placere de 2 lejligheder oven på det nye lager kan man friholde 424 for bebyggelse, samtidig med at man faktisk får en arkitektonisk gevinst ved at kombinere tingene. Det er anført at der ikke er behov for flere lejligheder ved Henne Strand, hvilket vi forstår, som der ikke er behov for flere ferielejligheder, men der er et reelt behov for lejligheder til ansatte til en pris man kan betale. Herudover er den offentlige transport således til Henne Strand, at man vanskeligt kan have et job her uden egen bil, med de lange åbningstider der er i dag. Så i den forbindelse vil lejlighederne være til gavn for ikke mindst unge arbejdstagere, som måske ikke selv har bil.

Bemærkning D – parkeringspladser:

En mere rationel indretning af grundarealet gør faktisk at antallet af parkeringspladser øges og ikke reduceres selvom en større del af grunden bebygges.

Ved at bygge lejlighederne på "taget" af det helt nødvendige nye lager, kan man frigøre Strandvejen 424 helt og holdent til parkeringspladser, hvorved der kommer et væsentligt tilskud af parkeringspladser til glæde for alle.

Udbygningen af butikken betyder ikke at der reelt er behov for flere parkeringspladser, da der ikke forventes flere kunder eller flere ansatte og herudover er det indlysende at et større lagerareal ikke har nogen indvirkning på hvor mange parkeringspladser der er behov for. Men vi forholder os til at der beregningsmæssigt skal anlægges flere parkeringspladser og finder at disse burde kunne anlægges andet sted i centerområdet, når nu det reelle behov ikke er øget ved butikken. Anlægget af flere parkeringspladser andetsteds i byen er dog en generel forbedring af parkeringsforholdene i bycentrum, som kun bliver en realitet såfremt projektet gennemføres.

Bemærkning E – vareindlevering:

Udvidelsen af lagret skal gøre det muligt at modtage større varepartier af gangen, hvilket alt andet lige vil reducere antallet af varebiler og dermed også nedsætte genen af disse, samt sikre en mere smidig afvikling af transporterne. Der skabes i øvrigt bedre tilkørselsforhold for varetransport, med bedre plads for varebilerne.

Konklusion

I forhold til at høringen er udsendt til ca. 120 husstande, er de indkomne 16 høringssvar et relativt lille antal. Normalt ser man kun svar fra nogle som er helt imod at der gives den ønskede tilladelse.

Men af de 16 svar er 1 uforbeholdent positivt og 7 positivt forstående overfor den nødvendige udbygning af butikken, dog med nogle forhold som overordnet ses at gå på at man er betænkelige ved at der dannes præcedens. Et gennemgående forhold i en række af de øvrige høringssvar. Dette ses dog ikke som et reelt problem jf. ovenstående.

Af de resterende 8 svar er 2 af disse egentligt helt uden relevans. Hermed er der reelt 6 svar hvor man ønsker at modsætte sig at der gives en tilladelse. 3 af disse svar har en hovedbegrundelse i forbehold for vinkelparkering, som reelt støtter sig på, at man ikke kender det faktiske mål på vejudlægget ved Gyvelvej. De 3 sidste høringssvar 9, 10 og 14 er af lidt blandet tilgang - en nabo som ønsker medindflydelse, en som er bekymret for at byens fremtoning lider skade og endelig en som har et forbehold til lokalplanens bestemmelser.

Med fremsendelse af nærværende bemærkninger, og med håb om at man vil indstille at der gives de fornødne tilladelser til projektets gennemførelse, står vi gerne til rådighed med yderligere oplysninger der måtte ønskes.

På vegne af Havbo ApS

Med venlig hilsen

Bo Asbjørn Christensen