

Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til Lokalplan 05.01.L07 og Kommuneplantillæg 24, Område ved Gl. Blåvand Skole, samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 05.01.L07, Område til Boligformål ved Gl. Blåvand Skole samt Kommuneplantillæg 24, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. ARKVEST, Varde Museum, (indkommet 07.10.2015)
2. Bent Christensen (DIN FORSYNING) (indkommet 20.10.2015)
3. Peter Jepsen (Blåvand Grundejerforening) (indkommet 21.10.2015)
4. Jens Stræde Bondesen (Varde Affald A/S) (indkommet 04.11.2015)
5. Helle og John Jensen (indkommet 10.11.2015 pr. mail)
- 5a. Helle og John Jensen (indkommet 17.11.2015 i Dagens Post – samme som høringssvar 5).
6. Kurt Vig Nielsen (indkommet 24.11.2015)
7. Ole Andersen (Andersen & Partners) (ansøger) (indkommet 24.11.2015)

Resuméet er opbygget således, at de indkomne bemærkninger er summeret, herefter følger et afsnit med Byrådets vurdering og derpå et afsnit med afledte justeringer, der angiver hvilke ændringer de indsendte bemærkninger har foranlediget i lokalplanen.

Forundersøgelse i forhold til fortidsminder

Arkæologi Vestjylland (Arkvest) bemærker, at lokalplanområdet befinder sig indenfor et område, hvor museet ikke uden en forudgående forundersøgelse kan udtale sig om hvorvidt, der kan være tale om fortidsminder på stedet. Arkvest påpeger, at det topografisk er forventeligt, at der kan være fortidsminder på området, og derfor anbefaler de, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse førend byggeri påbegyndes i området. Forundersøgelsen vil vise, om der findes væsentlige fortidsminder på området og om Arkvest indstiller disse til en arkæologisk undersøgelse.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der forud for anlægsarbejde i lokalplanområdet, bør foretages en forundersøgelse for at afklare, hvorvidt der kan findes fortidsminder på stedet.

Afledte justeringer:

Afsnittet Museumsloven rettes til følgende:

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb jf. § 27, stk. 2 og 3 i Museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, skal der i lokalplanområdet foretages en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

Varde Museum har i forbindelse med lokalplanforslaget foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet, og det vurderes at det er forventeligt at der kan være fortidsminder på området. Derfor skal der forud for anlægsarbejde i lokalplanområdet foretages en forundersøgelse, der vil be- eller afkræfte tilstedeværelsen af fortidsminder.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherrens regning. Der er dog mulighed for at søge tilskud hos Kulturstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Blåvand Grundejerforening

Blåvand Grundejerforening foreslår, at der ikke oprettes en selvstændig grundejerforening i forbindelse med boligudstykningsplanen i lokalplanområdet, men at der i stedet oprettes et vejlaug under Blåvand Grundejerforening for området. Forslaget binder i ønsket om at samle flest mulige grundejere i én forening i forhold til kontakten til myndigheder m.fl.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet, men at grundejerforeningen skal acceptere at blive sammenlagt med eller optage grundejerforeninger for naboområder.

Afledte justeringer:

Under afsnittet 'Grundejerforening' tilføjes der til stk. 11.1 følgende:

Grundejerforeningen skal acceptere at blive sammenlagt med eller optage grundejerforeninger for naboområder.

Miljøstation

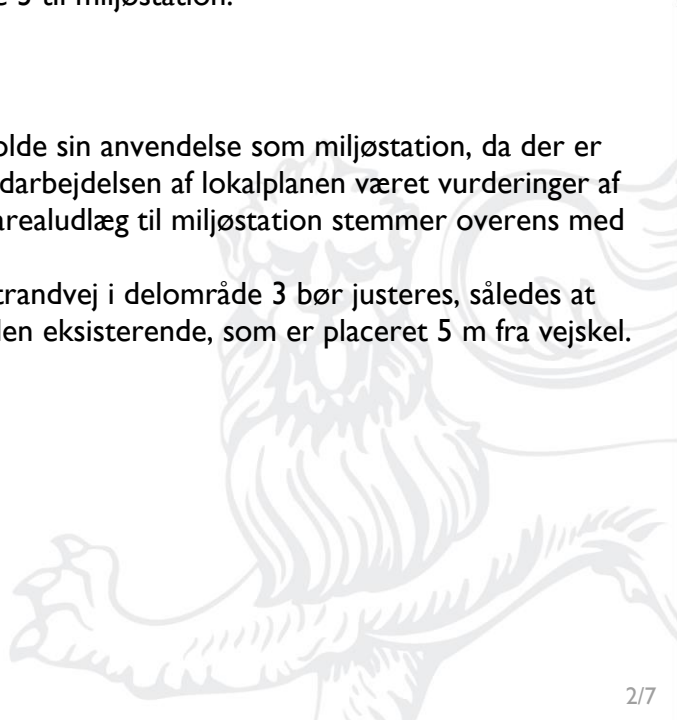
Varde Affald ser gerne, at en udvidelse af miljøstationen kan etableres i direkte forlængelse af den eksisterende, da den nuværende kapacitet ikke vurderes tilstrækkelig. *Varde Affald* påpeger, at en sådan forlængelse vil være i strid med lokalplanforslagets bestemmelse omhandlende en byggelinje på 10 m fra vejskel mod Hvidbjerg Strandvej. *Varde Affald* vil gerne sikre sig mulighed for dispensation fra byggelinjen i forbindelse med en udvidelse af eksisterende miljøstation.

Ole Andersen foreslår, at delområde 3 anvendes til enten miljøstation eller boligformål. Nuværende lokalplanforslag fastsætter anvendelsen for delområde 3 til miljøstation.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at delområde 3 bør fastholde sin anvendelse som miljøstation, da der er behov for pladsen hertil. Der har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen været vurderinger af pladskravet for miljøstationen og lokalplanforslagets arealudlæg til miljøstation stemmer overens med dette.

Byrådet vurderer, at byggelinjen ud mod Hvidbjerg Strandvej i delområde 3 bør justeres, således at udvidelsen af miljøstationen kan ske i forlængelse af den eksisterende, som er placeret 5 m fra vejskel.



Afledte justeringer:

Stk. 6.2 'Byggelinjer' ændres til følgende:

I delområde 1 og 2 skal bebyggelse langs Hvidbjerg Strandvej placeres min. 10 m fra vejskel

I delområde 3 skal bebyggelse langs Hvidbjerg Strandvej placeres min. 5 m fra vejskel.

Grundstørrelser

Kurt Nielsen mener, at den tætte bebyggelse i lokalplanområdet ikke giver plads til den natur, som karakteriserer området. Endvidere påpeger Kurt Nielsen, at turisterne vælger at holde ferie i Blåvand på grund af den unikke natur samt de store sommerhusgrunde, der giver plads til udfoldelse og til naturen.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen sikrer et boligområde, hvor den omkringliggende natur trækkes ind i boligområdet. Formålet med lokalplanens bebyggelse er at skabe en bymæssig fortætning og karakter i Blåvand by og danne rammerne for et attraktivt boligområde. Byrådet mener, at der er en vigtighed i varetagelsen af naturen ved Vestkysten samtidig med, at der sikres et varieret boligudbud. Lokalplanen varetager dette ved både at give mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt ved at sætte bestemmelser for de ubebyggede arealer, der vil være karaktergivende for området. Lokalplanens bestemmelser for de ubebyggede arealer er formuleret med det formål, at beplantning og udformning kommer til at fremstå som en del af et klitlandskab.

Afledte justeringer:

Ingen.

Ændring af delområder og anvendelse:

Ole Andersen foreslår følgende ændringer i de på kortbilag 3 angivne delområder:

Delområde 4 opdeles i to områder. Et delområde 4A(vestligt) og et delområde 4B(østligt).

- Delområde 4A kan enten anvendes til tæt-lav eller åben-lav boligbyggeri.
- Delområde 4A kan indeholde samme materiale for facader som delområde 1 og 4B.
- Delområde 4B kan enten anvendes til tæt-lav eller åben-lav boligbyggeri.
- Delområde 4B kan kun opføres i træ (som beskrevet i nuværende lokalplan for delområde 4).

Hvis delområde 4A anvendes til tæt-lav boligbyggeri, foreslår Ole Andersen, at bestemmelser omkring bebyggelseshøjde, materialevalg, parkeringsforhold mm., der gælder for delområde 1 og 4B, ligeledes vil gøre sig gældende for delområde 4A.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanens delområder justeres ifølge indsigers forslag, således at der bliver 5 delområder i alt. Delområde 1,2 og 3 fastholder deres afgrænsning og bestemmelser i forhold til lokalplanforslaget og delområde 4 opdeles i to delområder; delområde 4 (vestligt) og 5 (østligt). Ved denne justering skabes muligheden for en større valgfrihed for bebyggelsestype:

I delområde 4 skal al bebyggelse enten være tæt-lav eller åben-lav, som Ole Andersen også foreslår. I delområde 5 vurderer Byrådet, at al bebyggelse kun bør opføres som åben-lav, således at bebyggelsen korresponderer med den åben-lave bebyggelse, der grænser op mod lokalplanområdets østlige afgrænsning. Dette er en korrektion af nuværende lokalplanforslag, som fastsætter, at området enten kan opføres med tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Hvis bebyggelsen i delområde 4 opføres som tæt-lav, skal den følge materialebestemmelserne for delområde 1 og hvis bebyggelsen opføres som åben-lav, må der kun bygges i træ. For delområde 5 må der kun bygges i træ, som Ole Andersen også foreslår.

Afledte justeringer:

§ 2 'Områdets afgrænsning og zonestatus' i afsnittet 'Delområder' stk. 2.3 ændres til følgende:

Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder, som vist på kortbilag 3.

Delområde 1 omfatter dele af matr. nr. 50 e Vandflod By, Oksby.

Delområde 2 omfatter matr. nr. 53 av, 53 au, 53ay samt dele af 53ax, Vandflod By, Oksby.

Delområde 3 omfatter dele af matr. nr. 50 e og 53 u Vandflod By, Oksby.

Delområde 4 omfatter dele af matr. nr. 50 e og 53 u, Vandflod By, Oksby.

Delområde 5 omfatter dele af matr. nr. 50 e, 53 ax og 53 u, Vandflod By, Oksby.

Under § 3 'Områdets Anvendelse' ændres afsnittet 'Delområde 4' til følgende:

- Må kun anvendes til boligformål
- Ny bebyggelse skal opføres enten kun som tæt-lav bebyggelse i 2 etager eller kun som åben-lav bebyggelse eller dobbelthuse.
- Åben-lav bebyggelse skal opføres i 1 etage eller i 1 etage med udnyttet tagetage.
- Tæt-lav bebyggelse skal sammenbygges som vist på figur 1 og figur 2.
- Tæt-lav bebyggelse skal minimum sammenbygges à 3 boliger af gangen.
- Tæt-lav bebyggelse skal opføres i en sammenhængende arkitektur, hvad angår udformning og materiale.

Under § 3 'Områdets Anvendelse' tilføjes følgende afsnit:

'Delområde 5':

- Må kun anvendes til boligformål
- Ny bebyggelse skal opføres som åben-lav eller dobbelthuse
- Bebyggelse skal opføres i 1 etage eller i 1 etage med udnyttet tagetage.

Under § 5 'Veje, stier og parkering' rettes stk. 5.1 til følgende:

Delområde 1, 4 og 5 vejbetjenes med én overkørsel fra Hvidbjerg Strandvej, i princippet som vist på kortbilag 3. Overkørslen skal etableres i en afstand af minimum 100 m fra Blåvandvej.

Under § 5 'Veje, stier og parkering' rettes stk. 5.5 til følgende:

I delområde 1, 4 og 5 må der ikke etableres overkørsel til stamveje fra grund.

I § 7 'Bebyggelsens ydre fremtræden' ændres afsnittet 'Facader i delområde 4' til følgende:

Hvis bebyggelsen opføres som tæt-lav, skal facader opføres som sammenhængende bebyggelse og udføres enten som blank mur, pudset eller vandskuret mur, træbeklædning eller som kombination af de nævnte materialer.

Hvis bebyggelsen opføres som åben-lav, skal facader udføres i bræddebeklædning i træ af minimum 2 cm tykkelse.

I § 7 'Bebyggelsens ydre fremtræden' tilføjes afsnittet 'Facader i delområde 5':

Facader skal udføres i bræddebeklædning i træ af minimum 2 cm tykkelse.

Bebyggelsens placering og omfang

Ole Andersen foreslår, at lokalplanen skal give mulighed for opførelse af 30-60 nye boliger afhængig af grundstørrelsen.

Ole Andersen ønsker, at bebyggelsen i lokalplanen skal placeres minimum 5 m fra vejskel fra stamvej og minimum 2,5 m fra boligvej. Endvidere foreslår Ole Andersen, at skraldespande placeres mindst 2 m fra vejskel eller i nedgravede containere for et samlet affaldsområde ved stamvej. I nuværende

lokalplanforslag skal bebyggelse være placeret min. 5 m fra vejskel fra bolig- og stamveje. For placering af skraldespande fastsætter lokalplanforslaget en afstand på min. 5 m fra vejskel.

Byrådets vurdering:

I henhold til Ole Andersens andet forslag om muligheden for at bygge flere tæt-lav boliger, er det Byrådets vurdering, at det vil være mere nøjagtigt angivet, hvis lokalplanen giver mulighed for opførelse af 30-60 nye boliger.

Lokalplanens bestemmelser omkring bebyggelsens placering fra bolig- og stamveje er fastsat med henblik på at gøre plads til naturen internt i lokalplanområdet. Det er Byrådets vurdering, at bebyggelse kan placeres minimum 2,5 m fra boligvej, da arealet mellem bebyggelse og vejskel derved stadig kan fremstå grønt. Byrådet vurderer ligeledes at skraldespande skal være placeret min. 2,5 m fra vejskel.

Afledte justeringer:

I 'Lokalplanens Indhold' rettes punktet, der omhandler antallet af boliger til følgende:

Med lokalplanen gives der mulighed for 30-60 nye boliger, afhængigt af grundstørrelsen.

I § 6 'Bebyggelsens omfang og placering' rettes stk. 6.5 til følgende:

Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra vejskel fra boligveje og minimum 5 m fra vejskel fra stamveje internt i lokalplanområdet.

Svingbane ved Hvidbjerg Strandvej

Helle og John Jensen, ejere af matr. nr. 53 av beliggende på hjørnet af Hvidbjerg Strandvej og Blåvandvej, stiller sig bekymrede overfor det reserverede areal til højresvingbane på Hvidbjerg Strandvej.

Arealudlægget til svingbanen vil inddrage en betydelig del af deres grund og dermed forringe ejendommens værdi væsentligt. Indsigere ser desuden et problem i de gener i form af trafikstøj, nærhed til trafikanter samt indblik fra forbipasserende, som vejomlægningen vil medføre for deres ejendom. Således vil anvendelsesværdien af ejendommen blive betydelig forringet.

Helle og John Jensen foreslår, at vejomlægningen i stedet foretages på den vestlige side af Hvidbjerg Strandvej, hvor der i dag findes et ubebygget areal, som kan inddrages til en omlægning af vejen.

På baggrund af forringelsen af ejendommen stiller indsigere det alternativ, at ejendommen eksproprieres, således at Varde Kommune køber ejendommen til en pris, der modsvarer den gode bygningsmæssige stand, som ejendommen er i. Helle og John Jensen fremsætter dette alternativ med en hvis bekymring, da de glade er for deres ejendom og den gode stand den er i.

Byrådets vurdering:

Det er i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 05.01.L07 vurderet om vejen kunne planlægges, så udvidelsen blev placeret på venstre side af Hvidbjerg Strandvej. Dette viste sig ikke at være muligt af hensyn til oversigtsforholdene.

Ekspropriation i forbindelse med ombygning af vejen vil ske i henhold til vejloven, og ejer vil i den forbindelse have mulighed for at fremføre ønsker til ekspropriationens omfang.

Afledte justeringer:

Ingen

Ubebyggede arealer:

Ole Andersen foreslår, at der anlægges 1 ½ parkeringsplads for tæt-lav bebyggelse og 2 parkeringspladser for åben-lav bebyggelse, hvilke kan placeres enten ved de enkelte boliger eller på fælles parkeringsareal.

I nuværende lokalplanforslag fastsættes minimum 2 parkeringspladser pr. bolig og ved boligstørrelser på over 150 m² skal der etableres 3 parkeringspladser.

Ole Andersen ønsker, at lokalplanen skal give mulighed for at anlægge græsplæne i mindre omfang. Nuværende lokalplanforslag fastsætter, at der ikke må anlægges græsplæne.

Ole Andersen foreslår, at lokalplanen skal give mulighed for at foretage terrænregulering på op til 2,5 meter samt at det kun er de øverste 25 cm, der udføres i strandsand. Nuværende lokalplanforslag fastsætter en terrænregulering mellem -0,25 m og + 2 m i forhold til terræn foretaget i strandsand.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der skal etableres minimum 1 ½ p-plads for hver tæt-lav bolig, da det er forventeligt, at en mindre bolig er lig med mindre behov for parkeringsplads.

Byrådet vurderer, at lokalplanen ikke skal give mulighed for anlæggelse af græsplæne, også selvom det er i mindre omfang, da dette vil bryde med det klitlandskab og den beplantning, der karakteriserer området, og som lokalplanområdet skal tilpasse sig i.

Byrådet vurderer endvidere, at lokalplanforslagets bestemmelse omkring terrænregulering på op til +2 meter er tilstrækkelig i forhold til at kunne danne et klitlandskab. Terrænreguleringen skal derfor ikke øges. Endvidere vurderer Byrådet, at terrænreguleringer på mere end +0,25 m skal foretages i strandsand, således at de forskellige klitplanter har mulighed for at vokse heri.

Afledte justeringer:

Under § 5 'Veje, stier og parkering' i afsnittet 'Parkering' rettes stk. 5.21 til følgende:

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1 ½ parkeringsplads pr. bolig. Parkering kan etableres som en integreret del af bebyggelsen eller som en del af en fælles parkeringsplads beliggende indenfor det enkelte delområde.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ole Andersen foreslår, at bebyggelse opført i mursten skal fremstå som blankmur, vandskuret eller som pudset overflade. Endvidere ønsker Ole Andersen, at hvis bebyggelse opføres i træ skal facader fremtræde som ubehandlet træ eller males i sandfarver; hver bygning skal holdes ensartet hvilket vil medføre at et dobbelthus ikke kan have to forskellige farver.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen allerede fastsætter bestemmelse om, at bebyggelse der er opført i mursten enten skal fremstå som blank eller vandskuret/pudset mur. Med hensyn til bebyggelse opført i træ skal denne enten fremstå som ubehandlet træ eller i farven sort, således at denne korresponderer til tilstødende eksisterende bebyggelses farvenuancer. Derfor bør træbeklædning malet i sandfarve ikke tillades.

Byrådet vurderer endvidere, at lokalplanen skal tilgodese, at et dobbelthus ikke fremføres i to forskellige farver.

Afledte justeringer:

I § 7 'Bebyggelsens ydre fremtræden' under afsnittet 'Facader' tilføjes følgende:

Et dobbelthus skal fremstå med kun én facadefarve.

Tekniske anlæg

Ole Andersen foreslår, at lokalplanen ikke skal tillade solfangere og solcelleanlæg opsat på bebyggelsen.

Ole Andersen ønsker, at der tilføjes en præcisering med hensyn til støjafskærmningen i delområde 3; Støjafskærmningen skal være placeret inden for delområdets afgrænsning.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen ikke skal tillade solfangere, af hensyn til det udtryk der ønskes i lokalplanområdet.

Byrådet vurderer endvidere, at lokalplanen skal præcisere placeringen af støjafskærmning i delområde 3, således at det fremgår at støjafskærmningen placeres inden for delområde 3's afgrænsning.

Afledte justeringer:

I § 7 'Bebyggelsens ydre fremtræden' under afsnittet 'tagmaterialer' rettes bestemmelser omhandlende solfangere og solceller til følgende:

Der tillades ikke solfangere og solcelleanlæg i hele lokalplanområdet.

I stk. 8.18 'Støjafskærmning' tilføjes følgende:

Støjafskærmningen skal placeres inden for delområde 3's afgrænsning.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ole Andersen ønsker en justering i afsnittet 'Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse' omhandlende anlæggelse af veje Ole Andersen foreslår, at der skal være anlagt boligvej ind til den pågældende bebyggelse, hvilket vil sige at ikke alle veje i lokalplanområdet skal være etablerede for at ny bebyggelse kan ibrugtages.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at ibrugtagning af ny bebyggelse forudsætter, at der ligger et godkendt vejprojekt for området, således at der sikres en helhed for vejbetjeningen i området. Det er Byrådets vurdering at ikke alle veje skal være anlagt før ny bebyggelse kan ibrugtages. Denne vurdering er baseret på, at anlæggelse af veje så vidt muligt følger det antal af boliger, der opføres.

Afledte justeringer:

I § 10 'Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse' rettes afsnittet angående anlæggelse af veje til følgende:

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer for boligområdet, som beskrevet i § 5 inden maks. 50 % af bebyggelsen tages i brug.

