

Resumé af indkomne bemærkninger, idéer og forslag i forbindelse med forhøringen af udkast til lokalplan 05.01.L09 og Kommuneplantillæg 33, Centerområde Blåvand Øst, samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige forhøring af udkast til lokalplan 05.01.L09 og kommuneplantillæg 33, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Bent Christensen (Din Forsyning) (indkommet 09.03.2016)
2. Poul-Erik Jessen (indkommet 14.03.2016)

Pumpestation

Bent Christensen påpeger, at Din Forsyning har en pumpestation på parkeringspladsen vest for kirken. Hvis p-pladsen ændres, skal lokalplanen tage højde for pumpestationen og der skal sikres fri og uhindret adgang til denne.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen skal tage højde for den eksisterende pumpestation på p-pladsen, således at lokalplanen ved eventuelle ændringer af p-pladsen sikrer, at pumpestationen friholdes, og at der er fri adgang til pumpestationen.

Afledte justeringer:

Pumpestationens placering indtegnes på kortbilag 2 – Eksisterende forhold.

I lokalplanens pkt. 3.2 (områdets anvendelse for delområde I) skal følgende tilføjes: Pumpestationen skal friholdes for ændringer i forbindelse med p-pladsen og der skal være fri og uhindret adgang til pumpestationen. Se kortbilag 2.

Nedsivning af overfladevand og befæstningsgrad

Bent Christensen påpeger, at pkt. 8.4 ikke stemmer overens med pkt. 8.5 - 8.8, og disse bør derfor præciseres. Pkt. 8.4 lyder som følger:

Overfladevand fra den del af ejendommen, der er resultat af en befæstningsgrad større end angivet i 8.5 – 8.8 skal nedsives eller forsinkes på egen grund.

I pkt. 8.5-8.8 præciseres befæstningsgraden for hvert delområde.

Byrådets vurdering:

Byrådet vurderer, at der er en uoverensstemmelse i forhold til pkt. 8.4 og pkt. 8.5 - 8.8, da området er spildevandskloakeret og regnvand skal nedsives på egen grund. Derfor skal lokalplanen tage højde for, at overfladevand, resulteret af en større befæstningsgrad end angivet i pkt. 8.5 – 8.8 også skal nedsives på egen grund.

Afledte justeringer:

Pkt. 8.4 ændres til:

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret og regnvand skal nedsives på egen grund.

Toiletfaciliteter

Poul-Erik Jessen ønsker offentlige toiletfaciliteter i området og foreslår, at de placeres ved kirken.

Byrådets vurdering:

Der er i dag mangel på offentlige toiletter i området, og derfor vurderer Byrådet, at lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opsættes offentlige toiletter i forbindelse med den offentlige parkeringsplads nordøst for kirken, matr. 34 b Vandflod By, Oksby. Hele matr. 34 b er underlagt en fredning og derfor skal ændringer i eksisterende forhold her forelægges Fredningsnævnet med henblik på nævnets meddelelse af eventuel nødvendig dispensation. Derfor vil der i forbindelse med opsætning af toiletfaciliteter kræve fredningsnævnets samtykke.

Afledte justeringer:

I pkt. 3.2 (områdets anvendelse for delområde 1) tilføjes følgende:

Der kan etableres offentlige toiletfaciliteter inden for byggefeltet, se kortbilag 3.

Opførelsen af toiletfaciliteterne på matr. 34 b Vandflod By, Oksby, kræver Fredningsnævnets samtykke i forhold til den fredning der ligger omkring kirken.

Cykelsti

Poul-Erik Jessen foreslår, at cykelstiens placering ved den gamle skole skal fastholde sin nuværende placering. I udkastet til lokalplanen løber cykelstien længere mod syd, udenom matr. 34 a Vandflod By, Oksby.

Byrådets vurdering:

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres en offentlig cykel- og gangsti mellem kirken og den gamle skolebygning. Grunden til at stien kan forlægges mod syd er, at lokalplanen giver mulighed for en mere bred anvendelse af den gamle skolebygning med plads til et opholdsareal syd for denne. Derfor skal forlægningen af stien ses som en mulighed, der kan lade sig gøre, hvis den gamle skolebygning ændrer anvendelse.

Afledte justeringer:

Ingen.

Opholdsareal i delområde 1

Poul-Erik Jessen foreslår, at opholdsarealet i delområde 1 befæstes, således at området kan bruges til parkering i perioder med mangel på parkeringspladser.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen skal sikre, at opholdsarealet i delområde 2 kan befæstes, således at det kan bruges til parkeringspladser, når der i perioder er brug for dette. I og med at opholdsarealer skal fremstå med en overflade i naturlige, hjemmehørende materialer vurderes det, at løsningen kan være at anvende græsarmering på opholdsarealet.

Afledte justeringer:

Pkt. 8.3 ændres til følgende:

Opholdsarealer skal fremtræde med en overflade i naturlige, hjemmehørende materialer. Dette vil sige, at blandt andet græs og græsarmering også kan anvendes.

Belægninger såsom granitskærver, fliser og asfalt må ikke anvendes på opholdsarealerne.

Afgrænsning af delområde 3

Poul-Erik Jessen ønsker, at delområde 3's afgrænsning ændres mod syd, således at den følger matrikelskel. Grunden hertil er at hele matr. 51 l og 51 p således forbliver i erhvervsområde.

Byrådets vurdering:

Delområde 3's afgrænsning er defineret ud fra de eksisterende kommuneplanrammer i området. Det er dog Byrådets vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt, at rammeområderne (05.01.C04 og 05.01.C06) ikke følger matrikelskel og derfor skal hele matr. 51 l medtages i delområde 3. Matr. 51 l er bebygget og derfor vurderer Byrådet, at det kun er denne matrikel, der skal medtages i rammeområde 05.01.C04 (og delområde 3), og ikke matr. 51 p.

Afledte justeringer:

Afsnittet 'Områdets afgrænsning og zonestatus', pkt. 2.3, får følgende ændringer:

Delområde 3 omfatter matr. nr. 51 b, 51 c, 51 l samt dele af 37 n og 53 v, Vandflod By, Oksby.

Delområde 5 omfatter matr. nr. 37m, 37bu, 37bt, 51a, 51k, 51r, 51o, 51n, 51m, 51 p, 53ac, 53aø, 53c og 53t Vandflod By, Oksby.

Afgrænsningen af delområde 3 på kortbilag 3 ændres således, at den medtager hele matr. 51 l.

I tillæg 33 til Kommuneplan 2013 medtages hele matr. 51 l i rammeområde 05.01.C04.

Solceller

Poul-Erik Jessen foreslår, at lokalplanen skal tillade solceller i delområde 3, når de monteres på sydsiden – enten integreret i nyt tag eller oven på eksisterende tag. I lokalplanudkastet gives der kun tilladelse til opsætning af solceller i delområde 4, 5 og 6 samt at disse skal integreres i tagfladens konstruktion.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der kan tillades opsætning af solceller i delområde 3 på sydsiden af tagene, således at de vender væk fra Blåvandvej. Lokalplanen skal dog sikre, at de ikke er synlige fra Blåvandvej. Byrådet vurderer endvidere, at lokalplanen skal nuanceres mht. solcellernes integration i tagfladen, således at solceller skal integreres i nyt tag og kan lægge ovenpå eksisterende tag.

Afledte justeringer:

Pkt. 7.21 rettes til følgende:

Solenergianlæg/solceller mv. må kun opsættes i delområde 3, 4, 5 og 6 og skal indpasses i bygningens arkitektur.

I delområde 3 må solenergianlæg ikke være synlige fra Blåvandvej.

Solenergianlæg må kun opsættes på tage og skal integreres i tagfladens konstruktion på nye tage. På eksisterende tage skal solceller enten integreres i tagfladen eller ligge ovenpå taget. Alle synlige flader på solenergianlæg, lister mv., skal fremstå sorte og matte og må ikke være reflekterende.

Skilte

Poul-Erik Jessen ønsker, at fritstående eksisterende skilte i delområde 3 skal kunne repareres og evt. udskiftes til samme størrelse. Desuden påpeger Poul-Erik Jessen, at lokalplanens restriktioner omkring skiltning kan være i strid med, at nogle indkøbskæder kræver streamers på butiksruder.

Lokalplanudkastet sætter en række restriktioner med hensyn til skiltning i delområde 3, blandt andet i forhold til skiltets placering, størrelse, farver osv.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at eksisterende fritstående skilte skal kunne repareres, men hvis de skal

fornyas, skal de følge bestemmelserne om skiltning i lokalplanen. Med hensyn til streamers på butiksruder tillader lokalplanen dette, men kun midlertidigt i form af oplysninger om udsalg og lignende.

Afledte justeringer:

I pkt. 7.22 tilføjes følgende:

Eksisterende fritstående skilte må gerne repareres, men ved udskiftning skal skiltningen følge lokalplanens bestemmelser.

