

## Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 23.03.L04 og kommuneplantillæg 30 for Bolig- og erhvervsområde ved Jeppe Skovgaards Vej i Varde samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 23.03.L04 og kommuneplantillæg 30 for Bolig- og erhvervsområde ved Jeppe Skovgaards Vej i Varde, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Poul Krogh Jørgensen (ARKVEST - Museet for Varde By og Omegn) (indkommet 25.01.2016)
2. Claus Behn (indkommet 07.03.2016) samt telefonsamtale i forlængelse af høringssvaret.
3. Kaj Aage Hansen og Hans Hansen (indkommet 17.03.2016)
4. Ole Borg, på vegne af: (indkommet 18.03.2016)
  - Bent Pedersen A/S (Søren Pedersen)
  - Michaels Automobiler ApS (Michael Østergaard Mathiasen)
  - 10-4 Tømmerhandel (Bent Hansen)
  - Knock Outlet Varde (Henrik Jørgensen og Bent Hansen)
  - Team Truck Varde ApS (Karsten Sørensen)
  - Linding Biler A/S (Jes Linding)
  - Au2parts Varde – MN Autodele A/S (Peter Borg Frederiksen)
  - Hjortshøj Party Service ApS (Jens/Lone Bjerrum Hjortshøj)
  - Super Dæk Service Varde (Ronni Skovdal)
  - Varde Biler A/S (Jim Lyngsø)
  - Carstens MC ApS (Carsten Lauridsen)
  - Bikein ApS (Daniel Rabæk Christiansen)
  - Vestjysk Bilsyn ApS (Bjarne Hansen)
  - Toyota Varde, Louis Lund (Flemming Kruse)
  - Helsinghoff Reklame (Gitte Helsinghoff)
  - Medictinedic ApS (Lars Bastner Sandrini)
  - Macrodot A/S (Ricki Nielsen)
5. Ole Borg, på vegne af: (indkommet 18.03.2016)
  - MN Autodele (Peter Frederiksen)
  - Team Truck (Karsten Sørensen)

I forbindelse med planlægning af det nærværende bolig- og erhvervsområde har Varde Kommune ønsket undersøgt hvordan de eksisterende og fremtidige trafikafviklingsproblemer i krydset Ribevej/Jeppe Skovgaards Vej kan forbedres. Derudover planlægges der for en udstykning til boliger og en butik vest for lokalplanområdet og derfor har det endvidere været ønsket en nærmere vurdering af hvordan vejbetjening af lokalplanområdet og det øvrige udviklingsområde kan udformes. Trafikvurderingen er udarbejdet af COWI og indgår som et element i den offentlige høring af forslag til Lokalplan 23.03.L04

## Arkæologisk forundersøgelse

Arkvest foreslår, at der foretages en forundersøgelse af området. Lokalplanområdet befinder sig inden for 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. 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 i området.

### 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 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 arkivalsk kontrol af lokalplanområdet, og det vurderes, at det er forventeligt, at der kan være fortidsminder på området. Derfor skal der forud for anlægsarbejdet 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.

## Søndervangvej

*Claus Behn* oplever, at mange bilister i dag dagligt bruger Søndervangvej som smutvej (mellem Søndermarksvej og Esbjergvej) med høj fart – trods skiltet, der indikerer 'Gennemkørsel forbudt'. Grusvejen bruges blandt andet til skolevej for børn, og derfor er han bekymret for, at det nye boligområde vil forøge problemet med gennemkørslen og i øvrigt skabe yderligere støvgener fra grusvejen. *Claus Behn* spørger, om der er planer om fartdæmpning på grusvejen (Søndervangvej), eller om den vil blive asfalteret eller lukket i den ene ende?

Ligeledes finder *Kaj Aage Hansen* og *Hans Hansen* det uheldigt, at lokalplanen lægger op til, at vejbetjeningen til boligområdet blandt andet skal ske fra Søndermarksvej via Søndervangvej. De mener, at Søndervangvej fremtidigt alene bør være for bløde trafikanter.

*Ole Borg* (på vegne af de 17 erhvervsvirksomheder) anbefaler, at vejadgangen fra Søndermarksvej etableres hurtigst muligt, så byggemodning og udbygning af området sker fra Søndermarksvej og/eller Skadehøjvej.

### Byrådets vurdering:

Byrådet vurderer, at adgangsvejene til lokalplanområdet skal sikre, at Søndervangvej ikke bruges som gennemkørsel, men i stedet primært benyttes af de bløde trafikanter.

Adgangsvejen fra vest skal betjene både nærværende lokalplanområde samt et fremtidigt boligområde vest for Søndervangvej. For at der sker en hensigtsmæssig trafikafvikling, vurderes det, at tilkoblingen til Søndermarksvej skal ske vest for Søndervangvej, således at der også er en passende afstand til krydset Ribevej/Søndermarksvej. Dermed vil Søndervangvej ikke blive brugt som adgangsvej til boligområdet, men den nye adgangsvej til boligområdet vil krydse Søndervangvej.

I og med at Søndervangvej ikke bruges som adgangsvej til boligområdet, vurderer Byrådet, at Søndervangvej ikke skal asfalteres eller have installeret fartdæmpende foranstaltninger. Byrådet vurderer også, at den nye adgangsvej til Søndermarksvej vil blive benyttet af størstedelen af trafikken til og fra området, og det kun vil være den østlige del af lokalplanområdet, der vil anvende vejadgangen via Jeppe Skovgaards Vej.

Afledte justeringer:

**Pkt. 5.5.2 ændres til følgende:**

Vejadgang til boligområdet skal ske fra Ribevej via Jeppe Skovgaards Vej og fra Søndermarksvej jf. kortbilag 3b.

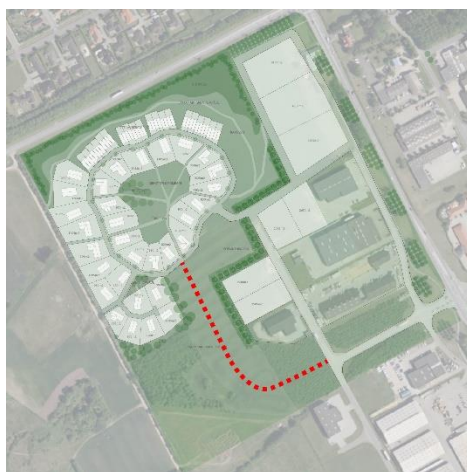
Kortbilag 3b 'Vejforløb' ændres således at den vestlige vejadgang sker sydligere i lokalplanområdet og selve tilkoblingen til Søndermarksvej sker længere vest for lokalplanområdet.

### **Adgangsveje**

*Claus Behn* foreslår, at adgangen til boligområdet udelukkende sker fra Jeppe Skovgaards Vej i stedet for Søndervangvej (jf. ovenstående emne 'Søndervangvej'), grundet gener i form af støv og hastighed, som et øget antal biler vil medføre.

*Kaj Aage Hansen* og *Hans Hansen* foreslår, at vejbetjeningen fra Søndermarksvej flyttes 100-150 meter mod øst, da man derved får en mere hensigtsmæssig vejadgang fordi niveauforskellen mellem Søndermarksvej og boligområdet er væsentlig mindre, og man undgår at umuliggøre adgangen gennem tunnelen for de bløde trafikanter.

*Ole Borg* (på vegne af to erhvervsvirksomheder) finder det meget uheldigt, at der er adgang til boligområdet gennem erhvervsområdet via Jeppe Skovgaards Vej, idet der herved vil ske en blanding af boligtrafik og tung erhvervstrafik. *Ole Borg* foreslår, at vejbetjeningen mod vest sker over vejstykket A-A med en vejbetjening over grønningen i delområde V (se figur 1 som viser forslaget til vejadgang med den røde stiplede linje). *Ole Borg* understreger dog, at vejbetjeningen fra Jeppe Skovgaards Vej uanset hvad bør være en midlertidig løsning, indtil vejadgangen til Søndermarksvej kan etableres.



Figur 1

### Byrådets vurdering

Byrådet vurderer, at den primære adgangsvej til boligområdet vil ske fra vest. Som beskrevet under emnet 'Søndervangvej' justeres adgangsvejen til boligområdet her, således at selve tilkoblingen til Søndermarksvej sker længere vest for Søndervangvej, jf. trafikanalyse udarbejdet af COWI.

I forhold til vejadgangen til boligområdet fra Jeppe Skovgaards Vej vurderer Byrådet, at i takt med områdets boligudbygning vil den primære adgangsvej blive fra vest, hvilket vil lette på boligtrafikken til Jeppe Skovgaards Vej.

Jf. trafikanalysen vurderer Byrådet endvidere, at tilkoblingen til Søndermarksvej ikke kan ske længere mod øst af trafikmæssige hensyn, da tilkoblingen hermed vil komme for tæt på krydset Ribevej/Søndermarksvej.

Da Byrådet vurderer, at den primære adgangsvej til boligområde på sigt vil ske fra vest, skønnes etablering af vejareal fra vej A-A og ud i delområde V unødvendig (se figur 1). Vejbetjeningen fra Jeppe Skovgaards Vej betragtes ikke som midlertidig men snarere som en sekundær adgangsvej til boligområdet i og med at adgangsvejen fra vest vil blive den primære.

#### Afledte justeringer

Adgangsvejen til boligområdet fra vest ændres fra Søndervangvej til længere vest herfor.

### **Udkørsel til Ribevej**

*Ole Borg (på vegne af de 17 erhvervsvirksomheder)* påpeger, at det for erhvervsområdet er væsentligt, at lokalplanen følger op omkring trafikafvikling og trafiksikkerheden, særligt i forhold til udkørslen fra Jeppe Skovgaards Vej til Ribevej.

#### Byrådets vurdering:

Byrådet vurderer, at der skal tages højde for trafikafviklingen ved Jeppe Skovgaards Vej/Ribevej, da der med boligområdet vil blive en øget trafikmængde her. Krydset er på nuværende tidspunkt et vigepligtsreguleret F-kryds. Jf. trafikanalysen fra COWI vurderer Byrådet, at krydset (Ribevej/Jeppe Skovgaards Vej/Tømmervej) ombygges til et signalanlæg, hvilket vil forbedre trafikafviklingen fra Jeppe Skovgaards Vej i spidsbelastningsperioderne markant. Betragtes sammenhængen i vejnettet omkring krydset, er de større nabokryds også udformet som signalanlæg. Det vil derfor virke som den 'naturlige' løsning at anlægge et signalanlæg. Et signalanlæg sikrer derudover også den bedste mulighed for at samordne trafikken mellem krydsene og skabe grønbløge effekt. Etableringen af lyskrydset er dog ikke noget som vil indgå i lokalplanen, da det ligger uden for lokalplanområdet.

I forbindelse med ombygningen af krydset til signalanlæg bemærker Byrådet desuden, jf. trafikanalysen, at den dobbeltrettede sti (langs vestsiden af Ribevej) samtidig bør flyttes længere mod vest, da den er forbundet med en række u hensigtsmæssigheder på nuværende tidspunkt. Stien krydser Jeppe Skovgaards Vej kun 3 m fra vigelinjen op mod Ribevej. Dette medfører, at en personbil, der holder ved vigelinjen, blokerer for stikrydsningen. Stien skal derfor flyttes længere mod vest.

#### Afledte justeringer:

På kortbilag 3b indtegnes forlægning af den dobbeltrettede cykelsti ved Jeppe Skovgaards Vej.

### **Følgende tilføjes til pkt. 5.11.2:**

Sti g-g skal forlægges mod vest ved Jeppe Skovgaards Vej med en placering som vist på kortbilag 3b.

### **Vejbetjening i erhvervsområdet**

*Kaj Aage Hansen og Hans Hansen* foreslår, at den nye vej, med form som en bøjle, sløjfes, bortset fra forbindelsesvejen mellem de to eksisterende stikveje på Jeppe Skovgaards Vej. Grunden hertil er, at de mener, at vejene udgør en voldsom stor vejbetjening for et forholdsvist lille areal, særligt når man endnu ikke ved hvordan det skal udstykkes og anvendes.

*Ole Borg (på vegne af to erhvervsvirksomheder)* ser trafikløsningen med en bøjle for cirkulerende trafik på vejforløbet B-B fra Ribevej og tilbage til Ribevej som en optimal løsning. Dertil vil de gerne understrege,

at vejanlægget bør anlægges hurtigst muligt, da der pt. er store problemer med at vende for tunge køretøjer.

#### Byrådets vurdering:

Byrådet finder, at den udformede bøjle i erhvervsområdet fungerer hensigtsmæssigt i forhold til den tunge trafik, der kan cirkulere.

#### Afledte justeringer:

Ingen

### **Ubebyggede arealer i Delområde VIII**

*Kaj Aage Hansen og Hans Hansen foreslår, at lokalplanen skal give mulighed for indkig til erhvervsområdet fra Søndermarksvej. Til orientering fastsætter lokalplanforslaget, at der skal etableres et afgrænsende beplantningsbælte mod Søndermarksvej ud for erhvervsområdet. Det foreslås endvidere, at lokalplanen giver mulighed for etablering af en sti ved beplantningen langs Søndermarksvej.*

#### Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at beplantningen ud for erhvervsområdet ved Søndermarksvej skal være ét beplantningsbælte, der ikke, igennem etablering af beplantning i grupper, giver mulighed for indkig til erhvervsområdet herfra. Vurderingen tager udgangspunkt i, at området ud mod Søndermarksvej ikke er af samme erhvervmæssige karakter som langs Ribevej, hvor der i højere grad gives mulighed for indkig til erhvervsejendommene. Hvis en erhvervsejendom placeres nordøstligt i lokalplanområdet vil der være indkig til denne fra Ribevej.

Byrådet finder, at lokalplanen skal muliggøre etablering af en stiforbindelse ved beplantningen langs Søndermarksvej, således tung trafik og bløde trafikanter adskilles.

#### Afledte justeringer

På kortbilag 3b og 4 tilføjes en stiforbindelse, der går fra boligområdet og op langs beplantningsbæltet ved Søndermarksvej og ud til krydset Ribevej/Søndermarksvej.

### **Miljøzoner**

*Ole Borg (på vegne af to erhvervsvirksomheder) vil gerne understrege, at eksisterende erhvervsejendomme ikke skal stilles ringere rent miljømæssigt og skal kunne fastholde nuværende grænseværdier for støjbelastninger mv. I flere indsigelser og på flere møder med forvaltningen har dette været fremført og alligevel fremlægges et lokalplanforslag hvor matr. 18m pålægges et areal svarende til 1225 m<sup>2</sup> i miljøzone 1-2. Ole Borg mener, at det er uacceptabelt, at ejendommen og erhvervsfunktionen direkte pålægges en rådighedsindskrænkning.*

#### Byrådets vurdering

Lokalplanen skal sikre et attraktivt boligområde beliggende ved erhvervsområdet i Varde Syd. Samtidig er det intentionen, at lokalplanen skal sikre, at det eksisterende erhvervsområde bibeholder sin nuværende funktion, herunder en fastholdelse af nuværende grænseværdier for støjbelastninger. Byrådet vurderer derfor, at det eksisterende erhvervsområde skal fastholde en miljøklasse 3-4. Denne ændring medfører, at der kan udstykkes 31 grunde i stedet for 32 grunde til åben-lav boligbyggeri.

#### Afledte justeringer

Kortbilag 3d justeres således at hele matr. 18m tilhører miljøklasse 3-4.

Boligudstyknings ændres på kortbilag 3c og 4.

Afgrænsningen af delområde VI og VII ændres på kortbilag 3a, så den stemmer overens med miljøzoneringsen.