

Resumé af indkomne bemærkninger til FORHØRING til Forslag til lokalplan 23.02.L14 for boliger på Lerpøtvej i Varde (Materielgården) samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige FORHØRING af Forslag til lokalplan 23.02.L14 for boliger på Lerpøtvej i Varde (Materielgården), har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Taghrid Jamal, Ahmad Yassin, Nora Yassin, Dina Yassin og Laila Yassin (indkommet 13.10.2016)
2. Gorm Kittelmann på vegne af Kirsten Frimor, Birgitte Johnsen og Gorm Kittelmann, Anna Lise Nygaard og Gitte og Wagner Bech (indkommet 17.10.2016)
3. Ashraf Ghazi Jamal (indkommet 16.10.2016)
4. Henrik Henneberg (på vegne af Gerda og Arne Siig) (indkommet 17.10.2016)

Fald i ejendomsværdi

Taghrid Jamal mener, at deres ejendomsværdi vil falde, hvis der opføres høj bebyggelse på nabogrunden, og mener, at de bør få erstatning.

Ashraf Ghazi Jamal og *Henrik Henneberg* mener, at ejendomsværdien vil falde i hele området.

Byrådets vurdering:

Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at der kun i helt særlige tilfælde kan ydes erstatning. Det vurderes i øvrigt, at området med den foreslåede planlægning vil kunne udvikle sig til en attraktiv, bynær bebyggelse, som vil fremstå mere indbydende end den nedlagte materielgård.

Afledte justeringer:

Ingen

Påvirkning af sundhed

Taghrid Jamal forklarer, at familien af personlige sundhedsmæssige årsager vil blive påvirket ekstraordinært hårdt af det kommende byggeri.

Byrådets vurdering:

Området har i flere år været udlagt til byggeri i op til 10 meters højde, og det er derfor ikke uventet, at området nu skal bebygges. Ved lokalplanlægning foretages en samlet afvejning af en række hensyn, og det er derfor vanskeligt at tage særlige hensyn til enkeltpersoner, men Byrådet beklager, hvis enkelte føler sig særligt ramt.

Afledte justeringer:

Ingen

Skygge- og indbliksgener

Taghrid Jamal mener, at deres privatliv vil blive forstyrret, da beboere i det kommende byggeri vil kunne se hele deres grund og hus. *Taghrid Jamal* mener, at der kun bør opføres rækkehuse i en enkelt etage for at tage hensyn til naboerne og sikre mod indbliksgener.

Gorm Kittelmann m.fl. mener, at tagterrasser og altaner ikke bør kunne etableres mod Hans Tausensvej, da det vil give mange indbliksgener. *Gorm Kittelmann m.fl.* ønsker, at rækkehusene mod Hans Tausensvej flyttes min. 5 meter længere ind på grunden, så afstanden mellem boligerne på Hans Tausensvej og de nye rækkehuse bliver 21 meter, hvilket svarer til afstanden mellem de to stænger af rækkehuse. Højden på rækkehusene bør mindskes til 6,7 meter. Hvis der etableres huse med ensidig taghældning skal taghældningen vende med den laveste side mod Hans Tausensvej.

Ashraf Ghazi Jamal mener, at boligbebyggelsen vil medføre skyggegener for de omkringliggende huse og haver.

Henrik Henneberg mener, at placering af etagebyggeri i op til 4 etager 15 meter fra en eksisterende bolig vil påvirke privatlivets fred i negativ retning i form af indbliksgener, ligesom skyggekast vil ramme boligen.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at byggeriet i den nordlige del af lokalplanområdet mod Grundtvigsvej kun bør opføres i op til 3 etager. Byrådet vurderer desuden, at altaner, tagterrasser og store vinduespartier kun bør placeres på etageboligernes langsider og mod syd, så de er afskærmet mod Grundtvigsvej.

I forhold til rækkehusbebyggelsen mod Hans Tausensvej vurderer Byrådet, at det vil være hensigtsmæssigt at rykke byggefeltet længere væk fra Hans Tausensvej samtidig med at højden på bebyggelsen mindskes. Hvis der ønskes ensidig taghældning bør den vende med den laveste side mod Hans Tausensvej.

Afledte justeringer:

Etageboliger mod Grundtvigsvej må opføres i op til 3 etager.

Altaner, tagterrasser og store vinduespartier skal placeres på etageboligernes langsider, så de er afskærmet for udsigt mod Grundtvigsvej.

Placeringen af byggefelt V justeres, så det placeres 10 meter fra skel mod boligerne på Hans Tausensvej.

Højden på rækkehusbebyggelsen fastlægges til max 7 meters højde.

Hvis der ønskes ensidig taghældning på rækkehusbebyggelsen skal den laveste side vende mod Hans Tausensvej.

Øvrigt

Gorm Kittelmann m.fl. mener, at eksisterende trådhegn i hækkene ikke bør fjernes, og at der ikke bør etableres en sti i det sydøstlige hjørne, da det vil blive til et 'hundetoilet'.

Ashraf Ghazi Jamal mener, at høje bygninger ikke passer ind i området, og at høje huse burde placeres i udkanten af byen, mens lavere bebyggelse holdes i midtbyen. *Ashraf Ghazi Jamal* mener desuden, at boligområdet vil medføre larm og trafik til gene for området. *Ashraf Ghazi Jamal* mener, at man ikke kun bør se på økonomiske gevinster, da projektet vil medføre stor utilfredshed i området.

Henrik Henneberg mener, at etablering af vej- og parkeringsareal op til skel vil medføre et betydeligt øget støjniveau. *Henrik Henneberg* mener, at overgangen fra parcelhusbebyggelse til etagebyggeriet ikke anses for at være en glidende overgang.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der ikke er noget til hinder for at eksisterende trådhegn i hække bevares. Byrådet vurderer, at det er vigtigt for tilgængeligheden og muligheden for at færdes trygt til fods, at der etableres så mange stier som muligt, der kan binde byen sammen.

Byrådet vurderer, at det er hensigtsmæssigt at etageboliger etableres centralt i byen, da indkøbsmuligheder, offentlig transport mv. findes her.

Det vurderes, at projektet ikke vil medføre mere larm eller trafik end hvad der må kunne forventes i en by af Vardes størrelse.

Med lokalplanens bestemmelser om byggeriets højder er det Byrådets vurdering, at overgangen til parcelhusene er glidende, da der er mulighed for at opføre byggeri i op til 8,5 meter i de omkringliggende områder.

Afledte justeringer:

Ingen

