

Resumé af indkomne bemærkninger i forbindelse med høring af Forslag til Lokalplan 13.02.L01 Sommerhusområde ved Søndervang og Vestervang i Houstrup, samt Byrådets vurdering af disse.

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Lokalplan 13.02.L01 Sommerhusområde ved Søndervang og Vestervang i Houstrup, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Stine Hansen, Banedanmark (modtaget 26.01.2018)
2. Hejbøl grundejerforening (indkommet 20.02.2018)
3. Winnie Madsen (indkommet 04.02.2018)
4. Grundejerforeningen Guldvangen (indkommet 05.03.2018)

Emne 1

Banedanmark har modtaget lokalplanforslaget og der var ingen bemærkninger.

Byrådets vurdering:

Ingen bemærkninger

Afledte justeringer:

Ingen justeringer

Emne 2

Der er indkommet bemærkninger fra Grundejerforeningen Hejbøl i Houstrup. Første emne omhandler indkørsel til området. GH mener at indkørsel skal være fra Vestervang-vejen. De mener ikke at sommerhusområdet bør bruge grundejerforeningens veje og arealer. De mener ikke Søndervangvej med rimelighed skal udsættes for den øgede trafik og støj. Ydermere vil indkørsel fra Vestervang-vejen også betyde, at man ikke behøver at indlede forhandlinger med GH omkring vejvedligeholdelse.

GH er kritiske overfor det udlagte område pga. der skal laves afværgeforanstaltninger før området kan tages i brug. GH er bekymrede for hvor det vand der holdes ude af digerne i lokalplanområdet i tilfælde af stormflod og digebrud ledes hen.

GH er bekymrede for afvanding af området gennem det rørlagte vandløb der er på området nu. De ønsker en plan og fornyet høring, hvis vandløbet indrettes med en ny rørføring.

GH er bekymrede for afledning af overfladevandet mod syd i lokalplanen. De gør samtidig opmærksom på at grøften imod nord ikke er tiltænkt det nye sommerhusområde.

GH udtrykker bekymring omkring grundstørrelserne. På baggrund af en forventning om relativt store sommerhuse, ønsker GH at grundstørrelserne ikke må være mindre end 1.500kvm og ikke som nu en minimumsstørrelse på 1.251 kvm. Desuden mener GH at bebyggelsesprocenten på 15% er højt, sammenlignet med den seneste udstykning ved Lønne langs skinnecykelterrænet.

GH protesterer imod at der etableres gadebelysning i området. Ingen sommerhusområder i Houstrup/Lønne- området har i dag gadebelysning.

GH vil godt have at samtlige sommerhuse ud imod Vestervang skal have stråtag. I dag har alle sommerhuse med skel imod Houstrupvej, Søndervang og Vestervang pligt til at have stråtag.

GH anbefaler at der bliver etableret en bred randbeplantning som hegn mod vej. Øvrige bebyggelser i området har en randbeplantning på ca. 5 meter. Det bør gælde samme minimumskrav for det nye sommerhusområde og på alle af arealets fire sider.

Byrådets vurdering:

Det er forvaltningens vurdering at vejadgangen skal fastholdes fra Søndervang. Forvaltningen vurderer at kommunen med tildeling af vejret ikke ændrer på vejens udlagte dimensioner, men udelukkende tildeler udstykningsområdet vejret til en del af vejen, ca. 120m.

Forvaltningen er opmærksom på, at tildelingen af vejret vil have konsekvenser for den daglige brug af vejen, idet antallet af brugere på strækningen mellem kommunevejen Vestervangvej og adgangen til udstykningsområdet vil stige. Vejen må dog anses for dimensioneret hertil.

Kommunen vurderer at det er den mest hensigtsmæssige i planmæssige og trafikale henseende.

Det forventes at afledning af vand fra evt. digebrud ved Ringkøbing Fjord, vil have minimal effekt på de omkringliggende områder. Da vandet i givet fald vil oversvømme store arealer vil det ikke give en målbar forskel andre steder, at et mindre område er beskyttet mod oversvømmelse.

Det præciseres i lokalplan, at det rørlagte vandløb skal dimensioneres, så der ikke opstår problemer med afvanding.

Bebyggelsesprocent på max. 15 er i overensstemmelse med KP rammen for området. Minimum grundstørrelse holdes på 1.251 kvm. Der er således mulighed for at bygge 1251x0,15 kvm pr. grund.

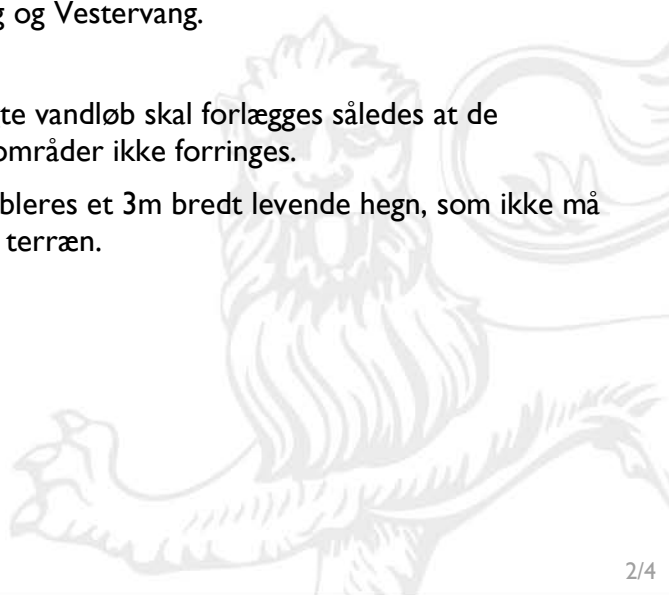
Gadebelysning udskrives af lokalplanen.

Der bliver ikke stillet krav om stråtag, da bebyggelsen i stedet skal ligge bag beplantning. Det indskrives, at der skal etableres beplantning ud imod Søndervang og Vestervang.

Afledte justeringer:

Det er præciseret på s. 21 i lokalplanen, at det rørlagte vandløb skal forlægges således at de afvandingsmæssige forhold for de øvrige sommerhusområder ikke forringes.

I § 8.2 er det skrevet ind i lokalplanen, at der skal etableres et 3m bredt levende hegn, som ikke må klippes til at være lavere end 2,5m over eksisterende terræn.



Emne 3

Der er indkommet bemærkning fra de nærmeste naboer Winnie og Johannes Madsen. De har ingen indvendinger mod udvidelse af sommerhusområdet. De gør dog opmærksom på at det vil være mest hensigtsmæssigt at benytte Houstrupvej/Vestervang som tilkørselsvej under byggemodning og i byggeperioden. Det anbefales, da Lønnehedevej er en smal vej, som har bløde rabatkanter og den vil derfor ikke have godt af den ekstra trafik.

Byrådets vurdering:

Der foretages ikke nogen justeringer i lokalplanen.

Afledte justeringer:

Ingen justeringer.

Emne 4

Der er indkommet høringsvar fra Grundejerforeningen Guldvangen i Lønne. De påpeger at det er vigtigt at inddrage afvandingsforholdene fra hele området og at afvandingen af den påtænkte ny-udstyknings fortsat kan foregå direkte til Hejbøl bæk, uden at belaste de afvandingssystemer som betjener de øvrige områder, vest for den påtænkte ny-udstyknings.

GG opfordrer til at Kommunen ser på hele Houstrup/Lønne området så hele området stormflodssikres, og ikke kun den planlagte udstyknings. '

I forbindelse med det planlagte dige påpeger GG at der må tages hensyn til de omkringliggende områder og sikres at det ikke vil bidrage til ekstraordinær forøget vandstand i området.

Byrådets vurdering:

Det indskrives at ved lokalplanens realisering skal vandløbet forlægges, således at de afvandingsmæssige forhold for de øvrige sommerhusområder ikke forringes. Behovet for undersøgelse af hele Houstrup/Lønne vil blive fastlagt i en afvejning med andre problematikker i klimatilpasningsplanen.

Afledte justeringer:

Det er præciseret på s. 21 i lokalplanen, at det rørlagte vandløb skal forlægges således at de afvandingsmæssige forhold for de øvrige sommerhusområder ikke forringes.

Øvrige bemærkninger

I forbindelse med den offentlige høring er forvaltningen blevet opmærksomme på, at stien langs vandløbet i lokalplanen gerne skal opbygges så stærkt at den kan bære Vej og Parks maskiner uden at der skal opstå en ekstraudgift efterfølgende til reetablering. Lodsejerne skal desuden bortskaffe eventuelt opgravet materiale fra vandløbsvedligeholdet. Houstrup vandledning er et offentligt udpeget vandløb. Lokalplanen nævner desuden at regnvand skal nedsives på egen grund, men Vej og Park påpeger at grundvandsstand om vinteren i området vil kunne give problemer med stående vand på terræn i lange perioder.

Byrådets vurdering:

Der skal indføres ændringer i lokalplanen, så området bliver sikret imod stående vand. Stien for vedligehold af vandløbet præciseres ikke yderligere i lokalplanen. Det præciseres i lokalplanen at lodsejere skal bortskaffe eventuelt opgravet materiale fra vandløbsvedligeholdet.

Afledte justeringer:

Det er præciseret på s. 21 i lokalplanen, at det rørlagte vandløb skal forlægges således at de afvandingsmæssige forhold for de øvrige sommerhusområder ikke forringes.

Det er præciseret på s. 21 at lodsejerne skal bortskaffe eventuelt opgravet materiale i forbindelse med vandløbsvedligeholdelse.

