

Resumé af de indkomne bidrag til Kommuneplantillæg 06 og Lokalplan 23.03.L02 for boligområde ved Gellerupvej i Varde samt udkast til Byrådets vurdering af disse og forvaltningens øvrige forslag til justeringer

I forbindelse med den offentlige høring af Lokalplan 23.03.L02 for boligområde ved Gellerupvej i Varde, har Varde Kommune modtaget bidrag fra følgende:

- Danmarks Naturfredningsforening
- Susanne Hewitt, Gellerupvej 37
- Banedanmark

Friholdelse af område nord for jernbanetracé

DN's lokalafdeling ønsker sammenfattende, at lokalplanens delområde 2 friholdes for bebyggelse begrundet i ønsket om, at bevare et sammenhængende naturområde langs åen, sikre spredningskorridor og bidrage til den bynære biodiversitet. Idet bebyggelse i delområde 2 forudsætter dispensation fra å-beskyttelseslinjen oplyser lokalafdelingen, at DN agter at påklage en eventuel dispensation. Dispensation fra å-beskyttelseslinjen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Byrådets vurdering:

Forvaltningen vurderer dispensationsansøgning i forbindelse med fremsendelse af et konkret projekt. Udfaldet af en klage over kommunens eventuelle dispensation fra å-beskyttelseslinjen kan i sagens natur ikke foruddiskonteres.



Den blå linje viser åbeskyttelseslinjen, mens den røde figur viser placeringen af lokalplanområdet.

Miljørapporten konkluderer, at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter. Det forudsætter, at udstykningen med anlæg af boliger og haver begrænses til de områder, der er anført under projektbeskrivelsen. Desuden forudsættes en række tilpasninger og afværgeforanstaltninger. De anbefalede afværgeforanstaltninger er indarbejdet i lokalplanen med undtagelse af bevarelse af træer i byggefeltet. Forvaltningen vurderer, at de øvrige afværgeforanstaltninger tilgodeser at flest mulige træer bevares. Det er forvaltningens vurdering, at Varde Byråd i forbindelse med udlæg af området til boligformål har forholdt sig til afvejningen mellem benyttelse og beskyttelse, som DN påpeger og finder uheldig.

Afledte justeringer:

Ingen

Naboforhold

Susanne Hewitt er nabo til lokalplanområdet og finder det utilfredsstillende, at der åbnes mulighed for at bygge lejligheder i området og at der etableres vej ved siden af hendes have.

Byrådets vurdering:

Kommunen har jf. planloven til enhver tid ret til at udarbejde et tillæg til gældende kommuneplan og er forpligtet til at udarbejde tillæg, hvis den ønsker at vedtage lokalplan, der strider mod kommuneplanens rammebestemmelser. Idet lokalplanen åbner mulighed for at opføre bebyggelse i op til 7 meters højde og bebyggelsesprocenten er fastlagt til 60. Hidtil gældende kommuneplan fastlagde bebyggeshøjden på maksimalt 6,5 meter og bebyggelsesprocenten til 40. Den hidtil gældende kommuneplan åbnede ligeledes mulighed for opførelse af bebyggelse i 2 etager. Planforslagene vurderes ikke at afvige væsentligt fra hidtil gældende planbestemmelser for området.

Afledte justeringer:

Ingen

Banetracé

Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen, der grænser op til lokalplanens udbredelsesområde.

Banedanmark bemærker, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal være i overensstemmelse med Lov om jernbane.

Byrådets vurdering:

Da jernbanen på arealet er nedlagt og udlagt til stiforbindelse samt at Varde Kommune ejer arealet, beror Banedanmarks bemærkning på en misforståelse.

Afledte justeringer:

Ingen



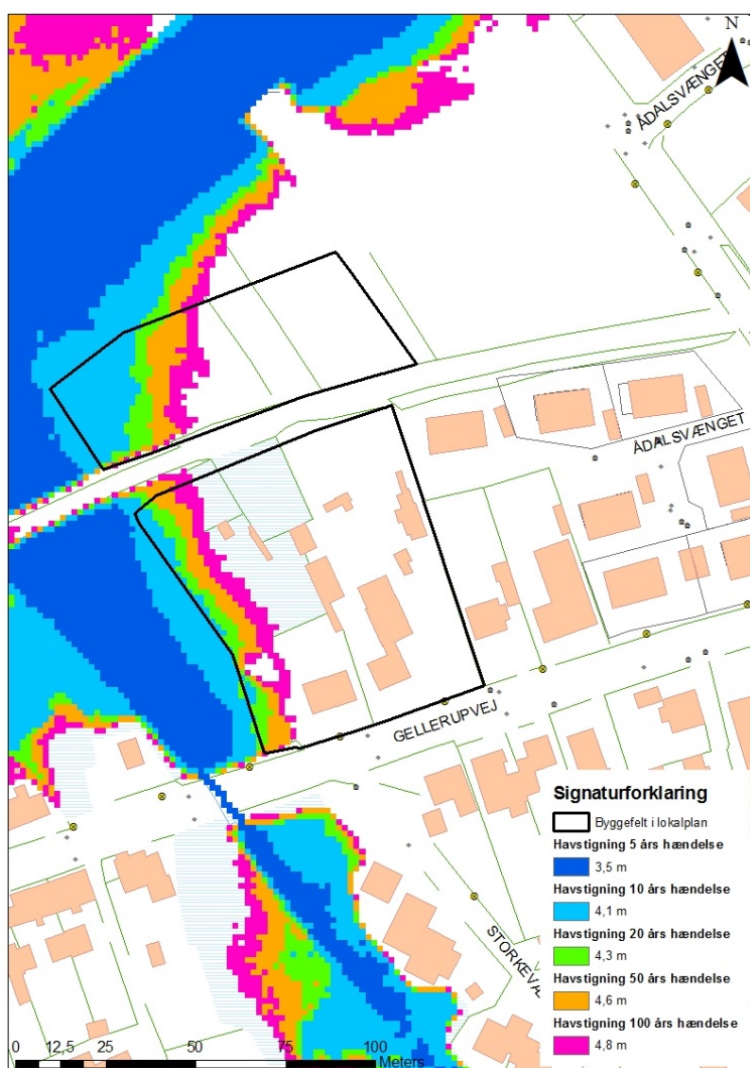
Forvaltningens forslag til øvrige justeringer

Forvaltningen har foretaget tilpasninger i lokalplanen og disse ændringer og tilføjelser er markeret med gult i selve lokalplanen. I det følgende redegøres for forvaltningens justeringer, kategoriseret efter emne. Forvaltningen har desuden foretaget mindre redaktionelle rettelser i lokalplanen.

Klimatilpasning

Der blev under behandlingen af planforslaget i Udvalget for Plan og Teknik blandt andet stillet spørgsmål om risikoen for oversvømmelse af lokalplanområdet. Der foreligger nu oversvømmelseskort udarbejdet som led i klimatilpasningsplanen for Varde Kommune.

Oversvømmelseskort angiver områder, som potentielt kan blive oversvømmet ved en given begivenhed i år 2050. Det er altså en fremskrivning af klimaets udvikling og dens konsekvenser, som den vil se ud i år 2050, der præsenteres på oversvømmelseskortene. Oversvømmelser kan enten være fra nedbør, havet, grundvandet eller vandløbene.



Figur 1: Havstigningskortet, der viser oversvømmelser fra en stormflod i år 2050.

Lokalplanområdet ved Gellerupvej er screenet i forhold til oversvømmelseskortene udarbejdet i forbindelse med klimatilpasningsplanen for Varde Kommune. Området er screenet for oversvømmelse fra både nedbør, hav, grundvand og vandløb. Resultatet af screening viser, at der på det nuværende datagrundlag kan forventes udfordringer med både højt grundvandsspejl og stormflod for nogle af byggefelterne i lokalplanområdet.

Havstigningskortet på figur 1 viser de områder på land, der potentielt vil blive oversvømmet ved en stormflodvandstand, som statistisk set sker en gang hver 5., 10., 20., 50. og 100. år. Den forventede stormflodvandstand er en kombination af den generelle havstigning på 30 cm (+/- 20 cm) samt den forventede ændrede stormvandsstand på +40 cm. I år 2050 vil stormflodvandstanden for en given begivenhed være 70 cm højere end i dag.

Havstigningskortet antager, at havet har uendelig lang tid til at strømme ind over land. Det vil sige, at der ikke regnes med nogen form for forsinkelse. Der er således tale om, at oversvømmelseskortet viser det værste tænkelige scenario.

Der er tale om modelberegninger, hvorfor der er knyttet en række usikkerheder til resultaterne. Usikkerhederne omhandler blandt andet usikkerhed i den hydrologiske højdemodel og hydrologiske tilpasninger samt usikkerheder i forhold til de fastsatte vandstande. Derfor ses der bort fra oversvømmelser med vanddybder under 10 cm.

Grundvandskortet på figur 2 viser, hvilke områder, hvor grundvandet i 2050 vil stå ved eller nær jordoverfladen. Det vil sige, at grundvandskortet viser områder, hvor der potentielt vil være problemer med højtstående grundvand.



Figur 2: Grundvandskort, der viser den forventede grundvandsstand i år 2050.

Oversvømmelsestruslen i form af højtstående grundvand er behæftet med en række usikkerheder. Modellens opløsning er grov og modellen er opsat i 500x500 meter celler. Beregningerne viser derfor ikke nødvendigvis variationer i grundvandsstanden på lokal skala. Der er ikke indlagt detaljeret viden om geologien og dermed heller ikke den terrænnære geologi, som har stor betydning for grundvandsstanden ved terræn. Derfor kan grundvandskortet kun anvendes til screening.

Afledte justeringer

Afledt af de nye oplysninger om oversvømmelsesrisiko og grundvandsspejl er der indskrevet bestemmelser om, at gulvkoten skal ligge i minimum kote 5.

Der er desuden tilføjet et nyt redegørelsesafsnit i lokalplanen om klimatilpasning.

Terrænregulering

I høringsperioden er forvaltningen blevet opmærksom på, at der bør indskrives bestemmelser om terrænregulering, så dette sker under hensyntagen til både natur- og landskabsforholdene indenfor lokalplanområdet.

Afledte justeringer

Der er indskrevet bestemmelser om, at der kun må terrænreguleres indenfor byggefeltene.

Desuden er der indskrevet en bestemmelse om, at der i områder, som ligger højere end kote 5, kun må terrænreguleres med +/- 0,5 m.

Bestemmelserne angående terrænregulering er generelt præciseret.

Arbejdsperioder

I høringsperioden er forvaltningen blevet opmærksom på, at der med baggrund i habitatkonsekvensvurderingen i miljøvurderingen, bør indskrives bestemmelser om arbejdsperioder for træfældning, gravearbejde, planering og terrænregulering samt nedrivning af eksisterende bebyggelse for at sikre bilag IV-arter.

Afledte justeringer

Der er indskrevet bestemmelser om, at der i delområde 1 og 2 kun må fældes træer i perioden september til midt oktober. Desuden at der indskrevet bestemmelse om, at eksisterende bebyggelse i delområde 1 og 2 kun må nedrives i perioden september til midt oktober. Ligeledes er der indskrevet en bestemmelse om, at der kun må foretages gravearbejde, planering og terrænregulering i delområde 2 i perioden september til midt oktober i forbindelse med byggeri og etablering af haveanlæg.

Redegørelsesafsnit om afværgeforanstaltninger

Miljøvurderingens afværgeforanstaltninger bør indgå i selve lokalplanen for at lette administrationen af lokalplanen.

Afledte justeringer

Der tilføjes et redegørelsesafsnit om miljøvurderingens afværgeforanstaltninger.

Byggetilladelse og fældning af træer og hegn

Forvaltningen vurderer, at det med udgangspunkt i miljøvurderingen er vigtigt at sikre, at fældning af træer og hegn begrænses mest muligt af hensyn til Bilag IV-arter.

Afledte justeringer

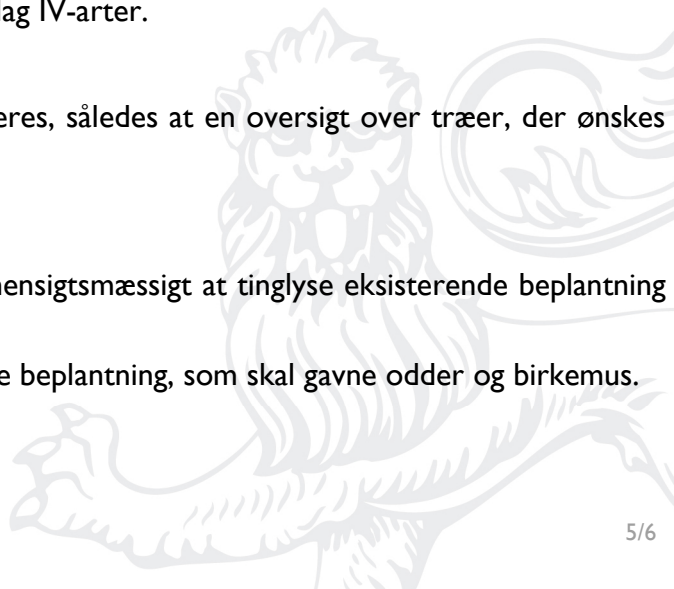
Bestemmelsen om fældning af træer og hegn præciseres, således at en oversigt over træer, der ønskes fældet skal indgå i ansøgningen om byggetilladelse.

Vedligeholdelsesplaner

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at det er u hensigtsmæssigt at tinglyse eksisterende beplantning som foreslået i lokalplanforslaget.

I miljøvurderingen fremgår en vold samt afskærmende beplantning, som skal gavne odder og birkemus.

Afledte justeringer



Bestemmelser om tinglysning af eksisterende beplantning udtages. I stedet tilføjes bestemmelser om, at der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for henholdsvis delområde 4 og 5. Vedligeholdelsesplanerne skal tinglyses som forudsætning for ibrugtagelse af bebyggelse i boligområdet, som ligger op til. Det vil sige, at en vedligeholdelsesplan for delområde 4 skal tinglyses, før bebyggelse i delområde 1 kan ibrugtages, og at en vedligeholdelsesplan for delområde 5 skal tinglyses, før bebyggelse i delområde 2 kan ibrugtages.

Der tilføjes en bestemmelse om etablering af en lav vold og beplantning til fordel for odder og birkemus skal indgå i vedligeholdelsesplanen for delområde 5.

Kortbilag

Forvaltningen ønsker at tydeliggøre, hvor byggefeltene ligger i forhold til terrænet i området.

Afledte justeringer

Kortbilag 2 er redigeret, så byggefeltene fremgår.

Fælles friarealer

Forvaltningen vurderer samtidig, at det er vigtigt, at der sikres plads til etablering af fælles friarealer indenfor lokalplanområdet uden at dette får negative konsekvenser for naturområdet og Bilag IV-arter.

Afledte justeringer

Bestemmelser om fælles friarealer er præciseret i forhold til hensyntagen til natur og ansøgning om tiladelse ved Varde Kommune.

