

Notat

Adresse: Frøstrupvej 192, 6830 Nørre Nebel. matr.nr. 6 b, Frøstrup Hgd., Lunde

Den 13. januar 2014 modtog Varde Kommune bemærkninger til zonesagen, i forbindelse med at der er sket en naboorientering for omkringliggende naboer jf. § 35.

Frøstruphave Efterskole har søgt om at ændre anvendelsen af Frøstrupvej 192, som i dag er enfamiliehus, til en elevbolig der skal bruges af 15 efterskoleelever. Herudover søges om at bruge et udhus på ejendommen til lagerbygning for efterskolen og at benytte den eksisterende garage til garage for efterskolen. Der skal ikke ske udvendige ændringer på nogle af bygninger, alt ændring vil foregå indenfor bygningernes bestående rammer. Frøstrupvej 192 skal kun benyttes til bolig for elever, alle andre aktiviteter skal foregå på efterskolen.

Ejendommen er noteret med et enfamiliehus på 162 m², hvoraf 56 m² er på 1. sal. Herudover er der på ejendommen en garage på 95 m² og et udhus på 99 m². Ejendommen Frøstrupvej 192 og Frøstruphave Efterskole er adskilt af en lille grusvej, der ejes af Varde Kommune, som betjener de få ejendomme som bruger vejen. Boligen bruges allerede i dag som elevbolig og udhuset benyttes også som lagerbygning (opbevaring) til efterskolen.

Det kan oplyses at Frøstruphave Efterskole er omfattet af lokalplan nr. 38 Frøstruphave Efterskole og er udpeget i Kommuneplanen 2013 som enkeltområde 11.10.O01 – Lunde, Landområde, hvor anvendelsen er uddannelsesinstitutioner. Den ansøgte elevbolig er placeret udenfor lokalplanområdet.

Ejendommen og området har været besigtiget den 3. februar 2014.

Nabobemærkningerne omhandlede følgende forhold:

Vej/trafikforhold

Det oplyses at man ser problemer i at der vil komme en øget trafik på tværs af Frøstrupvej, mellem efterskolen og den ønskede elevbolig (Frøstrupvej 192), da elever vil krydse grusvejen dagligt. Der vil også være øget trafik i de perioder, hvor elever afleveres og hentes af forældre. Herudover ses også en øget færdsel mellem Frøstrupvej 190B og efterskolen, da boligen bruges til forstanderbolig og der vil være diverse ærinder i forbindelse med efterskolens drift.

Så oplyser naboen, at de er blevet bekendt med at der tidligere, tilbage i 1990'erne, har været problemer med trafikforholdene i forbindelse med efterskolens brug af grusvejen.

Ansøger oplyser at de er ubekendt med at der skulle være trafikale problemer omkring grusvejen. Der vil ikke ske store ændringer i trafikmønstret i forbindelse med at Frøstrupvej 192 skal bruges fremadrettet til elevbolig, da vejen primært bruges til vareindlevering til skolens køkken. Der vil i forbindelse med større arrangementer på skolen, holde biler parkeret ved Frøstrupvej 192 og der vil ske afhentning og aflevering i forbindelse med weekender. Der er allerede lavet nogle forbyggende

tiltag som vil højne trafikikkerheden, der er sørget for bedre belysning og der er ryddet krat og buske for at give bedre udsyn.

Elevernes cykler er placeret i et fælles cykelskur på efterskolen, så der er ikke noget behov for at eleverne bevæger sig af grusvejen ned til den asfalterede Frøstrupvej.

Varde Kommune vurderer at Frøstrupvej er en stillevej med begrænset trafik til skolen og de få ejendomme der bruger vejen. Eleverne på efterskolen er normalt overbygningsklasser fra 15 år og op efter. Det er unge som forventes at have overblik over trafikken, når de bevæger sig fra og til skole. Ligeledes vil man forvente, at forældre der henter og afleverer elever er stedkendt og vil køre forsigtigt.

Det anbefales at der opsættes 2 skilte med ”krydsende fodgængere”.

Det kan oplyses at Team Teknik planlægger en trafiktælling på vejen til foråret, nå resultatet foreligger, vil der tages stilling til sagen på ny.

Lokalplanligt

Naboen mener at en ændring af enfamiliehuset til elevbolig vil kræve en ny lokalplan for området, der giver lov til at ejendommen kan anvendes til efterskoleidrft, da ændringen er væsentligt i forhold til områdets karakter.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Det vurderes ikke at selve byggeprojektet, som i det konkrete tilfælde er en ændret anvendelse af eksisterende bygning, kan betragtes som et større byggearbejde. Selve anvendelsesændringen af eksisterende bygning vil ikke medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Der sker ikke nogen udvendige ændringer eller tilbygninger i forbindelse med byggeprojektet, der vil ske nogle indvendige ændringer som lovmæssig er nødvendigt, før bygningen kan bruges som elevbolig. I forhold til områdets karakter, som i dag er en blanding mellem efterskole og enfamiliehus vil der ikke ske nogen væsentlig ændring i forhold til trafik og den visuelle oplevelse af området.

Elevboligen skal fungere som elevernes hjem, alt undervisning og øvrige aktiviteter i forbindelse med efterskolen vil foregå på efterskolens område.

Mangel på boliger i området

Det oplyses i de fremkomne bemærkninger at man er bekymret over at området omkring efterskolen kun får præg af at være ren virksomhed, og derfor ikke vil være incitament for at andre familier flytter til området. Det oplyses at der i området før har været 5 boliger til familier, men man oplever at der i dag kun er 2 boliger, da flere anvendes til forstanderbolig og lærerboliger, dette er en markant ændring af området.

Ansøger oplyser at der generelt ikke er det samme behov for lærerboliger som tidligere, derved er der et fald i antallet af familie lærerboliger. Som en konsekvens heraf, og for at kunne anvende den tomme bolig fornuftigt, ønskes de at bruge den til elevbolig.

Det er Varde Kommunens opfattelse at boliger med betegnelsen forstander- og lærerbolig har samme funktion som hvis det var et enfamiliehus og der derfor ikke skelnes mellem disse.