

## Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til lokalplan 24.01.L05 - Handicapboliger ved Rosenvænget i Ølgod - samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan 24.01.L05 – Handicapboliger ved Rosenvænget i Ølgod, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Banedanmark v/ Stine Hansen (indkommet 11.02.2015)
2. Egon Kjærsgaard, Eva Holt og Niels Kr. Johannesen (indkommet 31.03.2015)
3. Hans Frederiksen Ejerforeningen Rosenparken (indkommet 07.04.2015)
4. Hans Frederiksen og Kirstine Wadt Pedersen (indkommet 07.04.2015)

### Lov om jernbane

Banedanmark har fremsendt en række bemærkninger vedrørende lokalplanforslagets forhold til lov om jernbane. Banedanmark ejer jernbaneinfrastrukturen med tilhørende arealer øst for lokalplanområdet.

Banedanmark gør opmærksom på,

- at gravearbejde med videre inden for lokalplan området kan kræve godkendelse jf. § 21 c i lov om jernbane,
- at byggeri skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen,
- at facadebeklædning ikke må kunne udgøre en gene for driften af jernbanen,
- at jernbanesporene med tilhørende anlæg og deres anvendelse skal tåles samt
- at der kan stilles krav til passage hegning, såfremt lokalplanen vil medføre en stigning af ulovlig sporkrydsning.

### Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at det byggeri, der med lokalplanen åbnes mulighed for, umiddelbart ikke vil være til gene for jernbanedriften eller i strid med jernbaneloven. Byrådet finder det vigtigt, at jernbaneloven belyses i lokalplanen.

### Afledte justeringer:

Følgende afsnit er tilføjet lokalplanens afsnit ”Forhold til anden lovgivning”:

#### ”Jernbaneloven

Byggeri inden for lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med lov om jernbane. Byggeri med videre skal indrettes, således det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen. Lys og facadebeklædning må ikke være til gene for jernbanedriften.

Gravearbejde med videre inden for lokalplan området kan kræve godkendelse efter jernbanelovens § 21 c.”

## **Byggeri i to etager og indkigsgener**

*Egon Kjærsgaard, Eva Holt og Niels Kr. Johannesen*, der bor syd for lokalplanområdet, *Hans Frederiksen og Kirstine Wadt Pedersen*, der bor nordøst for lokalplanområdet, samt *Hans Frederiksen* på vegne af Ejerforeningen Rosenparken fremhæver alle, at muligheden for at bygge i to etager, medfører en risiko for indkigsgener. Ved et byggeri i to fulde plan vil det være muligt, at følge med i såvel udendørs som indendørs aktiviteter på nabogrundene. Samtidig anføres det, at et byggeri i to etager vil lægge haverne og terrasserne ved Rosenparken 11 og 14 i skygge. *Hans Frederiksen og Kirstine Wadt Pedersen* anfører desuden at muligheden for byggeri i to etager må være et udtryk for, ”at det er ret så mange boliger, man vil indrette”.

### Byrådets vurdering:

Den nuværende lokalplan for området, hvor der fremtidigt ønskes tilladt byggeri i to etager, er den maksimalt tilladte bygningshøjde 8,5 m. Den maksimalt tilladte bygningshøjde ændres således ikke ved vedtagelsen af lokalplan 24.01.L05. Lokalplanen indeholder et byggefelt, der skal sikre at eventuelt byggeri i to etager holdes midt på grunden, hvorved afstand, indkigs- og skyggegener minimeres. Det er Byrådets vurdering, at det byggeri, der med lokalplanens åbnes mulighed for, ikke vil medføre større skyggegener, end den nuværende bebyggelse og beplantning.

Der er ikke afklaret planer om fuld udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder. Et byggefelt til byggeri i to etager giver udvidede muligheder for at indrette og sammenstille handicapboligerne, således der skabes attraktive uderum for beboerne, og således byggeriet vil fremstå og fungere som egentlige boliger fremfor som en institution. Det er Byrådets vurdering, at det med lokalplanen er muligt at skabe attraktive handicapboliger, der opfylder beboernes behov for tryghed og hjemlighed og samtidig tager hensyn til naboernes privatliv.

### Afledte justeringer:

Tilføjelse til lokalplanens § 6.1.2: ”Ved byggeri i to etager skal bygningen udformes, således indkigsgener for naboer begrænses.”

## **Bebyggelsesprocent**

*Hans Frederiksen* påpeger på vegne af Ejerforeningen Rosenparken, at den tilladte bebyggelsesprocent på 50 er væsentligt højere end de 35 % bebyggelse, der tillades i lokalplanen for Rosenparken. *Hans Frederiksen* anfører, at lokalplanområdet ligger midt i et boligområde.

### Byrådets vurdering:

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 er udlagt til centerområde med en bebyggelsesprocent på op til 60. Lokalplanen lægger sig under kommuneplanens grænse.

Lokalplanområdet er i dag reguleret gennem fire lokalplaner. Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for den nordligste del af lokalplanområdet er således i dag 50. Det er byrådets vurdering, at udbredelse af denne procentsats til at dække hele lokalplanområdet vil give de bedste muligheder for et varieret og tilpasset byggeri, der varetager såvel beboernes og de ansattes behov som naboernes privatliv.

### Afledte justeringer:

Ingen afledte ændringer.

