

Resumé af indkomne bemærkninger forslag til lokalplan 06.10.L01 – Rekreative og erhvervmæssige formål ved Helle Hallen samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan 06.10.L01 – Rekreative og erhvervmæssige formål ved Helle Hallen, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Finn Ladegaard – Udviklingsråd Helle Vest (modtaget 09.02.2015)
2. Lars Bo – Udviklingsrådet for Helle Øst (modtaget 10.02.2015)
3. Claus Vestland Jeppesen – En gruppe borgere i Vrenderup (modtaget 10.02.2015)
4. Torsten Oster Schmidt – Naturstyrelsen (modtaget 10.02.2015)

Byggestil

Lars Bo og *Claus Vestland Jeppesen* ser gerne fremtidigt byggeri i tilknytning til Helle Hallen tilpasset Vrenderups tradition med rødt murværk og saddeltag. *Lars Bo* henviser i sit høringssvar til projekttegningerne, der blev vist på borgermødet 15. januar 2015: ”De fremviste projekttegninger med anvendelse af beton og fladt tag vil fremstå som et fremmedelement i Vrenderup og er ikke ønsket lokalt.”

Byrådets vurdering:

Lokalplanens bestemmelser vedrørende materialer, tagform og lignende søger i vid udstrækning at sikre fremtidigt byggeri tilpasset det traditionelle bygningsudtryk i Vrenderup. Således skal facader fremstå murede – enten vandskuret eller som blank mur i røde teglsten. Tage skal udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning.

Det er Byrådets vurdering, at bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden vil være med til at sikre tilpasningen af fremtidigt byggeri, og at deres nuværende i udformning afspejler dette ønske.

Afledte justeringer:

Tilføjelse til redegørelsen: ”Områdets tage er i dag belagt med sort tagpap eller fibercement. Af hensynet til områdets sammenhæng tillades disse materialer. Langs Hellevej kan husene desuden belægges med vingeteglsten, da dette giver mulighed for en tilpasning til landsbyens øvrige ejendomme og oprindelige præg.”

Bevaring af byparken

Lars Bo og *Claus Vestland Jeppesen* ønsker den lille bypark på hjørnet mellem Hellevej og Vrenderupvej bevaret, som et sammenhængende grønt område. Byparken og den landlige idyl er en del Vrenderups identitet og selvforståelse.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen både skal give mulighed for udvidelse af bygningsmassen i tilknytning til Helle Hallen og bevaring områdets og landsbyens grønne udtryk.

Afledte justeringer:

Byparken må ikke bebygges eller fjernes uden Varde Kommunes forudgående tilladelse.

Udvidelse af delområde 1 og beliggenhed af nybyggeri

Claus Vestland Jeppesen foreslår delområde 1 udvidet, således det dækker den nordligste del af fodboldbanerne. *Claus Vestland Jeppesen* ser gerne det planlagte kontor og vandrerhjem flyttet syd for parkeringspladsen, da en placering i forlængelse af Helle Hallens hal 2 kan virke generende for hallens nordlige naboer.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at en lokalplan, der indeholder fleksible rammer for Helle Hallens udvidelse, vil sikre denne de bedste udviklingsmuligheder. Derfor bør lokalplanen ikke indeholde byggefelter, der anviser den nøjagtige placering af fremtidigt byggeri, da dette bl.a. vil afhænge af byggeriets funktion.

Det er samtidigt Byrådets vurdering, at lokalplanens bestemmelser vedrørende facadehøjde, materialer, tagform og taghældning vil sikre, at fremtidigt byggeri ikke vil virke dominerende i området. Bebyggelsens placering skal understøtte dette.

Afledte justeringer:

Tilføjelse til bestemmelse 6.1.1: ”Der skal ved bebyggelsens placering tages højde for uhensigtsmæssige skygge- og indbliksgener for eventuelle naboer.”

Lokalplanens forhold til sommerhusloven

Naturstyrelsen bemærker, at lokalplanen muliggør opførelse af vandrerhjem samt hytter til overnatning i lokalplanområdet. *Naturstyrelsen* kan ud fra lokalplanforslaget ikke se, hvor vidt opførelsen af hytter er underlagt sommerhusloven.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at opførelsen af hytter i området skal opføres som del af enten vandrerhjem eller Helle Hallen, og at lokalplanen derfor skal indeholde vejledning i forhold til sommerhusloven.

Afledte justeringer:

Tilføjelse af ny bestemmelse 6.1.3: ”Hytter til overnatning skal placeres samlet og må ikke have en større indbyrdes afstand end 5 m.”

Tilføjelse under afsnittet ”Forhold til anden lovgivning”:

”Sommerhusloven

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af hytter til erhvervmæssig udlejning i tilknytning til Helle Hallen. Erhvervmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål

(kursuscenter, højskole) kræver dog kun tilladelse, hvis der til virksomheden er knyttet hytter, huse eller campingarealer, som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Praksis vedrørende tilladelse til erhvervsmæssig udlejning er restriktiv. Det er således nødvendigt, at der i forbindelse med udlejning kan tilbydes servering i fx Helle Hallens cafeteria. Opsætning af feriehytter skal være væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings. Derfor indeholder denne lokalplan et afstandskrav på maksimalt 5 m mellem hytter til overnatning.”

Drikkevandsinteresser og byudvikling i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI-område)

Naturstyrelsen kan ud fra lokalplanforslaget ikke vurdere, hvorvidt planen er i strid med de statslige drikkevandsinteresser. Indsigelsen begrundes med, at lokalplan og kommuneplantillæg udvider rammeområdet med 0,5 ha, der i dag anvendes til landbrugsjord. Samtidig muliggør lokalplanen bebyggelse på et større areal, der i dag anvendes som fodboldbane.

Byrådets vurdering:

Lokalplanforslaget er udarbejdet med henblik på at skabe fleksible rammer for udvikling af Helle Hallen. Udviklingen af Helle Hallen skal ske under hensyntagen til drikkevandsinteresserne. Det er Byrådets vurdering, at en tilrettet lokalplan, der ikke inddrager nye landbrugsarealer og sikrer en bebyggelse samlet omkring de eksisterende bygninger, vil kunne tilgodese både de almene drikkevandsinteresser og Helle Hallens udviklingsmuligheder.

Afledte justeringer:

Delområde 4 udtages fra både lokalplan og kommuneplantillæg.

Den sydlige del af delområde 2 bliver del af delområde 3.

Tilretning af delområde 1.

Den maksimale bebyggeshøjde for delområde 2 hæves fra 5 m til 6,5 m. Det maksimale etageantal for delområde 2 hæves fra 1 til 1½ (én etage med udnyttet tagetage).

Den maksimale facadelængde mod Hellevej og Vrenderupvej hæves til 12 m, således denne i højere grad stemmer overens med den øvrige bebyggelse i Vrenderup.

Bemærkning:

Finn Ladegård (Udviklingsrådet Helle Vest) giver i sit høringssvar udelukkende positive tilkendegivelser overfor projektet og lokalplanen.

