

Resumé af indkomne bemærkninger til høring af Tillæg 42 til Kommuneplan 2013 og Forslag til lokalplan 23.02.L14 for boliger på Lerpøtvej i Varde (Materielgården) samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 23.02.L14 for boliger på Lerpøtvej i Varde (Materielgården), har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Stine Hansen (på vegne af Banedanmark) (indkommet 19.12.2016)
2. Henrik Henneberg (på vegne af Gerda og Arne Siig) (indkommet 19.01.2017) + tillæg til bemærkninger (indkommet 16.02.2017)
3. Lena Toft (indkommet 29.01.2017)
4. Gorm Kittelmann på vegne af Kirsten Frimor, Birgitte Johnsen og Gorm Kittelmann, Anna Lise Nygaard, Gitte og Vagner Bech (indkommet 17.02.2017)

Fald i ejendomsværdi

Gerda og Arne Siig mener, at deres ejendom vil falde i værdi som resultat af manglende privatliv på ejendommen.

Byrådets vurdering:

Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at der kun i helt særlige tilfælde kan ydes erstatning. Det vurderes i øvrigt, at området med den foreslåede planlægning vil kunne udvikle sig til en attraktiv, bynær bebyggelse, som vil fremstå mere indbydende end den nedlagte materielgård. Desuden vurderes det, at indbliksgener imødegås i lokalplanens bestemmelser, som beskrevet nedenfor.

Afledte justeringer:

Ingen

Støj-, skygge- og indbliksgener

Gerda og Arne Siig mener, at udførelsen af denne lokalplan vil påvirke deres privatliv negativt, da deres parcel som den eneste ligger langs med lokalplanområdet og dertil er en smal matrikel. Gerda og Arne Siig mener derfor, at der ingen steder på grunden vil være mulighed for privatliv.

Gerda og Arne Siig mener, at placeringen af parkeringspladser op til skel mod Grundtvigsvej og vejadgangen til området 2,5 meter fra skel og deres terrasse vil give støjsgener. Gerda og Arne Siig ønsker derfor, at parkeringspladserne op til skel mod Grundtvigsvej flyttes.

Gerda og Arne Siig ønsker et støjdæmpende stakit på 1,80 meter i skel mellem lokalplanområdet og første halvdel af matr. 29g Varde Markjorder (Lerpøtvej 10) ud mod Lerpøtvej. Alternativt ønsker Gerda og Arne Siig, at beplantningen på samme strækning bliver ryddet og tilplantet med bøgehæk.

Lena Toft henstiller til, at det eksisterende plantebælte med træer, der ligger i skellet mellem lokalplanområdet og bebyggelsen mod Grundtvigsvej, bevares, da det vil mindske støj og indbliksgener. Dertil mener Lena Toft, at etableringen af et nyt beplantningsbælte vil være en årrække om at vokse op i en tilsvarende højde. Lena Toft ønsker desuden, at det eksisterende trådhegn mellem lokalplanområdet og haverne mod Grundtvigsvej bevares. Planterne i haven på Grundtvigsvej 8 er vokset ind i trådhegnet, og det vil derfor gå ud over planterne, hvis trådhegnet fjernes.

Lena Toft ønsker, at det nuværende forslag til placering og højde af boligblokken i byggefelt III mellem Grundtvigsvej 6 og Grundtvigsvej 8 fastholdes for at mindske gener i forhold til skyggegener og udsigten fra haven på Grundtvigsvej 8.

Gorm Kittelmann m.fl. ønsker, at der ikke etableres tagterrasser på rækkehusbebyggelsen på husene mod Hans Tausensvej, da det vil mindske indbliksgener.

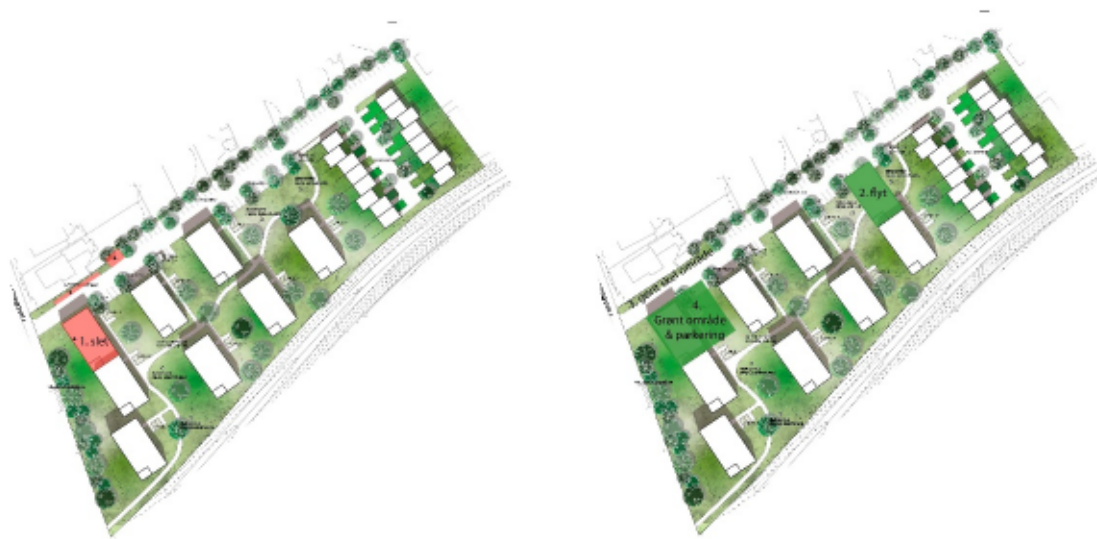
Gorm Kittelmann m.fl. ønsker, at byggefelt V placeres minimum 17 meter fra skel mod boligerne på Hans Tausensvej, da det vil mindske indbliksgener og skyggegener for beboerne på Hans Tausensvej.

Gerda og Arne Siig mener, at byggefelt I vil resultere i kraftige skyggeforhold på deres parcel, hvor middagsolen ikke vil nå ind på deres ejendom i vintermånederne, hvilket vil resultere i helbredsmæssige gener. Gerda og Arne Siig ønsker, at byggefelt I flyttes længere mod syd.

Gerda og Arne Siig ønsker (jf. bilag 1), at parkeringspladser markeret med rødt slettes, og den røde markeret bygningen flyttes til det grønne markeret område benævnt 2.flyt. Dertil ønsker Gerda og Arne Siig, at der etableres grønt skelområde hvor der tidligere var parkering, samt at der etableres nyt grønt område med parkering ved bygningens tidligere placering.

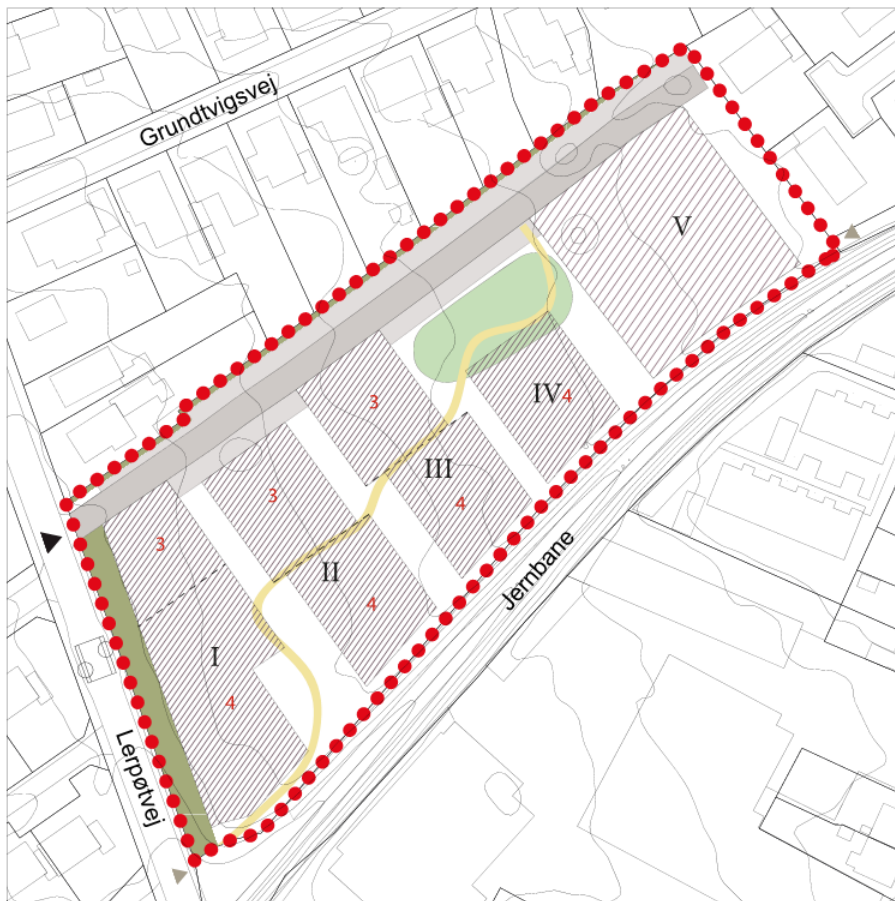
Alternativt ønsker Gerda og Arne (jf. bilag 2), at parkeringspladser markeret med rødt slettes, og den halvdel af bygningen markeret med rødt flyttes til det grønne markeret område benævnt 2.flyt. Dertil foreslår Gerda og Arne Siig, at den halve bygnings tidligere placering omdannes til parkering. De resterende bygninger ud mod Lerpøtvej, som er markeret med blå, roteres, så de ligger parallelt med Lerpøtvej. Se bilag til bemærkninger fra Gerda og Arne Siig nedenfor:

Bilag 1



Bilag 2



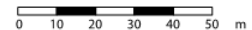


Lokalplan 23.02.L14
Kortbilag 3
Lokalplankort



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Byggefelt - 3/4 etager
- Byggefelt - 2 etager
- Vejareal
- Parkeringsareal
- Fælles friareal
- Beplantningsbælte
- Principielt stíforløb
- Eksisterende vejgang
- Principiel stíadgang



Mål 1: 1250

Byrådets vurdering:

I forhold til hvor vidt det er muligt indenfor byggefelt III at fastholde bebyggelsens placering, som vist på illustrationsplanen, ved at reducere byggefeltet svarende til fodaftryk af den viste placering, er det Byrådets vurdering, at det vil begrænse mulighederne for at tilpasse byggeriet i forbindelse med den

endelige projektering. Bygherre oplyser dog, at det fortsat er hensigten, at bebyggelse inden for byggefelt III placeres som vist på illustrationsplanen.

Det er Byrådets vurdering, at der ikke er noget til hinder for at eksisterende beplantning langs skel og trådhegn i hække bevares. Det vurderes dog, at planlægningen ikke skal stille krav om dette, da det er vigtigt, at der sikres mulighed for at etablere et nyt grønt beplantningsbælte, hvis det eksisterende er i for dårlig stand.

Byrådet vurderer, at det ikke umiddelbart er hensigtsmæssigt eller nødvendigt at etablere støjdæmpende foranstaltninger langs området nordlige skel, da det vil optage areal, hvor det er hensigten at etablere et beplantningsbælte, som vil være til gavn for beboere både nord og syd for skellet. Det vurderes desuden, at støjen fra lokalplanområdet ikke vil være af et sådant omfang, at der er behov for støjdæmpende foranstaltninger.

Det er Byrådets vurdering, at det af sociale årsager er vigtigt, at bebyggelsen har et centralt placeret fælles grønt område, som kan knytte etageboliger og tæt-lav bebyggelse sammen. Lokalplanrådets størrelse og form betyder, at et retningskifte på enkelte bygninger vil få den samlede bebyggelse til at fremstå rodet og uharmonisk. Bebyggelse der roteres vil desuden kaste skygge på de fælles udendørs opholdsarealer i et længere tidsrum. Det vurderes derfor, at ændringsforslag Bilag 1 og Bilag 2 medfører væsentlige forringelser af den påtænkte bebyggelse i forhold til de arkitektoniske, sociale og grønne kvaliteter, hvorfor det er mest hensigtsmæssigt at fastholde den planlagte placering.

Det vurderes, at planlægningen tager hensyn til skyggegener, idet lokalplanen sikrer, at der kun må bygges i op til 3 etager mod Grundtvigsvej. I forhold til Lerpøtvej 10 er ejendommen langstrakt og det vurderes derfor, at der som hovedregel på et givent tidspunkt vil være sol i en del af haven. I vinterperioden, hvor skyggegenerne på grunden vil være mest udtalt, og hvor man sjældent tager ophold på udendørs terrasser, vurderes generne fra skyggepåvirkningen derfor at være begrænset. I sommerperioden, hvor solen står højt på himlen, vil der være ingen eller meget begrænsede skyggegener på grundene nord for planområdet.

Byrådet vurderer, at indbliksgener fra etageboligerne imødegås af lokalplanens bestemmelser i §7 om bebyggelsens ydre fremtræden, som blandt andet siger, at altaner, tagterrasser og store vinduespartier på etageboliger af hensyn til mulige indbliksgener ikke må placeres på bebyggelsens gavle mod nordvest.

Lokalplanen ændrer ikke vejadgangen til lokalplanområdet, men opretholder eksisterende forhold. Hidtil har der også hidtil været kørselsareal langs hele skellet mod Lerpøtvej 10. Kørselsarealet har været benyttet af tung trafik. Den ændrede anvendelse af området betyder, at færdsel af tung trafik til lokalplanområdet mindskes i væsentlig grad. Planlægningen øger desuden afstanden mellem skel og selve kørselsarealet. Det vurderes, at projektet ikke vil medføre mere larm eller trafik end hvad der må kunne forventes i en by af Vardes størrelse.

Byggefelt V, hvor der kan opføres rækkehuse, er udlagt med en afstand på 10 m fra skel mod to boliger på Hans Tausensvej. Laver man en beregning jævnfør bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan, som er bygningsreglementets almindelig regler for bygningshøjde og afstand til skel, viser det, at den maksimale højde med en afstand til skel på 10 m kan være $10 \times 1,4 \text{ m} = 14,4 \text{ m}$ mod lokalplanens tilladte 7 m. Hvis lokalplanen omhandlede parcelhuse eller villaer, ville der således kunne bygges i op til 8,5 meters højde i en afstand på ca. 6 meter fra skel, hvilket er normal praksis. Det bemærkes i øvrigt, at i de omkringliggende områder, herunder på Hans Tausensvej, er der mulighed for at bygge i op til 8,5 meters højde. Lokalplanens krav om maksimalt 7 m er altså betydeligt skærpet i forhold til den almindelige byggeret i bygningsreglementet og almindelige lokalplanbestemmelser for boligområder til

åben-lav boligbebyggelse. Byrådet vurderer på denne baggrund, at lokalplanen i høj grad tager hensyn til beboerne på Hans Tausensvej.

Det er Byrådets vurdering, at der ikke er mulighed for at etablere tagterrasse ovenpå 2. etage på rækkehusbebyggelsen mod Hans Tausensvej, da en sådan vil fremstå som en 3. etage, hvilket ville være i modstrid med lokalplanens bestemmelser. I princippet forhindrer lokalplanen ikke rækkehusbebyggelse med tagterrasse i 1. sals plan.

Afledte justeringer:

Ingen

Jernbaneoverkørsel

Banedanmark ønsker en redegørelse for ændret trafikmønster over overkørslen på jernbanen, da de har et sikkerhedsmæssigt ansvar for den vejvendte del af overkørslen. *Banedanmark* ønsker derfor at vide, hvad der er af trafik i dag, og hvad der forventes i fremtiden.

Byrådets vurdering:

Der er vurderet nærmere på den nuværende og fremtidige trafik til og fra planområdet med henblik på at vurdere om det vil kunne influere på baneoverkørslen på Lerpøtvej.

Der er ikke skoler/planlagte skoler eller institutioner i det tilgrænsende område, som mod nord udgøres af et større sammenhængende parcelhuskvarter. Syd for lokalplanområdet/jernbanestrækningen findes Varde Station Vest og en større dagligvarebutik.

Området vejbetjenes alene ved en eksisterende overkørsel til Lerpøtvej, som er fordelingsvej med forbindelse til Varde Bys ydre ringvejssystem. I 2013 blev der på Lerpøtvej talt 3.637 motorkøretøjer ÅDT. På denne baggrund er der i trafikplan (2013) for Varde skønnet 4.000 biler i døgnet (ÅDT) på Lerpøtvej.

Planlægningen muliggør etablering af 16 rækkehuse og ca. 84 boliger i etagebebyggelse. Boligerne vil henvende sig både til børnefamilier og seniorer. Det er forventeligt, at planlægningen vil medføre øget trafik af bløde trafikanter i området, dog vurderes omfanget at være af ringe betydning. Ser man på turrater, kan dette medføre en øget mængde personbiltrafik til og fra lokalplanområdet på i alt 282 ture i døgnet jævnfør Miljøstyrelsens turrater til beregninger:

84 etageboliger (Lejligheder i forstadsområder) – $84 \times 2,5 = 210$ ture

16 rækkehuse (Parcelhuse i forstadsområder) – $16 \times 4,5 = 72$ ture

Trafikken fra lokalplanområdet vil søge i både nord- og sydgående retning, hvorfor planlægningen vurderes at øge personbiltrafikken med ca. 140 (ca. 3½ %) ekstra ture ved den vejvendte del af overkørslen på jernbanen.

Området har hidtil været anvendt til materielgård. Den ændrede anvendelse af området vil betyde ophør af tung trafik til og fra lokalplanområdet. Modregnes de hidtidige ture til og fra området, skønnes trafikmængden af motorkøretøjer at blive øget med netto 100 ture. Dette svarer til 1-2 års trafikvækst og vurderes at være meget lidt. Lerpøtvej og det eksisterende vejnet vil uden problemer kunne afvikle den øgede trafik. Det er Byrådets vurdering, at det nye boligområde ikke vil medføre særlige problemstillinger i forhold til jernbaneoverkørslen.

Afledte justeringer:

Ingen

