

Resumé af indkomne bemærkninger i forbindelse med høring af Forslag til lokalplan 23.02.L13 for Udbygning af Bo- og Rehabiliteringscentret Lunden samt Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 23.02.L13 for Udbygning af Bo- og Rehabiliteringscentret Lunden, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Karina og Christian Winther (indkommet 09.10.2017)
2. Annemette Ugelvig (Lunden) (indkommet 11.10.2017)

Påvirkning af naboejendom

Karina og Christian Winther, der bor på Lundvej 153 som nabo til lokalplanområdet, er bekymrede over at lokalplanen åbner op for at bygge 15 meter fra matrikelskel til vores hus, da de i dag bor meget ugeneret omgivet af træer uden støj, lys eller larm. Den ubebyggede græsmark har tidligere givet mulighed for at opretholde en ugenerthed, når de har benyttet deres have.

Karina og Christian Winther ønsker ikke at ny bebyggelse må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage med en maksimal højde på 8,5 m i delområdet 1. De nye bygninger vil således være højere end deres hus, og virke generende. *Karina og Christian Winther* henstiller derfor til, at der tages hensyn til dette aspekt. I den forbindelse foreslås plantning af træer i hjørnet mellem Lundvej 153 og delområdet 1, og at der i byggeriet tages hensyn til at der ikke laves store vinduespartier over mod Lundvej 153.

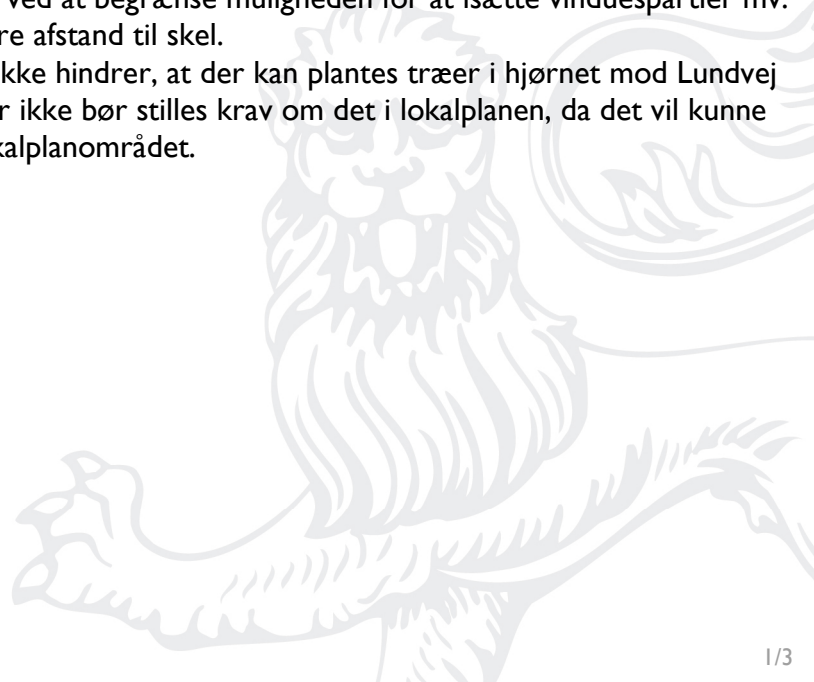
Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at en afstand på 15 meter til skel og en mulig højde på op til 8,5 m er meget rimeligt i forhold til påvirkning af naboer. I forhold til bygningsreglementet må der normalt bygges i op til 8,5 meters højde i en afstand på ca. 6 meter fra skel, hvilket er normal praksis. Det vurderes ligeledes, at muligheden for at udforme nye bygninger på den mest hensigtsmæssige måde i forhold til kommende beboere ikke bør indskrænkes ved at begrænse muligheden for at isætte vinduespartier mv. – særligt ikke grundet den forholdsvist store afstand til skel.

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen ikke hindrer, at der kan plantes træer i hjørnet mod Lundvej 153, men Byrådet vurderer samtidig, at der ikke bør stilles krav om det i lokalplanen, da det vil kunne begrænse byggemulighederne inden for lokalplanområdet.

Afledte justeringer:

Ingen



Bebyggelsens udformning

Annemette Ugelvig mener, at lokalplanen bør give mulighed for at bygningerne kan opføres med flade tage, da der findes mange fine løsninger, der kan indpasses i området med respekt for æstetikken og det samlede byggeri.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at flade tage kan indpasses i området på en hensigtsmæssig måde. Det vurderes dog samtidig, at der bør indføres en bestemmelse om en maksimal facadehøjde på 4 meter, hvis flade tage skal tillades, da der ellers vil kunne opføres bygninger med en facade på op til 8,5 meter. Det vurderes, at 8,5 meter høje facader ikke stemmer overens med placeringen i skoven, og at de vil kunne medføre en mulig øget påvirkning af naboer.

Afledte justeringer:

Der tilføjes en bestemmelse om at flade tage kan tillades samt en bestemmelse, der sikrer, at facadehøjden i området ikke overstiger 4 meter.

Officielt navn

Annemette Ugelvig oplyser, at Lundens officielle navn er: Bo- og rehabiliteringscenter Lunden. Navnet nævnes flere steder i dokumentet.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at det officielle navn bør fremgå af lokalplanen.

Afledte justeringer:

Det officielle navn tilrettes i lokalplanen.

Landskab og dyreliv

Karina og Christian Winther gør opmærksom på, at Lunderup Plantage har en stor bestand af rådyr, som ofte benytter markområdet ved Lunden (delområde I).

Annemette Ugelvig mener, at lokalplanens bestemmelser om visuel opdeling af parkeringspladsen ikke er nødvendige, da den er omkranset af skov og beplantning, og da der er behov for en bedre udnyttelse af parkeringsarealet, hvor beplantning vil optage unødig plads.

Annemette Ugelvig fortæller, at der er behov for terrænregulering i delområde I, da den eksisterende sti er for stejl.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der er mange nærliggende områder, hvor rådyrene kan færdes og fouragere, og der vil fortsat være mulighed for at benytte de ubebyggede områder omkring Lunden. Det vurderes, at det er væsentligt at området fremstår grønt og indbydende, og at der vil kunne findes plads til at etablere det tilstrækkelige antal parkeringspladser uden at gå på kompromis med det grønne, som ikke behøver optage store arealer for at opnå det ønskede udtryk. Det vurderes derfor, at bestemmelserne om visuel opdeling af parkeringspladsen bør fastholdes.

Byrådet vurderer, at det er vigtigt, at der tages hensyn til tilgængelighed i området, så brugerne kan færdes sikkert og benytte de grønne områder i størst muligt omfang. Det er dog ligeledes vigtigt, at det

eksisterende terræn så vidt muligt bibeholdes, af hensyn til naboer, landskab mv. Det vurderes derfor, at det ikke er hensigtsmæssigt generelt at øge muligheden for terrænregulering inden for området. I forbindelse med en konkret ansøgning vil der blive set nærmere på mulighederne for at kunne terrænregulere for at sikre en hensigtsmæssig udformning af området.

Afledte justeringer:

Ingen

