

Resumé af indkomne bemærkninger i forbindelse med høring af lokalplan 23.01.L04 samt kommuneplantillæg 32 for Boliger på Storegade 2-4 (Opel-grunden) samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 23.01.L04 samt Forslag til kommuneplantillæg 32 for Boliger på Storegade 2-4 (Opel-grunden), har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. DIN Forsyning (indsendt af Søren Tygesen) (indkommet 17.11.2016)
2. Hans Kurt Langsig Rasmussen (indkommet 22.12.2016)
3. Ejerforeningen Sønderport m.fl. (indsendt af Ole K. Rasmussen) (indkommet 11.01.2017 – erstattes af nr. 5)
4. Nicolai Kryger (på vegne af Nicolai Kryger, Annette Nielsen og Jesper Klit Johansen) (indkommet 12.01.2017)
5. Jakob Theilgaard Jepsen og Ejerforeningen Sønderport m.fl. (indsendt af Jakob Theilgaard Jepsen) (indkommet 12.01.2017)
6. Udviklingsrådet Varde By (indsendt af Jens Nielsen)
7. Varde Bolig Administration (Heidi Nielsen)

Visualiseringer

Jakob Theilgaard Jepsen og Ejerforeningen Sønderport ønsker, at bygningen Enghavevej 1 a fremgår af visualiseringerne (ens med Storegade visualiseringerne). Jakob Theilgaard Jepsen og Ejerforeningen Sønderport ønsker, at en lignende visualisering, som den fra broen på Storegade, viser forholdene på Enghavevej samt for byggeri, der ikke ligger direkte ud til vejadgang.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at Enghavevej 1a allerede fremgår af lokalplanens visualiseringer. I øvrigt vurderes det, at det ikke er et krav, at fotovisualiseringer indgår i lokalplaner, blandt andet da meget detaljerede visualiseringer giver indtryk af at lokalplanen fastlægger den præcise udformning af byggeriet, hvilket ikke er tilfældet, idet en lokalplan fastlægger rammerne for den efterfølgende udformning af byggeriet. Byrådet vurderer, at lokalplanens visualiseringer giver et tilstrækkeligt præcist billede af projektets påvirkning på omgivelserne.

Afledte justeringer:

Ingen

Udformning mv.

Nicolai Kryger ønsker, at byggefelterne nr. 2 og nr. 4 flyttes længere væk fra ejendommen beliggende Enghavevej 4, som kompensation for at byggeriet efter de nye bestemmelser kan være højere end efter nugældende bestemmelser. *Nicolai Kryger* vurderer, at en sådan flytning ikke vil have indvirkning på den samlede karakter eller omfang af det nye byggeri på området. *Nicolai Kryger* ønsker ligeledes, at byggefelt nr. 2 flyttes længere tilbage fra å-bredden for at undgå gener som blokeret udsyn fra Enghavevej 4 ned over åen samt indblik- og skyggegener fra det nye byggeri. Alternativt foreslår *Nicolai Kryger*, at byggefelt nr. 2 flyttes længere væk fra Enghavevej 4, fx således at byggefelt nr. 2 flugter med byggefelt nr. 4.

Hans Kurt Langsig Rasmussen mener, at der kun bør opføres altaner mod bebyggelsens parkeringsplads og fællesområde.

Jakob Theilgaard Jepsen, Ejerforeningen Sønderport og Udviklingsrådet Varde By ønsker ikke mulighed for opsætning af paraboler, da det ikke er nødvendigt, og da det vil skæmme.

Udviklingsrådet Varde By er positive overfor løsningen, at byggeriet aftrappes ned mod åen, dog uden at overstige 13 meter. *Udviklingsrådet Varde By* foreslår, at de mistede kvadratmeter kan hentes ved at dreje byggefelt 2 og 4 90 grader og evt. tilføje et byggefelt 2a, der kan strække sig ind i det frie midterområde.

Udviklingsrådet Varde By mener, at sti og grønt område ved åen bør gøres offentligt. *Udviklingsrådet Varde By* mener desuden, at byggeriet bør opføres i røde mursten, men så ikke alle bygninger inden for lokalplanområdet er ens. *Udviklingsrådet Varde By* efterlyser retningslinjer for vinduer (størrelse og facon).

Varde Bolig Administration ønsker mulighed for at isætte døre mod Storegade og opføre byggeriet i gule teglsten.

Byrådets vurdering:

Hvis byggeriet flyttes længere ind mod midten af arealet, vil det centrale grønne område kunne udnyttes mindre hensigtsmæssigt. Da der er beplantning i området øst for den kommende bebyggelse er det Byrådets vurdering, at en flytning af delområde 2 ikke vil give bedre udsigtsmuligheder mod Varde Å. Det er Byrådets vurdering, at parabolantenner kan virke skæmmende, og der indgår derfor bestemmelser om parabolers udseende og placering i lokalplanen, herunder at paraboler skal holdes i mørke farver og placeres med underkanten højst 1 m over terræn. Med henvisning til menneskeretskonventionens artikel 10 har EU afgjort, at man har ret til at sætte paraboler op. Af artikel 10 fremgår, at 'enhver skal have frihed til at modtage eller meddele oplysninger eller tanker, uden indblanding fra offentlig myndighed og uden hensyn til landegrænser.' Der kan dog fortsat stilles krav til placering, antal, udformning mv.

Af hensyn til nabogener er etablering af altaner til ophold kun tilladt mod lokalplanområdets parkerings- og gårdareal.

Det vurderes, at det ikke er hensigtsmæssigt at inddrage yderligere af det grønne område midt i bebyggelsen til yderligere byggeri, da åbne opholdsarealer er vigtige i bymæssige områder.

Lokalplanen er udarbejdet, så det sikres, at lange facader deles op, hvilket efter Byrådets vurdering betyder, at lokalplanområdet kommer til at fremstå varieret og interessant selvom der fx anvendes samme mursten i hele bebyggelsen. Mursten skal fremstå i mørke tegl i changerende røde og brune nuancer.

Byrådet vurderer, at stramme retningslinier for udformning af vinduer medfører en uhensigtsmæssig begrænsning for arbejdet med at sikre en moderne og varieret arkitektonisk udformning af bebyggelsen, som er tilpasset den omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen planlægges etableret med et fælles grønt område, som giver mulighed for ophold mv. Efter Byrådets vurdering vil det være uhensigtsmæssigt for beboerne, hvis opholdsareal, sti mv. gøres offentligt. Hertil kommer, at adgangen til Varde Å er begrænset af diget, og at der ikke kan etableres en sammenhængende stiforbindelse, da den nordlige åbrink fortrinsvist er privatejet. Det vurderes derfor, at der ingen særlig værdi er i at gøre området offentligt tilgængeligt.

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanens bestemmelser om facader – herunder farve på teglsten – sikrer, at bebyggelsen i lokalplanområdet i størst mulig grad kommer til at harmonere med den omkringliggende bevaringsværdige bebyggelse, som er præget af rødstensbyggeri. På den måde sikres et sammenhængende gadebillede, og det har netop været en forudsætning for at tillade et mere moderne udtryk, at materialerne i området stemmer overens med byens eksisterende materialemæssige kontekst. Lokalplanområdet er omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte". Vejledningen udstikker en række retningslinjer for byggeri inden for den historiske bykerne. Vejledningens retningslinjer er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende mv. Byrådet vurderer på den baggrund, at det ikke er hensigtsmæssigt at give mulighed for at opføre bebyggelsen i gule teglsten. Byrådet vurderer i øvrigt, at lokalplanen giver mulighed for at isætte døre mod Storegade.

Afledte justeringer:

Ingen

Højde

Hans Kurt Langsig Rasmussen mener, at højdegrænseplanen bør overholdes mod matr. 145ø, som ligger øst for lokalplanområdet.

Jakob Theilgaard Jepsen og Ejerforeningen Sønderport forslår, at højden nedsættes til 13 m mod Enghavevej, mens bebyggelsesprocenten hæves for på den måde, at kunne opretholde lejlighedsantallet.

Udviklingsrådet Varde By mener, at byggehøjden på 16 meter langs Enghavevej er for højt og forslår 13 meter. Dertil ønsker *Udviklingsrådet Varde By*, at bebyggeshøjden bør afpasses de overfor liggende ejendomme.

Byrådets vurdering:

Lokalplanområdet ligger midt i Varde med bevaringsværdige bebyggelsesstrukturer mv., og det vurderes, at byggeriet bør tilpasses det omkringliggende byggeri, hvilket det vurderes, at lokalplanen tager højde for med de beskrevne højder.

Byrådet vurderer, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at sænke højden mod at øge bebyggelsesprocenten, da fællesarealerne så vil blive mindre.

Det vurderes, at der vil være en påvirkning af de omkringliggende boliger i form af fx skygge- og indbliksgener. Det vurderes dog samtidigt, at denne påvirkning ikke ligger udover det, der kan forventes i en midtby. Det vurderes, at forøgelsen af bebyggeshøjden fra 13 til 16 m ikke ændrer udsigtsforholdene væsentligt for beboerne på Enghavevej 1a, idet en bygning på 13 m også ville hindre udsigten mod åen.

Ved etagebyggeri i bymæssig sammenhæng anvendes bestemmelser om højdegrænseplaner normalt ikke, da der er et ønske om fortætning og et bymæssigt udtryk.

Afledte justeringer:

Ingen

Trafik

Hans Kurt Langsig Rasmussen mener, at udkørslen fra lokalplanområdet bør rykkes længere mod øst, da den ellers vil ligge for tæt på Storegade. Hans Kurt Langsig Rasmussen mener desuden, at allerede tinglyste oversigtsforhold ved udkørsel til Storegade bør opretholdes.

Jakob Theilgaard Jepsen og Ejerforeningen Sønderport ønsker, at de trafikale konsekvenser overvejes fx i forhold til ulovlig parkering, høj hastighed og dårlige oversigtsforhold, da de mener, at 38 nye boliger vil forværre den trafikale situation markant. Jakob Theilgaard Jepsen og Ejerforeningen Sønderport mener, at der bør ske en koordinering mellem projektet for midtbyforskønnelsen, udført i samarbejde med COWI, og projektet for Opel-grunden for at løse parkeringsproblematikken i Varde midtby.

Udviklingsrådet Varde By forudser trafikale problemer vedrørende udkørsel fra området, og de foreslår udkørsel fra boligområdet længere mod øst og etablering af lysregulering ved Storegade. En lysregulering vil desuden kunne regulere hastigheden på Storegade. Udviklingsrådet Varde By mener desuden, at oversigtsforholdene ud til Storegade er meget dårlige, og at der bør findes en løsning på parkeringsproblemerne på Enghavevej.

Byrådets vurdering:

Da det rent trafikafviklingsmæssigt ikke vurderes problematisk at fastholde placeringen af udkørslen fra boligområdet, er det vurderet, at fordelene ved at reducere skyggegenerne for Enghavevej la overskygger fordelene ved at flytte udkørslen længere mod øst.

Det er Byrådets vurdering, at de fastlagte oversigtsforhold i lokalplanen er tilstrækkelige, og at det ikke er hensigtsmæssigt for udnyttelsen af lokalplanområdet, hvis bebyggelsen skal rykkes længere væk fra Storegade i forhold til de viste byggefeltet.

I forbindelse med områdefornyelsens forskønnelse af Storegade indgår trafiksikkerhedsmæssige overvejelser med særligt fokus på cyklister. Projektet vil blive politisk behandlet primo 2017. På baggrund af analyser af det faktiske antal parkeringer, vurderer Byrådet, at der ikke er en generel parkeringsproblematik i Varde midtby. Ulovlig parkering på Enghavevej skal håndteres af politiet i lighed med andre steder.

Det vurderes, at der ikke er et trafikalt behov for etablering af en lysregulering mellem Storegade og Enghavevej, da sidevejstrafikken fra Enghavevej forholdsvis ikke er så stor. På strækningen ud for lokalplanområdet må man i dag køre 40 km/t. Eventuelle overtrædelser behandles af politiet.

Afledte justeringer:

Ingen



Varde Å og afløbssystem

DIN Forsyning påpeger, at gulvkote er sat til at være mindst 4,5 m DVR90, samme kote som angivet højeste vandstand i Varde Å. *DIN Forsyning* anbefaler, at gulvkoten eller digets kronekant hæves, så den kan klare en vandstand i Varde Å på mindst 4,8 m. *DIN Forsyning* henviser til NIRAS oversvømmelses kort, hvoraf det fremgår, at koten på 20 års oversvømmelse forventes at blive 4,3 m. 50 års oversvømmelse forventes at blive 4,6 m, og 100 års oversvømmelse forventes at blive 4,8 m.

DIN Forsyning ønsker, at lokalplanen tillader, at der placeres og tinglyses en deklaration på afløbssystemet ejet af *DIN Forsyning* på grunden- eventuelt med en anden placering end den nuværende. Det drejer sig om eksisterende pumpebrønd, 3 trykledninger samt nogle gravitationsledninger på grunden, hvoraf pumpebrønden og de 3 trykledninger ligger ud mod Varde Å.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanens bestemmelse om gulvkote i min. kote 4,5 giver mulighed for at hæve gulvkoten, hvis bygherre vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt af hensyn til beskyttelse af ejendommen.

Byrådet vurderer, at lokalplanen tillader, at der placeres og tinglyses en deklaration på afløbssystemet.

Afledte justeringer:

Ingen

Diverse

DIN Forsyning ønsker, at det fremgår, at befæstelsesgraden maks. må være på 50% inkl. bebygget areal.

Udviklingsrådet *Varde By* ønsker, at der tages hensyn til de gamle karaktergivende piletræer langs åen, og at disse ikke fældes.

Hans Kurt Langsig Rasmussen mener, at eksisterende træer langs østskellet bør bevares, ligesom han mener, at der bør udfærdiges nøjagtige koteplaner for området, så der ikke er tvivl om byggeriets højder.

Ejerforeningen Sønderport ønsker, at der tages stilling til, hvilke konsekvenser projektet vil have for de nuværende naboers økonomi og boligsituation.

Udviklingsrådet *Varde By* efterlyser information om størrelse og omfang af forureningen på grunden – fx om gamle tanke er gravet op.

Udviklingsrådet *Varde By* er bekymret for nedsivning af regnvand på grunden, da der kan være forurening, og da der stilles spørgsmål ved, om vandet kan sive hurtigt nok ned uden at løbe ud på Enghavevej.

Byrådets vurdering:

I lokalplanen findes en bestemmelse om en maksimal befæstelsesgrad på 50 %.

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen giver mulighed for, at der sker et løft i udseendet af området i forhold til det nuværende. Påvirkningen vurderes ikke at medføre fald i ejendomsværdien.

Det er Byrådets vurdering, at det skal sikres, at en eventuel forurening på grunden skal undersøges nærmere og håndteres efter gældende lovgivning i forbindelse med detailprojektering mv. af projektet.

Byrådet vurderer ligeledes, at håndtering af regnvand vil blive detailprojekteret på et senere tidspunkt, og i den forbindelse skal det naturligvis sikres, at regnvandet holdes på egen grund.

Det vurderes, at eksisterende træer fortsat kan indgå i lokalplanområdet. I lokalplanen er der desuden bestemmelser om beplantning langs det østlige skel.

Nøjagtige koteplaner vil blive udarbejdet i forbindelse med detailprojekteringen, og det er Byrådets vurdering, at nøjagtige koteplaner ikke er nødvendige i lokalplanen, da højderne måles fra eksisterende terræn.

Afledte justeringer:

Ingen

