

Forvaltningens baggrundsnotat

Arkitektfirmaet C Bødtker, Ringkøbing har for Esmark Ferieudlejning ansøgt om dispensation fra Lokalplan 04.004-98, § 7.3: Bebyggelseshøjden må maksimalt være 6,5 meter over terræn.

Det ansøgte byggeri vil få en bygningshøjde på ca. 7,24 meter til tagrygning og en samlet bygningshøjde på ca. 8,34 meter til toppen af de fire taglanter. De fire taglanter er ca. 0,70 meter x 0,70 meter i grundflade og vil få en taghat på ca. 1,20 x 1,20 meter. Taglanter vil blive inddækket i kobber.

I lokalplanens § 8.1 er det nævnt, at bebyggelse ved materialevalg og farvevirkning skal udformes, så der tages hensyn til kystområdets særlige landskab, hvor bebyggelse opleves fra alle sider – og ikke kun fra gadesiden. Det skal dokumenteres, at bebyggelsen indpasses i de kystnære omgivelser og i forhold til nabobebyggelser.

Det ansøgte byggeri opføres i blank mur med røde mursten og med stråtag.

Sagen har været sendt i nabohøring (76 parter), og der er indkommet tre indsigelser – den ene på vegne af Grundejerforeningen. Der er desuden indkommet et svar fra en nabo, der ikke har indvendinger mod byggeriet.

Indsigelserne kan opdeles i følgende hovedkategorier:

- Bygningshøjde for stor
- Manglende indpasning i den eksisterende byggestil – materialer og størrelse
- Problemer med for få parkeringspladser til byggeriet
- Problemer med oversigtsforhold med den viste placering på grunden og i forhold til afstand til vejen
- Problemer med indkørsel til parkeringspladser
- Problemer i forhold til lokalplanens krav om retning på tagrygning
- Problematisk at hovedadgangsfacade ikke er vendt mod Vejers Havvej
- Problematisk i forhold til lokalplanens overordnede formål

Samtlige indsigelser finder det problematisk at bygge med en bygningshøjde på op til 7,50 meter, når alt andet byggeri i lokalplanområdet holder sig indenfor de maksimale 6,50 meter.

Det bemærkes ligeledes, at det eksisterende hus overfor med en bygningshøjde på ca. 8,00 meter ikke kan tages til indtægt for at dispensere fra lokalplanens bestemmelse om maksimal bygningshøjde, da huset overfor er opført før lokalplanens vedtagelse.

Samtlige indsigelser finder det endvidere problematisk, at den nye bygning ikke er indpasset i det eksisterende bygningsmiljø – både med hensyn til størrelse og valg af materialer (stråtag).

Det bemærkes, at der kan være forståelse for, at den nye bygning til feriehusudlejning kan medvirke til genkendelighed (branding) for udlejningsfirmaet, blot virker bygningen med sin udformning og størrelse for voldsom på dette centrale sted. En af indsigelserne finder det endvidere problematisk, at bygningens tagrygning ikke er parallel med Vejers Havvej, som nævnt i lokalplanens § 7.5.

Flere indsigelser beskriver, at der med det viste antal parkeringspladser vil opstå trafikale problemer- især i spidsbelastningstidspunkter ved afhentning og aflevering af nøgler. Indsigerne vurderer, at der bør være væsentligt flere parkeringspladser til et erhvervsbyggeri som det ansøgte.

Flere indsigelser går på, at bygningens placering så tæt på Vejers Havvej vil kunne medvirke til trafikale problemer på grund af manglende oversigtsforhold ved udkørsel fra den offentlige parkeringsplads.

De samme indsigelser nævner endvidere, at det er problematisk, at indkørsel til ejendommen sker fra den offentlige parkeringsplads, herunder at indkørslen er placeret i samme område, som cykelstien udmunder. Det forudses i indsigelserne, at det vil medføre trafikale problemer.

En indsigelse finder det problematisk, at bygningens tagrygning ikke er parallel med Vejers Havvej.

En indsigelse nævner, at det findes problematisk, at bygningens hovedindgang er orienteret mod den offentlige parkeringsplads og ikke mod Vejers Havvej, som foreskrevet i Lokalplanens § 5.3.

En indsigelse nævner, at etablering af feriehusudlejning er i strid med lokalplanens overordnede formål, idet feriehusudlejning ikke kan anses for at være en butik.

Indsigelserne har været forelagt for ansøger, der har besvaret de enkelte punkter som følger:

Bygningshøjde:

Ansøger henviser til det eksisterende hus overfor, som har en bygningshøjde på ca. 8,00 meter, og mener i øvrigt, at en bygningshøjde på 7,50 meter ikke er en særlig stor overskridelse i forhold til de maksimale 6,50 meter som nævnt i lokalplanen. Ansøger henviser til den indsendte visualisering, der viser den ansøgte bygning placeret i forhold til den eksisterende bebyggelse.

Manglende indpasning i den eksisterende byggestil:

Ansøger noterer sig bemærkningerne om størrelse og materialevalg, men forholder sig ikke reelt til punktet, da det ikke er omfattet af dispensationsansøgningen om maksimal bygningshøjde. Ansøger refererer til, at Esmark Feriehusudlejning har en strategiplan om genkendelighed mellem deres bygninger / udlejningsfilialer, og at bygningen har samme udformning og størrelse som hovedsædet i Søndervig. Ansøger vurderer, at de valgte materialer (blankt rødt murværk, hvide vinduer, hvide gesimser omkring vinduerne og et stråtag med 45 graders taghældning) harmonerer godt med omgivelserne. Ansøger bemærker, at tagrygning på frontfacaden mod Vejers Havvej er parallel med vejen.

Parkeringspladser:

Ansøger bemærker, at Esmark Feriehusudlejning har gennemført en registrering/analyse af belægning af parkeringspladserne ved de andre feriehusudlejningsejendomme i virksomheden. Registreringen er gennemført i perioden august 2016 til september 2017, og den viser, Esmarks forretningsmodel er effektiv i forhold til den tid, som kunderne har behov for at kunne parkere ved udlejningscentrene. Der er målt på antallet af ankomster og afrejser pr. time, og det er så sammenlignet med antallet af parkeringspladser de pågældende steder. Analysen viser, at tilstrømningen svarer til en belægning på 7-8 biler pr. parkeringsbås pr. time. Ansøger vurderer, at det antal parkeringspladser, som lokalplanen kræver (1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal – her 12 p-pladser) vil kunne dække behovet. Ansøger noterer supplerende, at der på ejendommen er plads til 15 p-pladser.

Oversigtsforhold:

Ansøger henviser til, at bygningen er placeret i overensstemmelse med lokalplanens krav om en afstand på

7,00 meter fra vejmidte. Ansøger vurderer, at bygningsplaceringen med overholdelse af lokalplanens krav til oversigtsforhold lever op til de stillede oversigtskrav.

Indkørsel til parkeringspladser:

Ansøger forholder sig ikke direkte til bemærkningerne, men bemærker, at adgang sker direkte fra Vejers Havvej, idet den private vej øst for bygningen er navngivet Vejers Havvej, og at parkeringsarealet vest for bygningen ligeledes hedder Vejers Havvej. Ansøger bemærker endvidere at hovedadgangen / adgang for kunder sker nordfra direkte fra Vejers Havvej.

Tagrygning:

Ansøger noterer sig bemærkningerne, og anfører, at bemærkningen ikke direkte refererer til dispensationsansøgningen. Ansøger henviser endvidere til, at tagrygningen på frontfacaden er parallel med Vejers Havvej.

Adgangsfacade:

Ansøger noterer sig problemstillingen med hovedadgang fra Vejers Havvej, og bemærker i den sammenhæng, at adgang sker direkte fra Vejers Havvej, idet den private vej øst for bygningen er navngivet Vejers Havvej, og at parkeringsarealet vest for bygningen ligeledes hedder Vejers Havvej. Ansøger bemærker endvidere at hovedadgangen / adgang for kunder sker nordfra direkte fra Vejers Havvej.

Lokalplanens overordnede formål:

Ansøger noterer sig bemærkningerne, og anfører, at de ikke direkte refererer til dispensationsansøgningen. Ansøger anfører, at lokalplanen giver mulighed for at etablere erhvervsareal som ansøgt, og tilføjer at anvendelsen er og forbliver feriehusudlejning. Ansøger bemærker slutteligt, at det ansøgte ikke er en butik, og at der ikke etableres en bolig.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte anvendelse er i god overensstemmelse med lokalplanens formål.

Forvaltningen vurderer, at de anvendte materialer til udvendigt murværk er godt tilpasset til den eksisterende bebyggelse i området, og det vurderes også, at stråtag kan anvendes, selv om det ikke er et fremherskende tagmateriale i området.

Forvaltningen har forelagt tilkørsels- og parkeringsforholdene for Vej og Park, der udtaler, at man her ikke er begejstret for placering af parkeringspladser, hvor man skal bakke direkte ud på privat fællesvej. Vej og Park er heller ikke begejstret for, at den primære adgang til ejendommens parkeringspladser skal ske til og fra den offentlige parkeringsplads og lige ved siden af genbrugsstationen. Det er ikke i god overensstemmelse med de sædvanlige hensyn, der bør tages til trafiksikkerheden.

Vej og Park er indstillet på at indgå i en dialog med ansøger om en alternativ udformning af tilkørsels- og parkeringsforholdene, herunder også placering af handikapparkeringspladser.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bygning i bygningsvolumen og bygningshøjde adskiller sig fra det eksisterende byggeri i Vejers. En reduktion i det samlede bygningsvolumen med ca. 10-11 % vil svare til at bygningshøjden ville blive reduceret til ca. 6,50 meter til tagrygning, og derfor ikke dispensationskrævende. Bygningens fremtoning vil stadig være genkendelig som svarende til Esmark Ferieudlejning.

Forvaltningen vurderer på baggrund af det fremsendte materiale fra ansøger, at bygningens placering på grunden er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om afstand til vejen Vejers Havvej.

Hensigten i lokalplanen med hensyn til oversigtsforhold vurderes dermed at være varetaget. Det kan diskuteres, om en ændret udformning af adgangs- og parkeringsforhold også vil medføre en ændret placering af bygningen på grunden – afstanden til Vejers Havvej bør dog fastholdes som svarende til lokalplanens bestemmelser.

Forvaltningen vurderer, at der kan argumenteres for, at bygningens udformning er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om, at tagrygningen skal være parallel med Vejers Havvej, selv om den længste tagrygning er vinkelret på Vejers Havvej. Bygningens grundplan og tagform er udformet som et stort "I". Tagrygningen på hovedindgangsbygningen mod Vejers Havvej er parallel med vejen.

Forvaltningen betragter ansøgers vurdering af parkeringsbehovet på ejendommen rimelig, og vurderer at anvendelsen af digitale løsninger, nøglebokse og flere skiftedage betyder færre samtidige besøg ved bureauet.

Forvaltningen vurderer at etablering af 12 parkeringspladser i henhold til lokalplanens mindstekrav om mindst 1 bilplads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal er opfyldt. Samtidig er det anvist, at der på grunden er plads til at etablere op til 15 parkeringspladser, hvis det bliver nødvendigt i fremtiden. Kommunen bør forbeholde sig ret til at kræve etablering af yderligere parkeringspladser, hvis kommunen senere vurderer det nødvendigt.

Forvaltningen vurderer, at afgørelsen om krav til parkeringspladser kan have betydning for flere lignende sager i fremtiden. Ved at imødekomme et begrænset behov for parkeringspladser, må vi også forvente at andre bureauer fremadrettet vil søge om inddragelse af parkeringspladser, begrundet i metoder, teknologi og lignende.

Samlet set vurderer Forvaltningen, at der kan gives dispensation til en bygningshøjde på 7,50 meter.