

## Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 24.01.L06 og kommuneplantillæg 03 for bofællesskab i Ølgod og samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 24.01.L06 og kommuneplantillæg 3 for bofællesskab i Ølgod har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Stine Hansen (Banedanmark) (indkommet 14.06.2017)
2. Johnny Danefeld Hansen og Susanne Raahauge Hvass (indkommet 18.06.2017)
3. Henrik Jessen (Ølgod Tekniske Værker) (indkommet 15.06.2017)
4. Kristian Breum Ølgaard (indkommet 15.08.2017)

### Jernbane, støj og andre gener

Stine Hansen på vegne af Banedanmark informerer om, at der er forhold, der skal overholdes i henhold til planforslagets nærhed til jernbaneanlægget i Ølgod, som Banedanmark er infrastrukturforvalter af. Det gælder eksempelvis forhold til støj, vibrationer, hegning, lysforhold m.v. i forbindelse med banen. Der oplyses derudover om, at økonomiske omkostninger som planen medfører skal være Banedanmark uvedkommende.

### Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der under forhold til anden lovgivning er anført, at ”byggeri inden for lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med lov om jernbane. Byggeri med videre skal indrettes, således det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen. Lys og facadebeklædning må ikke være til gene for jernbanedriften. Gravearbejde med videre inden for lokalplanområdet kan kræve godkendelse efter jernbanelovens §21c” og mht. til støjforhold ”Da lokalplanområdet grænser op til Torvegade, der er trafikvej, og jernbanen mellem Skjern og Varde med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 58 dB(A). Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4 fra 2007 ’Støj fra veje’ og nr. 1 fra 1997 ’Støj og vibrationer fra jernbaner’.” Derudover er det i lokalplanens redegørelse indskrevet, at ”Lokalplanområdet ligger op ad Torvegade og jernbanen mellem Skjern og Varde, hvilket der bør tages højde for i udformningen og placering af områdets bygninger”. Byrådet vurderer derfor, at der i planforslagene er gjort opmærksom på planforhold knyttet til Banedanmarks arealer.

### Afledte justeringer:

Ingen.

## **Trafik**

*Johnny Danefeld Hansen og Susanne Raahauge Hvass* oplyser, at de ser med stor bekymring på planforslaget. Herunder peges der på, at ændringen vil kunne betyde mere trafik på Løkkevang grundet taxakørsel og flere ansatte på bofællesskabet.

Derudover er *Johnny Danefeld Hansen og Susanne Raahauge Hvass* bekymrede for, at planen vil betyde flere fysisk og psykisk handicappede på deres gade.

### **Byrådets vurdering:**

Det er i forbindelse med screening forud for udarbejdelse af lokalplanen vurderet, at den øgede trafik til og fra området ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på trafikafviklingen og -kapaciteten i området. Byrådet vurderer på den baggrund ikke, at der bør ske ændringer i lokalplanforslagets bestemmelser.

Med hensyn til bekymringen om flere fysisk og psykisk handicappede på gaden, er det byrådets vurdering, at nærværende lokalplan medvirker til også fremadrettet at sikre gode forhold for borgerne på bofællesskabet og at dette kan medvirke til at højne den oplevede tilfredshed blandt bofællesskabets beboere og borgere i lokalområdet. Det vurderes, at øgningen af borgere tilknyttet Rosenvang ikke vil medføre større ændringer i forhold til de nuværende forhold ved Rosenvang. Det er derudover Byrådets vurdering, at der være lige så meget rummelighed og tolerance for Rosenvangs kommende beboere som for kommunens øvrige borgere.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Tab af ejendomsværdi**

*Johnny Danefeld Hansen og Susanne Raahauge Hvass* er bekymrede for, at husene på Løkkevang kan blive mindre værd som følge af ændringen i lokalplanen.

### **Byrådets vurdering:**

Byrådets vurderer, at lokalplanen er med til at sikre en god sammenhæng i planområdet, der skaber klarhed omkring den fremtidige udvikling og indretning af området. Lokalplanen og fornyelsen af lokalplanområdet kan potentielt være med til at give området et løft, og der vurderes derfor ikke at være belæg for at ændringen vil medføre fald i ejendomsværdien.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Vejforhold/ støj/ kapacitet**

*Kristian Breum Ølgaard og medunderskrivere(18)* noterer sig med glæde, at der med lokalplansforslaget ikke lægges op til at der skal være gennemgående trafik via Løkkevang. Det oplyses, at der jf. Varde Kommunes Trafik2009 bør foretages en screening af trafikken omkring bofællesskabet, da udvidelsen af bofællesskabet, ventes at betyde en kraftig stigning i trafikken i området. I den forbindelse nævnes faktorer som høringsvargiverne mener peger på, at der skal udarbejdes en screening.

*Kristian Breum Ølgaard og medunderskrivere* mener, at stien mellem punkterne a og b på kortbilag 4.1 bør anlægges uden skarpe sving, som skitseret på høringssvarets figur 1, da man ved dette mener, at ville kunne opnå bedre oversigtsforhold for cyklister og gående og en reduktion i indbliksgener for to matrikler. Hvis det skønnes, at stiforløbet, skitseret på figur 1 i høringsvaret, vil være uhensigtsmæssigt,

eksempelvis grundet vedligehold, er ejeren af Løkkevang indstillet på at erhverve et lille stykke og overtage vedligeholdelsespligten.

*Kristian Breum Ølgaard og medunderskrivere* oplyser, at de mener, at den benævnte "beboerhave" bør være offentlig tilgængelig, da der ikke findes grønne områder i umiddelbar nærhed og at dette vil kunne medvirke til større interaktion mellem områdets beboere og give et bedre naboskab.

### **Byrådets vurdering:**

Der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget screening af lokalplanens ventede virkninger på området. Det er i den forbindelse vurderet, at der er tale om en mulig positiv virkning på området, grundet bedre stiforbindelser. Derudover kan være nogen negativ påvirkning grundet øget trafik, men samlet vurderes det, at den øgede trafik til og fra området ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af trafikafviklingen og -kapaciteten i området.

I lokalplanen nævnes to muligheder for stiens udformning. En mulighed er en bibeholdelse af den nuværende stiføring på kortbilag 4.2 og den anden mulighed en stiføring efter et vist princip på kortbilag 4.1. Med udformning efter et vist princip er udformningen ikke endeligt fastlagt. Der kan derfor ved endelig projektering ændres på udformningen. Ønske om stiens forløb videresendes derfor til den fagrelevante myndighed. I forhold til erhvervelsen af en del af jorden, vurderes dette ikke at være en mulighed, da Varde Kommune ønsker mulighed for at benytte jorden.

Byrådet er i udgangspunktet positivt indstillet i forhold til den ønskede offentlige adgang til det grønne område. Det er dog byrådets vurdering, at det bør være op til leder/personale/beboere på bofællesskabet at træffe afgørelse omkring tilgængeligheden til området, da der kan være pædagogiske ønsker eller forbehold omkring tryghed, der kan veje højere i forhold til borgerne på bofællesskabet.

### **Afledte justeringer:**

Ingen, men byrådet videresender ønske om stiforløb til den fagrelevante myndighed, og opfordrer derudover bofællesskabets ledelse til at medtage ønsket om offentlig adgang i overvejelserne omkring områdets udformning.

### **Deklaration af fjernvarme- og vandforsyningsledninger.**

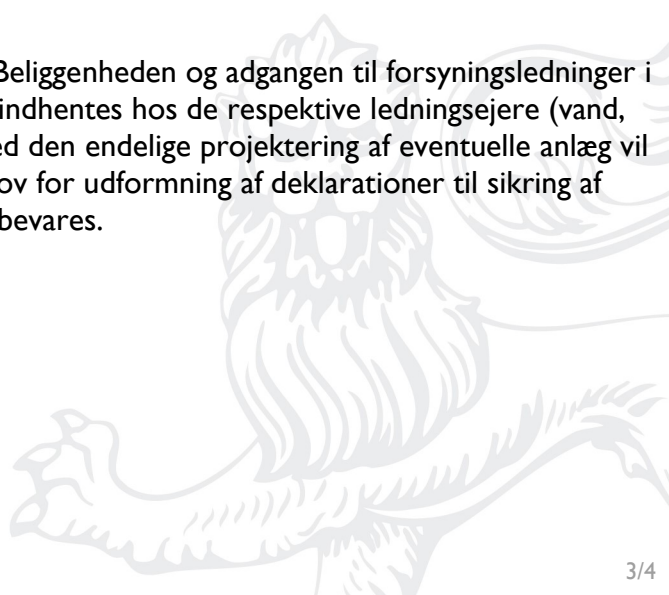
*Henrik Jessen, på vegne af Ølgod Fjernvarmeselskab a.m.b.a. og Ølgod Vandværk*, informerer om, at der er etableret fjernvarme- og vandforsyningsledninger i vej/sti-arealet fra Løkkevang til Solvænget, og at disse er anlagt efter gæsteprincippet. Omlægges stien vil gæsteprincippet ikke længere være dækkende. Ølgod Fjernvarmeselskab a.m.b.a. og Ølgod Vandværk anmoder derfor om, at forholdene bliver tinglyst, og har derfor medsendt udkast til deklarationstekster for henholdsvis fjernvarme- og vandledning.

### **Byrådets vurdering:**

Det er i lokalplanens bestemmelse 6.2.3. angivet at "Beliggenheden og adgangen til forsyningsledninger i området skal respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, el, tlf., antenne og lignende)." I forbindelse med den endelige projektering af eventuelle anlæg vil det blive undersøgt og besluttet, hvorvidt der er behov for udformning af deklARATIONER til sikring af forsyningsledninger eller om nuværende forhold kan bevares.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.



I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget er det vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at præcisere følgende,

- At det ikke med lokalplanen forbydes at nedrive bygninger i forbindelse med til- og ombygning. Det tilføjes derfor på side 8 i redegørelsesteksten med forbindelse til §6.1.2: ”Fremtidige til- og ombygninger i lokalplanområdet kan kræve nedrivning af bygningsmasse, som ikke er illustreret på kortbilag 3.”

