

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 18.01.L03 for boligområde ved Vesterbækvej i Sig samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 18.01.L03 for boligområde ved Vesterbækvej i Sig, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. ARKVEST (indkommet 12.09.2016)
2. Banedanmark (indkommet 19.09.2016)
3. ARKVEST (indkommet 20.09.2016)
4. Bjørn Jessen (indkommet 08.11.2016)
5. Danmarks Naturfredningsforening (indkommet 09.11.2016)
6. Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen (indkommet 09.11.2016)
- 6A. Arne Kvist Rønne (præcisering af høringssvar) (indkommet 10.11.2016)
7. Erhvervsstyrelsen (indkommet 09.11.2016)
8. Forhandling med Miljøstyrelsen i forbindelse med høring af Forslag til Kommuneplan 2017



Fortidsminder

Arkvest vurderer, at der bør foretages en arkæologisk forundersøgelse, da området topografisk er vel-placeret for oldtidspladser på kanten af Varde ådal.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse.

Afledte justeringer:

Bemærkningerne fra Arkvest skrives ind i lokalplanens redegørelse.

Jernbane

Banedanmark bemærker, at byggeri mv. skal være i overensstemmelse med jernbaneloven. *Banedanmark* bemærker desuden, at byggeri mv. skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen, lige som der er flere andre krav, der vil skulle overholdes i forhold til jernbanen.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen ikke er i strid med jernbaneloven mv., og at der med de fastsatte afstandskrav til banen er taget højde for nærheden til banen.

Afledte justeringer:

Ingen.

Natur og landskab

Bjørn Jessen mener, at lokalplanen vil forringe vilkårene for birkemus, da levesteder og spredningskorridorer ikke varetages tilstrækkeligt med henvisning til Naturstyrelsens forvaltningsplan for birkemus fra 2012. *Bjørn Jessen* mener desuden, at den visuelle oplevelse af ådalen ændres fra natur til boligområde, og at ådalen vest for Sig Fiskeri i dag fremstår som et markant og værdifuldt naturelement i landskabet.

DN Varde mener, at det er vigtigt at friholde ådalene for yderligere byggeri. *DN Varde* mener, at landskabet, der ligger op til lokalplanområdet vil blive visuelt forstyrret af byggeri.

DN Varde mener, at der bør udarbejdes en samlet plan for naturpleje i ådalene i Varde Å systemet.

DN Varde har i 2009 og i 2016 påklaget to sager om stuehuse placeret i det åbne land ved Sig, hvilket ifølge *DN Varde* viser, at der er pres på byggeri i Varde Ådal stik i mod kommuneplanens intentioner. Hvis Varde Kommune vælger at vedtage lokalplanen på trods af modstrid med lovgivning og kommuneplan anbefaler *DN Varde*, at delområde 2A ikke bliver en del af de udstykkede grunde i lokalplanen af hensyn til Natura 2000- og Bilag IV-forpligtelser. *DN Varde* er bekymret for hvordan det over tid sikres, at arealet ikke inddrages til have mv. Vil kommunen fx foretage årlige tilsyn?

Arne Kvist Rønnest og Jørgen Kvist Jensen mener, at lokalplanen er udtryk for en trist mangel på respekt for naturværdier, og at den markerer en gammeldags og urimelig måde at tænke 'os i naturen' på. *Arne Kvist Rønnest og Jørgen Kvist Jensen* mener derfor, at lokalplanen bør skrottes, og at Varde Kommune i stedet bør gentænke, hvordan man etablerer attraktive boligområder uden at ødelægge landskaber og herlighedsværdier.

Ifølge Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen er lokalplanen og miljøvurderingens grundlæggende argument, at der er landskabelige tab forbundet med lokalplanen, men at disse er begrænsede, fordi der er anden bebyggelse. Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen mener, at argumentationen er absurd, da hele Varde Ådal ind til Varde i så fald vil kunne bebygges, idet der altid vil være nabolandskab til et i forvejen udbygget område.

Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen mener, at Varde Kommune i stedet bør fokusere på at naturgenoprette de ødelagte områder fremfor at reducere værdien yderligere.

Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen mener, at konsekvensvurderingen er fejlagtig og ikke opfylder den standard, der er sat af EU-domstolen, da vurderingen bygges på det foreslåede byggeri med en række afværgeforanstaltninger. Planen skal vurderes, som den er. Hvis man kommer frem til at man ikke kan udelukke påvirkning af habitatområdets udpegningsgrundlag, så skal planen være udtryk for et bydende nødvendigt hensyn til væsentlige samfundsinteresser, hvilket lokalplanen ikke er.

Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen mener, at lokalplanen er særligt problematisk ved, at den reelt tillader omformning af et indtil nu relativt uberørt skræntparti i ådalen, velvidende at netop friholdelse af skrænter i ådale generelt er en prioritet i landskabsbevarelse. Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen mener desuden, at byggeriets effekt på dalsiderne negligeres i miljøvurderingen. Generelt mener Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen, at miljøvurderingen indeholder uklarheder og tendentiøse tolkninger, når det eksempelvis beskrives:

- at der 'intet samspil' er mellem dallandskabet og Nørholm Hede,
- at lokalplanområdets landskabsværdi er 'middel', hvilket ifølge Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen er inkonsekvent i forhold til øvrige beskrivelser af området, og
- at landskabspåvirkningerne er 'begrænsede', hvilket ifølge Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen ikke er i overensstemmelse med beskrivelserne af ådal og skrænter.

Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen mener, at lokalplanen vil betyde en betydelig forringelse af oplevelsen af at være i ådalen blandt andet som følge af lysforurening.

Arne Kvist Rønne og Jørgen Kvist Jensen mener også, at lokalplanens hensigt om at sikre, at bebyggelsen 'fremstår grøn og tilpasser sig områdets topologi og naturområderne omkring Varde ådal', ikke er lykkedes.

Miljøstyrelsen gør opmærksom på, at den redegørende tekst i miljøvurderingen om to flagermusearter ikke er fyldestgørende. Miljøstyrelsen sendte desuden bemærkninger om birkemus, der dog ikke var relevante i denne sag.

Erhvervsstyrelsen gør opmærksom på, at kommuneplantillæg 21 og lokalplan 18.01.L03 indeholder et mindre areal, der er udpeget som Natura 2000-område, hvilket styrelsen ønsker at drøfte med Varde Kommune.

Byrådets vurdering:

Birkemus, Bilag IV-arter og konsekvensvurdering

Konsekvensvurderingen er ikke fejlagtig, og vedtagelsen af lokalplanen er ikke i modstrid med den standard, der er fastsat af EU-domstolen. Der er ikke kendskab til forekomst af birkemus i projektområdet, men ud fra det generelle kendskab til artens udbredelse og biotopkrav er vurderingen ud fra et forsigtighedsprincip udarbejdet ud fra en antagelse af, at arten rent faktisk forekommer i projektområdet.

Der er herefter foretaget en nøje vurdering af, hvilken del af projektområdet, der kan være relevant for arten som levested og/eller som en del af en spredningskorridor. Der er herefter opstillet en række afværgeforanstaltninger, der sikrer, at denne del af projektområdet (delområde 2A og 2B) kan opretholde sin økologiske funktionalitet for birkemus. Alle disse foranstaltninger er derefter indarbejdet i lokalplanen som projektilpasninger, og derfor skal planen helt korrekt vurderes med projektilpasningerne. Det er derfor byrådets vurdering, at lokalplanen kan gennemføres uden at påvirke arter eller naturtyper fra udpegningsgrundlaget i det tilstødende habitatområde og uden at forringe yngle- og rastemråder for Bilag IV-arter – herunder birkemus.

Det vurderes, at den redegørende tekst om flagermus i miljøvurderingen bør tilrettes og konsekvensrettes i lokalplanens redegørelse. Tilretning af teksten har ikke betydning for miljøvurderingens konklusioner vedrørende planens indvirkning på bilag IV-arter.

Håndhævelse af lokalplanbestemmelser og naturbeskyttelse

Administration og håndhævelse af lokalplanens bestemmelser vil følge kommunens generelle praksis på området. I overensstemmelse med konklusionen i miljørapporten er det Byrådets vurdering, at det ikke er nødvendigt med et særligt overvågningsprogram for lokalplanområdet.

Visuel påvirkning af ådalen

Boliger beliggende i lokalplanens delområde 2 vil være synlige fra ådalen. Lokalplanen indeholder dog strenge bestemmelser for bebyggelsens placering og fastsætter, at facader i delområde 2 skal udføres som blank mur i mørke brune eller grå teglsten. I facader mod ådalen må glaspartier udgøre maks. 50 % af facadens areal, lige som vinduespartier skal være antirefleksbehandlet. Bebyggelse skal i delområde 2 udføres med fladt tag, så bebyggelsen ikke bliver højere end nødvendigt. Eksisterende træer skal så vidt muligt bevares. Der er således taget hensyn, der skal sikre, at bebyggelsen i delområde 2 tilpasses områdets natur og landskab.

Lokalplanområdets bebyggelse skal generelt fremstå med facader i mørke brune og grå farver, og lokalplanen sikrer brede vejudlæg med kørebaner i grus, lige som den indeholder bestemmelser for hvilke plantearter, der må plantes på fællesarealer. Det er Byrådets vurdering og hensigt, at boligområdet tilpasses områdets naturforhold og ikke fremstår som et typisk boligområde, men som et grønt boligområde med naturpræg. Med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser vil den nye boligbebyggelse udgøre en mindre visuel påvirkning af ådalen end områdets eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen. Det er Byrådets vurdering, at integrationen af de i miljørapporten beskrevne afværgeforanstaltninger i lokalplanen i tilstrækkelig grad sikrer, at boligområdets æstetiske landskabspåvirkning holdes på et uvæsentligt og acceptabelt niveau – herunder lyspåvirkningen af omgivelserne.

I et høringssvar fremhæves det som en absurd bid-for-bid-argumentation, at den negative visuelle påvirkning af ådalen begrænses af områdets eksisterende bebyggelse. I overensstemmelse med lovgivningen beskrives i miljørapporten områdets nuværende miljøstatus – herunder de visuelle forhold i og omkring ådalen øst for Sig. Det er Byrådets vurdering, at den eksisterende bebyggelse skal indgå i vurderingen af lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne. Herudover bør det fremhæves, at det ikke er tilstedeværelsen af eksisterende bebyggelse, men dennes placering og fremtræden i landskabet, der har betydning for, hvorvidt ny bebyggelse vil påvirke de landskabelige omgivelser væsentligt. Der skal på denne baggrund foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, der ønskes opført ny bebyggelse i tilknytning til et i forvejen udbygget område. Det er således Byrådets vurdering, at den foreslåede boligudbygning ikke beror på en bid-for-bid-argumentation, men at der foretages de konkrete vurderinger og overvejelser, der er relevante og nødvendige i forbindelse med en udbygning af det specifikke område.

de. Det er derfor også Byrådets vurdering, at lokalplanen ikke vil danne præcedens for en lempeligere praksis vedrørende bebyggelse i og omkring kommunens ådale og øvrige naturområder.

Bebyggelsens placering og lokalplanens afgrænsning

Det er uhensigtsmæssigt, at lokalplanen omfatter et areal udpeget som Natura 2000-område, da dette kan skabe tvivl om beskyttelsesinteresserne og administrationen af området. Det er Byrådets vurdering, at dette areal bør udtages af lokalplanen, samt at dette kan ske uden større betydning for byggemulighederne inden for lokalplanområdet. Udtagning af arealet vil desuden betyde, at lokalplanområdet er sammenfaldende med rammeområde 18.01.B07 i Kommuneplan 2017.

Terrænregulering og skræntparti

I et høringssvar fremhæves en mulig omformning af et i ådalen indtil nu relativt uberørt skræntparti som særligt problematisk. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der ikke må ske større terrænregulering end +/- 0,5 m på skrænten, samt at større terrænreguleringer kun kan ske inden for en mindre del af lokalplanens byggefelt for at skabe niveaufri adgang fra adgangsvejen. Bebyggelse skal følge skrænten, og det er således Byrådets vurdering, at lokalplanen sikrer terrænprofilet.

Uklarheder i miljørapport

I et høringssvar beskrives det, at miljørapporten indeholder mange uklarheder og tendentiøse tolkninger. Byrådet anerkender, at kvalitative beskrivelser, som det ses i miljørapporter og lignende dokumenter, kan tolkes og vurderes på flere måder, lige som naturbeskrivelse ikke er en nem disciplin. Byrådet har dog tillid til det udarbejdede dokument, dets saglighed og konklusioner.

Naturgenopretning og naturpleje

Varde Kommune gør en aktiv indsats for at genoprette natur, hvor det giver mening og er økonomisk muligt – her kan nævnes den aktuelle sag om restaurering af Holme Å. Det er Byrådets vurdering, at naturgenopretning og byudvikling ikke udelukker hinanden. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse på nøje planlagte byggefelt på toppen af ådalens vestskrænt. Lokalplanens øvrige boliger opføres på et område, der i dag fremstår som græsmark. I tråd med miljørapportens konklusion er det Byrådets vurdering, at lokalplanen kan gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområdet ved indarbejdning af de i miljørapporten beskrevne afværgeforanstaltninger. Disse er indarbejdet i lokalplanen.

Det er Byrådets vurdering, at den nyligt vedtagne Kommuneplan 2017 i tilstrækkeligt omfang sætter rammerne for beskyttelsen af kommunens ådale, og at det således på nuværende tidspunkt ikke er nødvendigt med en kommunal, selvstændig naturplejeplan for ådalene.

Afledte justeringer:

Den del af lokalplanområdet, der ligger inden for Natura 2000, tages ud af lokalplanen, og lokalplanen tilrettes i forhold til dette. Delområde 2A opdeles således i delområderne 2A og 2B, lige som der udtages en mindre del af delområde 2.

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017 er rammeområdets afgrænsning ændret, så det ikke omfatter Natura 2000-arealer, hvorfor der ikke længere er behov for et kommuneplantillæg.

Bestemmelsen 8.4.10 ændres til "Der må ikke opstilles legeredskaber, drivhuse, legehuse eller andre lignende elementer inden for delområde 2." Forbuddet mod opstilling af legeredskaber og lignende gælder således også fællesarealer.

I delområde 1 og 3 gives mulighed for etablering af grønne tage på småbygninger. Dette vil være med til at understøtte boligområdets grønne udtryk.

Der tilføjes redegørende tekst om flagermus i lokalplan og miljøvurdering.

Byudvikling og landzonetilladelser

DN Varde mener, at det er vigtigt at fastholde en skarp grænse mellem by og det åbne land – ikke for at forhindre byvækst, men for at sikre, at den sker de rigtige steder. *DN Varde* mener derfor, at byvækst i Sig bør ske vest for jernbanen. *DN Varde* henviser til de statslige interesser, som blandt andet omhandler redegørelse for nødvendigheden af udlæg arealer til nye boligområder. *DN Varde* mener, at der ifølge de statslige interesser ikke findes tungtvejende argumenter for at skulle gennemføre lokalplanen.

Arne Kvist Rønnest og Jørgen Kvist Jensen mener, at der burde være foretaget en samlet behandling af lokalplanen og den, ligeledes uacceptable, landzonetilladelse, som Varde Kommune ønsker at give til opførelse af naboejendom. De to processer bør samkøres og behandles under ét.

Arne Kvist Rønnest og Jørgen Kvist Jensen mener, at Varde Kommune bør vælge en anden og mere innovativ tilgang til naturnær boligudvikling, fx ved at identificere områder, der kan løftes naturmæssigt, etablere ny natur og placere boligområder der i stedet for at ødelægge gammel natur.

Erhvervsstyrelsen mener, at arealudlægget er i strid med de statslige interesser vedrørende byvækst og arealanvendelse, da der ikke er redegjort for nødvendigheden af arealudlægget, hvilket styrelsen ønsker at drøfte med Varde Kommune.

Byrådets vurdering:

Behov for byvækst

Det er Byrådets vurdering, at det er vigtigt, at der kan tilbydes attraktive boliggrunde i Varde Kommune. I den forbindelse vurderes det, at placering af boliggrunde netop på dette sted er sket efter en kvalificeret afvejning af de forskellige interesser i området. Varde Kommune har været i kontakt med Erhvervsstyrelsen, der har godkendt kommunens udlæg af boligområdet som rammeområde i Kommuneplan 2017. Lokalplanen er således i overensstemmelse med såvel kommuneplan som lovgivning.

Grænsen mellem land og by

I et høringssvar foreslås det, at byudviklingen i Sig bør foregå vest for jernbanen. Det er Byrådets vurdering, at jernbanen ville have udgjort en naturlig østlig afgrænsning af Sig, hvis ikke der allerede var bygget øst for jernbanen. Det eksisterende boligområde øst for jernbanen skaber ikke en klar grænse mellem by og land. Med udbygningen af lokalplanområdet knyttes de eksisterende boliger øst for jernbanen sammen med det nye boligområde, som de vil fremstå som en del af. Sig by øst for jernbanen vil på denne måde få en klarere afgrænsning til det åbne land, og de eksisterende boliger øst for jernbanen vil i højere grad fremstå som en del af Sig by.

Anden tilgang til byudvikling

Det foreslås i et høringssvar, at kommunen skal vælge en helt anden og innovativ tilgang til naturnær boligudvikling. Byrådet hilser forslaget om sammentænkning af naturgenopretning/-skabelse og boligområder i fremtidig byudvikling velkommen. Med udgangspunkt i visionen "Vi i naturen" arbejder Varde Kommune aktivt med indtænkningen af naturen i alle byudviklingsprojekter. Som det fremgår af Varde Kommunes bosætningspolitik, ønsker kommunen at sikre "attraktive byggegrunde og tidssvarende boli-

ger, der imødekommer nuværende og kommende borgeres ønsker og behov”, hvorfor kommunen ønsker at tilbyde en bred variation byggegrunde og boligtyper. Det er Byrådets vurdering, at den ene tilgang til byudvikling ikke bør udelukke den anden, men at arbejdet med forskelligartede boligområder skaber det bedste grundlag for en attraktiv bosætningsstruktur. Der skal i Varde Kommune være plads til byggegrunde i nærhed til såvel ny som eksisterende natur.

Landzonetilladelse

Der gøres i et høringssvar indsigelse mod, at der ikke er fundet en samlet behandling sted af lokalplanen og ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af bebyggelse på lokalplanområdets sydlige naboejendom. Der er tale om henholdsvis lokalplanlægning i henhold til planlovens kapitel 5 og en byggeansøgning, der behandles i henhold til bygge Lovgivingen, men som kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35. De to sager er hverken sammenhængende eller indbyrdes afhængige. Det er Byrådets vurdering, at de to sager ikke er af en karakter, der kræver samlet planlægning eller miljøvurdering, og at sagerne derfor skal behandles individuelt.

Afledte justeringer:

Ingen.

Historik

DN Varde har to gange tidligere indgivet høringssvar i forhold til byudvikling af samme område, da DN Varde mener, at lokalplan mv. er i strid med lovgivning og kommuneplan – henholdsvis til Kommuneplan 2009, til Lokalplan 7 og Kommuneplantillæg 3 I. Disse gange måtte planerne opgives.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at der er foretaget en ny, grundig landskabsanalyse, som viser hvordan bebyggelse kan indpasses i området. Byrådet vurderer, at lokalplanens bestemmelser er tilpasset, så der sker mindst mulig påvirkning af ådalen.

Afledte justeringer:

Ingen.

Vision, strategi mv.

DN Varde undres over, at Varde Kommune planlægger for byggeri i det åbne land og ådalen, når det i forskellige strategier slås fast, at naturen er det bedste gode, vi har i kommunen både for turister og kommunens egne borgere. DN Varde undres desuden over, at man endnu ikke kan se kommunens nye vision 'Vi i naturen' afspejle sig i de politiske beslutninger, men at presset fortsat øges på naturen og landskabet, som Varde Kommune ifølge sin egen kommuneplan ønsker at beskytte.

Arne Kvist Rønnest og Jørgen Kvist Jensen mener, at lokalplanens 'ødelægge-bid-for-bid'-argumenter bør afvises fuldstændigt af en kommune, der taler om 'os i naturen'. Arne Kvist Rønnest og Jørgen Kvist Jensen henviser til at Varde Kommune ønsker at promovere området i forhold til laksefisketurisme, og mener, at kommunen overser værdien af rent vand og uforstyrrede landskaber i denne sammenhæng med henvisning til en analyse fra Fødevarerministeriet.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at beskyttelse og benyttelse af naturen set i forhold til visionen "Vi i naturen" er to sider af samme sag. "Vi i naturen" er i lige så høj grad en vision om benyttelse af naturen som beskyttelse af den, og det er Byrådets vurdering, at lokalplanen fastsætter bestemmelser for, hvorledes der kan bygges naturnært under hensyntagen til et områdes bærende naturværdier.

Lokalplanområdet ligger op ad Vesterbækvej, der gennemskærer ådalen på tværs, samt eksisterende bebyggelse. Midt i ådalen ligger et stort dambrug. Det er Byrådets vurdering, at en udbygning af lokalplanområdet ikke vil ændre naturoplevelsen væsentligt for områdets lystfiskere. Det er samtidigt Byrådets vurdering, at de lystfiskere, der ønsker at fiske i et uforstyrret miljø, og som gerne vil "kæmpe" sig frem til fiskepladsen, som det beskrives i rapporten "Lystfiskeri i Danmark, marts 2010", i forvejen søger andre steder hen.

Det er Byrådets vurdering, at en gennemførelse af den foreslåede lokalplan ikke vil ændre på vandkvaliteten i Varde Å.

For vurdering af bid-for-bid-argumentation se afsnittet "Natur og landskab".

Afledte justeringer:

Ingen.

Øvrige justeringer

I forbindelse med indarbejdelsen af ændringer som følge af indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget er der foretaget følgende redaktionelle justeringer:

- I lokalplanforslagets redegørelse gentages betegnelsen "bebyggelse skal fremstå grøn". "Grøn bebyggelse" ændres til "grønt boligområde", hvilket er en mere præcis betegnelse for områdets ønskede fremtræden, lige som eventuel tvivl om bebyggelsens farve undgås.
- § 3.2: "Tæt-lav bebyggelse skal sammenbygges i skel" ændres til "Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges i skel." Bestemmelsen er således i overensstemmelse med udstykningsbestemmelserne, der giver mulighed for udstykning af storparceller.
- § 5.5: Det præciseres, at lyspunkthøjden må være maks. 4 m over underliggende terræn.
- § 5.6: Bestemmelsens sidste afsnit ændres til: "Parkering skal ved åben-lav bebyggelse foregå inden for den enkelte ejendom. Ved tæt-lav bebyggelse kan der etableres fælles parkeringsplads." Således vil det være muligt at etablere fællesparkering for eventuelle rækkehuse og lignende.
- § 7.3: I delområderne 1 og 3 skal tage udføres som symmetrisk sadeltag eller med ensidig taghældning. Det præciseres i § 7.3, at tagterrasser i delområder 1 og 3 skal være indeliggende, således disse ikke vil fremstå skæmmende eller dominerende.