

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 04.01.L02 for boliger i den sydlige del af Billum samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 04.01.L02, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

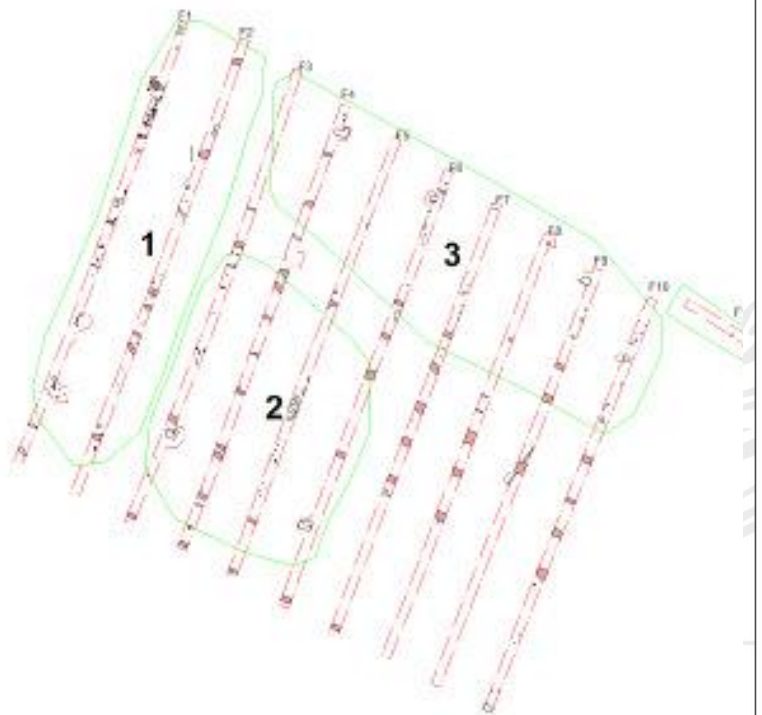
1. Banedanmark (indkommet 08.03.2018)
2. Kirsten og Vagn Andresen (indkommet 13.04.2018)
3. Ribe Stift (indkommet 13.04.2018)

Udformningen af boligområdet

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at placeringen af boliggrunde ændres, så mest muligt af arealet mod vest (hvor der er fundet flest arkæologiske fund ved prøvegravningen i 2013) friholdes for bebyggelse og i stedet anvendes som grønt areal.

Byrådets vurdering:

Ved den arkæologiske forundersøgelse blev det vurderet, at det sydøstlige hjørne af arealet var forholdsvis fundtomt og umiddelbart kunne frigives uden yderligere udgravning. Ved udstykning af det sydøstlige hjørne vil det fortsat kræve en adgangsvej ført ind fra nordvest, som vil berøre dele af udgravningsområde 1 og hele område 3 (jf. figur 1). Ved at friholde arealet mod vest vil der kunne udstykkes færre boliggrunde. Det er Byrådets vurdering, at situationsplanen, som vist på kortbilag 4 i lokalplanen, viser et boligområde med varieret bebyggelse og med opholds- og legeområde med grønne plantebede, der udfordrer den traditionelle udstykningsform for at skabe et attraktivt og anderledes boligområde, som er unik for Billum. Det er Byrådets vurdering, at lokalplanens kortbilag 4 skal fastholdes i sin nuværende form.



Figur 1, Udgravningsområde 1-3 fra arkæologisk forundersøgelse fra 2013

Afledte justeringer:

Ingen

Grundstørrelse

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at grundstørrelsen i delområde I sænkes til min. 700 m² i stedet for lokalplanens fastlagte grundstørrelse på 1000-1200 m².

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at grundstørrelsen i delområde II sænkes til 400 m² ved tæt-lav bebyggelse i stedet for lokalplanens fastlagte grundstørrelse på 800-1100 m².

Byrådets vurdering:

Varde Kommune har erfaring med, at boliggrunde til åben-lav bebyggelse på omkring 700 m² ofte har en lang liggetid. Det er Byrådets vurdering, at grundstørrelsen for delområde I bør fastsættes til min. 900 m² og maks. 1200 m² for at sikre attraktive grunde.

For grundstørrelser i delområde II, hvor der gives mulighed for tæt-lav bebyggelse og/eller åben-lav bebyggelse har den tidligere grundstørrelse, som fremgik af forslaget til lokalplanen, været uhensigtsmæssigt formuleret. Det anbefales, at mindstegrundstørrelse fastsættes til 400 m². Det vurderes, at den maksimale grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse skal fjernes, da delområdet II skal kunne udstykkes til en eller flere samlede tæt-lav bebyggelser.

Afledte justeringer:

Grundstørrelsen for delområde I fastsættes til min. 900 m² og maks. 1200 m².

Grundstørrelsen for delområde II fastsættes til min 400 m². Den maksimale grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse fjernes.

Veje, fortove og parkering

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at der maksimalt må etableres én overkørsel for tæt-lav bebyggelse i stedet for maksimalt to overkørsler, som fremgår af lokalplanen.

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at der langs stamvejen som minimum etableres fortove i den side som vender mod boliger for at minimere krydsende færdsel over vejen.

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at bestemmelser for parkeringspladser i forbindelse med tæt-lav bebyggelse ændres til 1 p-plads på egen grund + 0,5 p-plads på fællesarealet.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt for trafikoverblikket og udformningen af opholds- og legeområdet, at der må etableres én overkørsel pr bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Det er Byrådets vurdering, at fortove bør fastholdes i begge sider af stamvejen for at sikre, at der ikke kommer gående færdsel på vejen i den side af vejen, som ligger væk fra boligerne. Stamvejen er udformet på en sådan måde, at det er muligt at forlænge vejen, så den på sigt tilsluttes Billumgårdevej mod øst. Ved en senere udvidelse af stamvejen vil vejen derfor blive mere trafikeret af bilister, cyklister og gående færdsel, og det vil derfor være hensigtsmæssigt, at der er fortove på begge sider af vejen.

Det er Byrådets vurdering, at bestemmelserne for p-pladser i forbindelse med tæt-lav bebyggelse fjernes, og der i stedet indskrives, at p-pladser ved tæt-lav bebyggelse skal overholde bygningsreglementets bestemmelser (BR18), hvor der tages stilling til parkering i forbindelse med den enkelte byggetilladelse for tæt-lav bebyggelse, da behovet og placering af p-pladser kan variere alt efter hvilken type og udformning, der vælges for tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen vil dog fastsætte, at parkering til tæt-lav bebyggelse ikke må placeres i arealet for opholds- og legeområde, da dette område skal fremstå som et grønt område, hvor der er mulighed for færdsel, ophold og leg.

Afledte justeringer:

§§ 5.1.3 og 5.1.4 skrives sammen så det fremgår, at der må etableres én overkørsel til opholds- og legeområde pr. bolig.

§ 5.5.4 ændres til ”Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund pr. åben-lav bebyggelse. For parkeringspladser i forbindelse med tæt-lav bebyggelse henvises til Bygningsreglement 2018. Parkering til tæt-lav bebyggelse må ikke placeres i arealet for opholds- og legeområde.”

I redegørelsen tilføjes ”Bestemmelser for parkering i forbindelse med tæt-lav bebyggelse fastsættes ved den enkelte byggetilladelse, da behov og placering af p-pladser kan variere alt efter hvilken type og udformning, der vælges for tæt-lav bebyggelse”.

Boligens placering på grunden

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at bygningerne kan placeres frit på grunden og ikke skal placeres parallelt med skel eller vej, som det fremgår af lokalplanens § 6.1.4. for bedre at placere huset ift. sollys.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at opholds- og legeområdet med grønne plantebede ikke er stringent udformet, hvilket vil dominere den visuelle opfattelse af rummet i modsætning til mere traditionelle boligudstykninger, hvor det er det lige vejforløb boligerne tilpasses efter. Byrådet vurderer, at boligerne kan placeres frit på grunden, da det ikke vil opleves forstyrrende for den overordnede oplevelse af gaderummet.

Afledte justeringer:

§ 6.1.4, som beskriver at ”bebyggelsen skal placeres med gavl eller facaden parallelt med vejskel som vist i princippet på kortbilag 4, Illustrationsplan”, udtages fra lokalplanen.

Sammenbyggede boliger i skel

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at § 6.1.2 ”arealer udlagt til tæt-lav bebyggelse kan boligbebyggelsen bygges sammen over naboskel” ændres til ”garage/carportbebyggelse samt boligbebyggelse kan bygges sammen over naboskel”.

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at der i § 6.1.5 (vil i lokalplanen og i denne tekst blive ændret til § 6.1.4 som følge af overstående fjernelse af § 6.1.4) tilføjes, at for tæt-lav bebyggelse kan garager/carporte samt boligbebyggelse bygges sammen over naboskel.

Byrådets vurdering:

For at skabe et varieret udtryk i lokalplanområdet vurderer Byrådet, at bestemmelser for bebyggelse i delområde II kan ændres til, at boligbebyggelse samt garage/carport kan bygges sammen op til naboskel. Lokalplanens § 6.1.4 bør tilrettes, så der er sammenhæng til § 6.1.2.

Byrådet vurderer, at bestemmelserne for delområde I udlagt til åben-lav bebyggelse fastholdes for at skabe variation i bebyggelsen inden for det enkelte delområde, dog skal det være muligt at kunne placere garage, udhus eller lignende mindre bygninger op til naboskel.

Afledte justeringer:

Lokalplanens § 6.1.2 tilrettes: ”I arealer udlagt til tæt-lav bebyggelse kan boligbebyggelse eller garage/carport bygges sammen op til naboskel”.

§ 6.1.4 ændres til: ”I delområde II skal beboelsesbygninger placeres min. 2,5 m fra naboskel, se dog § 6.1.2. Beboelsesbygninger skal placeres min. 5 meter fra vejskel. Med vejskel menes i denne sammenhæng også skel ud mod opholds- og legeområde, jf. kortbilag 4.

At § 6.1.3 ændres til, at ” Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 3 m”. Ordet *naboskel* fjernes.

At § 6.1.4 ændres til, at ” Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 3 m”. Bestemmelser for naboskel er blevet fjernet.

Terrasser

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at der ved tæt-lav bebyggelse gerne må etableres tagterrasser eksempelvis i den skrå tagflade eller på flade garagetage.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at af hensyn til eksisterende boligområde mod nord, ønskes der ikke muligheden for tagterrasser i lokalplanområdet. En tagterrasse vil bygningsmæssigt betragtes som en ekstra etage, hvorved bebyggelse med tagtarasser vil fremstå i 2 etager. Derudover ligger lokalplanområdet i kort afstand til Billum Kirke, og det er Byrådets vurdering, at en tagterrasse med opstillede parasoller eller lignende kan opfattes som skæmmende for oplevelsen af Billum Kirke i den nære baggrund. Det er Byrådets vurdering, at tagterrasser ikke skal være tilladt i lokalplanområdet.

Afledte justeringer:

Ingen

Tag

Kirsten og Vagn Andresen ønsker, at der for tæt-lav bebyggelse gives mulighed for etablering af trempeltag.

Kirsten og Vagn Andresen ønsker at det tilføjes, at tage også kan udføres i træ eller zink.

Byrådets vurdering:

Lokalplanen giver mulighed for, at tæt-lav bebyggelse kan etableres med saddeltag, fladt tag eller med ensidig taghældning. Muligheden for etablering af trempeltag er sjældent ved tæt-lav bebyggelse, men lokalplanens bestemmelser for tag forhindrer ikke etableringen af trempeltag.

Træ brugt til tagbelægning er ikke et materiale, der er særligt udbredt i Danmark. Ofte vil et tag af træ blive brugt i forbindelse med bjælkehytter eller sommerhuse. Det er Byrådets vurdering, at en tagbelægning af træ ikke vil harmonere med lokalplanens øvrige bestemmelser for facade, samt at trætage vil skabe en visuel markant fravigelse i udtryk fra øvrige bestemmelser for tage i lokalplanområdet. Byrådet vurderer, at der alternativt kan tillades etablering af grønne tage i lokalplanområdet, hvilket vil harmonere med det grønne udtryk, der ønskes skabt i det fælles opholds- og legeområde.

Lokalplanen giver vide rammer for bebyggelsens materiale og udformning. For at skabe sammenhæng og harmoni i området er bestemmelserne for tage søgt holdt i sort farve. Det er Byrådets vurdering, at materialet zink kan harmonere med øvrige materialer for tage, såfremt zinktage også bliver holdt i en mat sort farve.

Afledte justeringer:

Det tilføjes til § 7.3.1, at tage må etableres som grønne tage samt i mat zink i afdæmpet sort farve.

Øvrige

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.



Ribe Stift ønsker, at Varde Kommune sikrer, at beplantning vest for lokalplanområdet opretholdes, og at det kommende byggeri med tilhørende fællesarealer udføres i en form og af sådanne materialer, at området ikke virker skæmmende på Billum Kirke og kirkegård.

Ribe Stift ønsker, at Varde Kommune sikre, at den åbne forbindelse med landskabet mod nord og vest for Billum Kirke opretholdes i fremtiden, så området friholdes for bebyggelse og omfattende beplantning, og det på den måde sikres, at kirken fortsat fremstår markant i samspil med kulturlandskabet.

Byrådets vurdering:

Det grønne plantebælte vest for lokalplanområdet er ikke en del af lokalplanområdet, og der kan derfor ikke indskrives bestemmelser for plantebæltet i lokalplanen. Dertil er det grønne beplantningsbælte ikke ejet af Varde Kommune.

Det er Byrådets vurdering, at det med bestemmelserne i lokalplanen søges at skabe et harmonisk område, der ikke vil være visuelt skæmmende for oplevelsen af kirken. Varde Kommune søger gennem planlægning at sikre Billum Kirkes visuelle fremtræden i landskabet samtidig med, at der ønskes at sikre en hensigtsmæssig byudvikling for Billum by.

Afledte justeringer:

Ingen

