

## SAMMENFASTNING AF HØRINGSVAR I FORBINDELS MED DEN OFFENTLIGE HØRING AF FORSLAG TIL LOKALPLAN 23.03.101 – BOLIGOMRÅDE I VARDE SYD (LANDSBYEN) MED UDKAST TIL BYRÅDETS VURDERING AF DISSE

Der er modtaget høringsvar fra fire grundejere vest for lokalplanområdet og tre høringsvar fra grundejere herunder en fra grundejerforeningen inden for lokalplanforslaget.



*Lokalplanens afgrænsninger vist med rød stiplede linje og grundejere der har fremsendt høringsvar er markeret med rød prik.*

1

Grundejere vest for lokalplanområdet gør indsigelse mod etablering af vinduer og terrasser der efter eventuelle ombygninger vender mod indsigernes boliger. Det forventes endvidere at fællesarealet (plantebæltet) mod indsigerne forbliver uændret, at arealer der er inddraget uretmæssigt til have ryddes og at der ifølge lokalplanen plantes hæk 40 cm inden for egen grund mod fællesarealet.

2

Grundejer, Nøddelunden 82, understreger på bestyrelsens vegne at de er meget tilfredse med at lokalplanen åbner mulighed for at alle husstande kan udvide beboelsesarealet på ensartede vilkår. Dog bemærkes at lokalplanens formulering *Der fastlægges endvidere brugsgrænser i forhold til den faktiske fordeling af havearealer* at denne formulering vil kunne opfattes som om de nuværende *faktiske brugsgrænser* er uforanderlige størrelser, hvilket er uheldigt såfremt grundejerforeningen kunne få brug for mindre ændringer af fællesarealet, der i sin nuværende form er fastlagt ret vilkårligt. Der ønskes præciseret at brugsgrænser ikke er én gang for alle givne størrelser, men vejledende og at forandringer vedrørende friarealer aftales på generalforsamlingen.

3

Grundejere Nøddelunden 70 fremsender indsigelse mod lokalplanens § 8.02 *Hegning må kun finde sted inden for de udlagte parceller, i disses skellinje, samt brugsgrænser som vist på kortbilag 3* finder indsigelse er uacceptabel udvidelse af den hidtil gældende lokalplanformulering (L 606) § 8.02 *Hegning må kun finde sted inden for de udlagte parceller (byggefelter) og i disses skellinje*. Indsiger oplyser, at i forbindelse med køb af hus for 20 år siden var der via lokalplanen tinglyst, at ingen kunne afspærre nogen del af den fælles legeplads og herved formindske den fælles legeplads. Lokalplanens formulering *samt brugsgrænser som vist på kortbilag 3* ønskes slettet. Endvidere ønsker indsiger at lokalplanforslagets formulering side 4 spalte 2 *i nævneværdig grad* udgår.

4

Grundejer, Nøddelunden 68, fremsender indsigelse vedrørende lokalplanforslagets brugsgrænser ved ejendommen nr. 68. Grundejer ønsker at hans brugsgrænse flugter med hus nr. 66 således, at brugsgrænsen ligger ca. 1 meter uden for gavlen mod fællesarealet på nr. 68. Indsiger finder, idet 3 af de fire huse der ligger ud mod det grønne fællesareal har inddraget areal fra fællesarealet at han er utilfreds med at han ikke får samme mulighed.

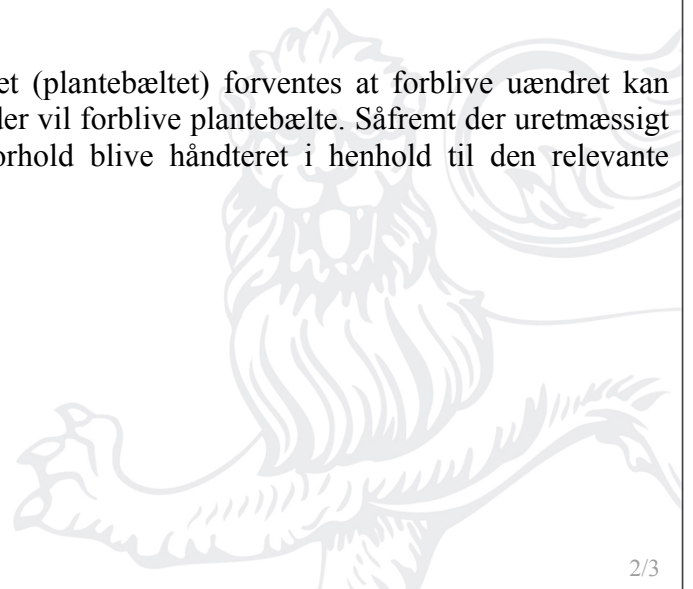
#### **Ad 1- Byrådets vurdering**

Indsigelsen retter sig mod at vinduer og terrasser efter eventuel ombygning kan give indsigerne indbliksgener. Mellem bebyggelsen i Landsbyen og beboelsesbygningerne Nøddelunden 56, 58, 60 og 62 er afstanden minimum 21 meter adskilt af et 10 meter udvokset kommunalt plantebælte. Idet det altid har været muligt at udnytte del eller hele tagetagen i lokalplanområdet medfører lokalplanforslaget ingen ændringer heri. Henset til det eksisterende plantebælte og afstanden mellem boligerne vurderes der ikke at forekomme væsentlige indbliksgener.

For så vidt angår bemærkninger om, at fællesarealet (plantebæltet) forventes at forblive uændret kan oplyses, at planforslagene ikke berører plantebæltet der vil forblive plantebælte. Såfremt der uretmæssigt er inddraget areal fra plantebæltet vil et sådant forhold blive håndteret i henhold til den relevante lovgivning.

#### Afledte justeringer

Ingen



## Ad 2 – Byrådets vurdering

Byrådet vurderer at grundejerforeningens bemærkninger vedrørende lokalplanens retningslinjer om brugsgrenser bør imødekommes, således at afgørelser vedrørende brug af fælles arealer fortsat træffes på generalforsamlingen jf. grundejerforeningens vedtægter hvor af det blandt andet fremgår at anvendelse af fællesarealer kræver beslutning der vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer på generalforsamlingen.

### Afledte justeringer

- Teksten i lokalplanens redegørelsesdel side 3, 1. spalte, 2. afsnit. *Der fastlægges endvidere brugsgrenser svarende til den faktiske fordeling af havearealer* udgår.
- Tekst i lokalplanens redegørelsesdel side 4, 2. spalte, 3. afsnit *Der fastlægges endvidere beplantningsgrænser der muliggør plantning af hække/opstilling af hegn, udenfor den enkelte matrikels afgrænsning* – udgår.
- Teksten i lokalplanforslagets formålsformulering § 1.01 *at fastsætte rammer for placering af hegn og hække* udgår.
- Teksten i § 3.01 *...ligesom der fastlægges brugsgrenser, der giver mulighed for at plante hække på fællesarealet* udgår og erstattes af fodnote: *Beslutning om anvendelse af fællesareal sker jf. vedtægter for grundejerforeningen på foreningens generalforsamling.*
- I § 8.02 indføjes ordet *og ... parceller og i disses skellinje.*
- Teksten i § 8.02 *samt brugsgrenser som vist i kortbilag 3* udgår.
- Kortbilag 3 konsekvens rettes.

## Ad 3 – Byrådets vurdering

Anmodning om justering af planforslaget § 8.02 vedrørende brugsgrenser imødekommes og tekst i lokalplanforslaget side 4, 2. spalte, 5. afsnit i *nævneværdig grad* udgår. Som konsekvens af lokalplanforslagets tekst vedrørende brugsgrenser udgår, justeres lokalplanteksten på ovennævnte punkter.

### Afledte justeringer

- Teksten i § 8.02 erstattes af følgende: *Hegning må kun finde sted indenfor de udlagte parceller og i disses skellinjer.* Der indføjes fodnote: *Beslutning om anvendelse af fællesareal sker jf. vedtægter for grundejerforeningen på foreningens generalforsamling.*
- Teksten *nævneværdig grad* i redegørelsen side 4, 2. spalte 5. afsnit udgår.
- Kortbilag 3 konsekvensrettes.

## Ad 4 – Byrådets vurdering

Idet lokalplanens bestemmelser vedrørende brugsgrenser udgår henvises stillingtagen til ønsket om brugsareal til generalforsamlingen jf. vedtægter for Grundejerforeningen Landsbyen.

### Afledte justeringer

Ingen

