

## Resumé af indkomne bemærkninger i forbindelse med forhøring af lokalplan 23.01.L04 samt kommuneplantillæg 32 for Boliger på Storegade 2-4 (Opel-grunden) samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 23.01.L04 samt Forslag til kommuneplantillæg 32 for Boliger på Storegade 2-4 (Opel-grunden), har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Ribe Stift (indkommet 25.07.2016)
2. Ernst Jessen (indkommet 15.08.2016)
3. Hans Kurt Langsig Rasmussen (indkommet 12.08.2016)
4. Aage Nikolaj Lorentzen (indkommet 29.08.2016)
5. Jens Nielsen (på vegne af Udviklingsrådet Varde By) (indkommet 29.08.2016)
6. Jakob Theilgaard Jepsen (på vegne af Jakob selv og på vegne af Ejerforeningen Sønderport) (indkommet 29.08.2016)
7. Jesper Hegner, Inge-Marie og Arne Bertelsen (indkommet 29.08.2016)
8. Ole K. Rasmussen (på vegne af Ejerforeningen Sønderport) (indkommet 29.08.2016)
9. Nikolaj Winther (indkommet 05.09.2016)
10. Torben Jessen (på vegne af Torben selv, Joan Jessen og Kristian Jensen) (indkommet 05.09.2016)
11. Jørgen Mathiesen (indkommet 30.08.2016)
12. Connie Goth (indkommet 30.08.2016)
13. Bestyrelsen i Ejerforeningen Sønderport (indkommet 31.08.2016)

Høringssvar 1 fra Ribe Stift angiver, at stiftsøvrigheden ikke finder anledning til bemærkninger.

Høringssvar 6, 8 og 13 er enslydende.

### Visualiseringer

Ejerforeningen Sønderport og Jakob Theilgaard Jepsen ønsker, at bygningen Enghavevej 1a fremgår af visualiseringerne, ligesom de ønsker, at højden på eksisterende bygning nord for Enghavevej tilrettes, så den korrekte højde fremgår.

### Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at Enghavevej 1a bør indgå i visualiseringerne, ligesom Byrådet vurderer, at der bør tilføjes yderligere visualiseringer af projektet. Alle visualiseringer og illustrationer skal vise de korrekte størrelsesforhold.

### **Afledte justeringer:**

Enghavevej 1a fremgår af visualiseringer og der tilføjes yderligere visualiseringer blandt andet af projektet set fra Storegadebroen.

### **Højde**

*Jørgen Mathiesen* mener, at bebyggelse i byggefelt 6 kun bør tillades opført op til 2 etager med udnyttet tagetage for skalamæssigt at tilpasse sig eksisterende bebyggelse på modsatte side af Enghavevej.

*Torben Jessen* mener, at 12,5-16 meter høje bygninger vil tage lyset fra husene på den anden side af Storegade.

*Ejerforeningen Sønderport, Jakob Theilgaard Jepsen, Jesper Hegner, Inge-Marie og Arne Bertelsen* foreslår, at højden nedsættes til 13 m mod Enghavevej, mens bebyggelsesprocenten hæves for på denne måde at kunne opretholde lejlighedsantallet.

*Jesper Hegner, Inge-Marie og Arne Bertelsen* mener, at højt byggeri vil lukke de bagvedliggende ejendomme inde og skærme for lysindfald samtidigt med at det vil skæmme i bybilledet og indkørslen til Arnbjerg mv. *Jesper Hegner, Inge-Marie og Arne Bertelsen* mener generelt, at høje bygninger ikke hører til i Varde C.

*Udviklingsrådet Varde By* mener, at byggeriet ikke bør være højere end 13 m for at det tilpasses de omkringliggende bygninger. *Udviklingsrådet Varde By* mener desuden ikke, at byggeriet harmonerer med de bevaringsværdige bebyggelsesstrukturer i Varde.

*Aage Nikolaj Lorentzen* mener, at byggeri i op til 16 meters højde vil medføre væsentlige skyggegener. Han foreslår derfor, at byggefelt 6 rykkes væk fra Enghavevej, hvilket fx kan give plads til parkeringspladser eller grønt område langs vejen. Desuden vil byggeriet falde bedre i med villakvartererne.

*Hans Kurt Langsig Rasmussen* mener, at højdegrænseplaner bør overholdes mod matr. 145ø, som ligger øst for lokalplanområdet.

### **Byrådets vurdering:**

Lokalplanområdet ligger midt i Varde med bevaringsværdige bebyggelsesstrukturer mv., og det vurderes, at byggeriet bør tilpasses det omkringliggende byggeri, hvilket det vurderes, at lokalplanen tager højde for med de beskrevne højder. For på samme tid at tage hensyn til byen og de omkringboende vurderes det, at byggefelt 6 bør forkortes langs Enghavevej, så bygningen ikke fremstår så markant set fra Enghavevej og boligerne langs denne. Byrådet vurderer, at denne løsning tilgodeser flest muligt.

Byrådet vurderer, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at sænke højden mod at øge bebyggelsesprocenten, da fællesarealerne så vil blive mindre. Ligesom forslaget om at rykke byggefelt 6 mod syd vurderes at medføre, at lokalplanområdet ikke kan benyttes på en tilfredsstillende måde. Det vurderes, at der vil være risiko for gener for de omkringboende i form af fx skygge- og indbliksgener. Det vurderes dog samtidigt, at disse gener ikke er væsentligere end de, der kan forventes i en midtby.

Ved etagebyggeri i bymæssig sammenhæng anvendes bestemmelser om højdegrænseplaner normalt ikke, da der er et ønske om fortætning og et bymæssigt udtryk.

### **Afledte justeringer:**

Byggefelt 6 forkortes langs Enghavevej, så det kun overlapper Enghavevej 1a med ca. 6,6 m set fra syd. På denne måde vil en kommende bygning vil fremstå mindre markant og reducere påvirkningen mod Enghavevej i forhold til det først udsendte lokalplanforslag.

## **Udformning mv.**

*Jørgen Mathiesen* mener, at der ikke bør tillades mansardtage inden for lokalplanområdet, da det ikke understøtter bymidtens byggetraditioner.

*Ejerforeningen Sønderport, Jakob Theilgaard Jepsen og Udviklingsrådet Varde By* ønsker ikke mulighed for opsætning af paraboler, da det ikke er nødvendigt og da det vil skæmme.

*Jesper Hegner, Inge-Marie og Arne Bertelsen* mener, at mansardtage vil kunne give en bedre udnyttelse af tagetagen og dermed mulighed for at reducere højden.

*Jesper Hegner, Inge-Marie og Arne Bertelsen* ønsker ikke mulighed for altaner eller franske altaner mod nordøst i byggefeltene 2 og 4.

*Udviklingsrådet Varde By* mener, at sti og grønt område ved åen bør gøres offentligt.

*Udviklingsrådet Varde By* mener desuden, at byggeriet bør opføres i røde mursten, men så ikke alle bygninger inden for lokalplanområdet er ens. *Udviklingsrådet Varde By* efterlyser retningslinier for vinduer (størrelse og facon).

*Hans Kurt Langsig Rasmussen* mener, at der kun bør opføres altaner mod bebyggelsens parkeringsplads og fællesområde.

*Torben Jessen* mener, at altaner og genboer overfor vil medføre indkigsgener.

*Ernst Jessen* mener, at byggeriet bør roteres, så gården vender ud mod Storegade for at gøre Storegade mere interessant, højden mod Enghavevej vil blive lavere, og der vil være udkørsel direkte til Storegade.

*Ernst Jessen* mener, at en blanding af butik og boliger vil være mest optimal.

## **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at muligheden for mansardtage bør udtages, da mansardtage ikke ses mange steder i bymidten.

Det er Byrådets vurdering, at parabolantener kan virke skæmmende, og at der derfor bør indgå bestemmelser om parabolers udseende og placering i lokalplanen. Med henvisning til menneskeretskonventionens artikel 10 har EU afgjort, at man har ret til at sætte paraboler op. Af artikel 10 fremgår, at 'enhver skal have frihed til at modtage eller meddele oplysninger eller tanker, uden indblanding fra offentlig myndighed og uden hensyn til landegrænser.' Der kan dog fortsat stilles krav til placering, antal, udformning mv.

Af hensyn til nabogener mv. vurderer Byrådet, at der kun bør gives tilladelse til altaner til udvendigt ophold mod lokalplanområdets fællesareal.

Bebyggelsen planlægges etableret med et fælles grønt område, som giver mulighed for ophold mv. Efter Byrådets vurdering vil det være u hensigtsmæssigt for beboerne, hvis opholdsareal, sti mv. gøres offentligt.

Lokalplanen er udarbejdet, så det sikres, at lange facader deles op, hvilket efter Byrådets vurdering betyder, at lokalplanområdet kommer til at fremstå varieret og interessant selvom der fx anvendes samme mursten i hele bebyggelsen. Mursten skal fremstå i mørke tegl i changerende røde og brune nuancer.

Byrådet vurderer, at stramme retningslinier for udformning af vinduer medfører, at muligheden for at skabe en moderne bebyggelse, som er tilpasset den omkringliggende bebyggelse, mindskes.

Byrådet vurderer, at det ikke vil være med til at skabe et behageligt og trygt bomiljø, hvis bebyggelsen roteres, så de udendørs opholdsarealer vender ud mod Storegade.

## **Afledte justeringer:**

Muligheden for mansardtage udgår.

Der indskrives bestemmelser om udformning og placering af parabolantener.

Lokalplanen tilrettes så altaner til udvendigt ophold kun må etableres mod lokalplanområdets fællesareal.

## **Trafik**

*Connie Goth* er bekymret over at parkeringspladser på Enghavevej tæt på Storegade forsvinder.

*Torben Jessen* mener, at der vil komme mere trafikstøj med det høje byggeri.

*Ejerforeningen Sønderport og Jakob Theilgaard Jepsen* ønsker, at udkørsel skal ske direkte fra boligområdet til Storegade, og at de trafikale konsekvenser overvejes fx i forhold til udkørsel fra Enghavevej, ulovlig parkering, høj hastighed og dårlige oversigtsforhold. *Ejerforeningen Sønderport og Jakob Theilgaard Jepsen* mener desuden, at hastigheden på Storegade vil blive øget, når der bygges langs vejen.

*Jesper Hegner, Inge-Marie og Arne Bertelsen* mener, at udkørslen fra boligområdet til Enghavevej ligger for tæt på Storegade og bør flyttes længere mod øst eller direkte ud til Storegade.

*Udviklingsrådet Varde By* forudser trafikale problemer vedrørende udkørsel fra området, og foreslår udkørsel fra boligområdet længere mod øst og etablering af lysregulering ved Storegade. En lysregulering vil desuden kunne regulere hastigheden på Storegade. *Udviklingsrådet Varde By* mener desuden, at oversigtsforholdene ud til Storegade er meget dårlige, og at der bør findes en løsning på parkeringsproblemerne på Enghavevej.

*Hans Kurt Langsig Rasmussen* mener, at udkørslen fra lokalplanområdet bør rykkes længere mod øst, da den ellers vil ligge for tæt på Storegade. *Hans Kurt Langsig Rasmussen* mener desuden, at allerede tinglyste oversigtsforhold ved udkørsel til Storegade opretholdes.

## **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at der ikke forsvinder parkeringsmuligheder på Enghavevej i forbindelse med lokalplan eller kommende boligbyggeri. Ulovlig parkering på Enghavevej vil blive håndteret som andre steder.

Det vurderes, at være uhensigtsmæssigt at etablere en udkørsel direkte til Storegade, da denne udkørsel og Enghavevej vil ligge for tæt på hinanden. Det er Byrådets vurdering, at de fastlagte oversigtsforhold i lokalplanen er tilstrækkelige, og at det ikke er hensigtsmæssigt for udnyttelsen af lokalplanområdet, hvis bebyggelsen skal rykkes længere væk fra Storegade i forhold til de viste byggefelter.

På strækningen ud for lokalplanområdet må man i dag køre 40 km/t. Eventuelle overtrædelser behandles af politiet. I forbindelse med et projekt om separatkloakering og forskønnelse af Storegade vil trafiksikkerhedsmæssige overvejelser indgå. Projektet vil blive politisk behandlet ultimo 2016. Da bilister på Storegade kun må køre 40 km/t vurderes det, at der ikke vil komme væsentligt mere trafikstøj.

Det er Byrådets vurdering, at kan være hensigtsmæssigt at flytte udkørslen fra lokalplanområdet længere mod øst på Enghavevej. Da det rent trafikafviklingsmæssigt ikke vurderes problematisk at fastholde placeringen af udkørslen, er det dog vurderet, at fordelene ved at reducere skyggegenerne for Enghavevej ligger overskygger fordelene ved at flytte udkørslen.

Det vurderes, at der ikke er et trafikalt behov for etablering af en lysregulering mellem Storegade og Enghavevej, da sidevejstrafikken fra Enghavevej forholdsmæssigt ikke er så stor.

## **Afledte justeringer:**

Ved at forkorte byggefelt 6 gives mulighed for at rykke udkørslen fra boligområdet længere mod øst.

## Diverse

*Torben Jessen* mener, at husene på den anden side af Storegade vil falde 8-10 % i værdi.

*Torben Jessen* mener desuden, at der vil være stor risiko for revner og skader pga. byggeriet.

*Ejerforeningen Sønderport og Jakob Theilgaard Jepsen* mener, at lokalplanen bør tilrettes, så den fremstår uden fejl. Desuden mener *Ejerforeningen Sønderport og Jakob Theilgaard Jepsen*, at alle høringsberettigede og gerne i et større område modtager høringsbrev om lokalplanforslaget.

*Ejerforeningen Sønderport og Jakob Theilgaard Jepsen* er bekymrede for øget forurening, når vinden afskærmes med højt byggeri, og foreslår, at forbyde køretøjer over en vis størrelse.

*Udviklingsrådet Varde By* efterlyser information om størrelse og omfang af forureningen på grunden – fx om gamle tanke er gravet op.

*Udviklingsrådet Varde By* er bekymret for nedsvivning af regnvand på grunden, da der kan være forurening, og da der stilles spørgsmålstejn ved om vandet kan sive hurtigt nok ned uden at løbe ud på Enghavevej.

*Hans Kurt Langsig Rasmussen* mener, at eksisterende træer langs østskellet bør bevares, ligesom han mener, at der bør udfærdiges nøjagtige koteplaner for området, så der ikke er tvivl om byggeriets højder.

*Ernst Jessen* mener, at etageboliger langs Storegade vil gøre oplevelsesloopet uinteressant og at en blanding af boliger og butikker vil være mere fordelagtig.

## Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen giver mulighed for at der sker et løft i udseendet af området i forhold til det nuværende. Påvirkningen vurderes ikke at medføre fald i ejendomsværdien.

Gennem Byggelovens § 12 stilles der krav om, at der ved fundering, udgravning mv. skal træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger mv. Hvis der dog mod al forventning skulle ske en skade på naboejendommene, vil det være bygherres ansvar.

Det er Byrådets vurdering, at fejl og mangler i lokalplanen skal tilrettes.

Byrådet vurderer, at alle høringsberettigede skal høres og at en større kreds i området bør høres.

Det vurderes, at der ikke vil ske en øget forurening, når vinden brydes af byggeriet, og det vurderes samtidig, at det overordnede trafikbillede ikke indikerer et behov for at forbyde køretøjer over en vis størrelse.

Det er Byrådets vurdering, at det skal sikres, at en eventuel forurening på grunden skal undersøges nærmere og håndteres efter gældende lovgivning i forbindelse med detailprojektering mv. af projektet. Byrådet vurderer ligeledes, at håndtering af regnvand vil blive detailprojekteret på et senere tidspunkt, og i den forbindelse skal det naturligvis sikres, at regnvandet holdes på egen grund.

Det vurderes, at eksisterende træer fortsat kan indgå i lokalplanområdet. Byrådet vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at der etableres yderligere beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Nøjagtige koteplaner vil blive udarbejdet i forbindelse med detailprojekteringen, og det er Byrådets vurdering, at nøjagtige koteplaner ikke er nødvendige i lokalplanen, da højderne måles fra eksisterende terræn.

Byrådet vurderer, at byggeriet vil gøre oplevelsesloopet mere interessant i forhold til det nuværende.

Det er Byrådets vurdering, at butikskoncentrationen i Varde skal fastholdes omkring gågaderne.

## Afledte justeringer:

I forbindelse med udsendelse af lokalplanforslaget vil alle høringsberettigede blive hørt, ligesom en større kreds i området vil blive hørt.

Lokalplanen tilføjes en bestemmelse om beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.