

Ansøgers bemærkninger til lokalplanforslag 23.03.L05 for boliger og butik i Varde Syd og forvaltningens vurdering heraf

Ansøger har haft lokalplanforslaget til gennemlæsning og har følgende bemærkninger:

Byggelinie

Vi mener ikke der er grund til, at ændre byggelinien til 10m fra skel. Vi terrænregulerer del I så den er i niveau med vejen. Når dette sker vil afstanden til vejen virke større når skråningsarealet ændres. I dag er der fra kantsten til skel min. 10m. Vi overholder oversigtsarealer m.m.

Forvaltningens vurdering:

En ny vejtilslutning til Søndermarksvej kræver etablering af kanaliseringsanlæg på Søndermarksvej. Der skal derfor sikres areal til etablering af venstresvingsbaner og helleanlæg på Søndermarksvej ved den nye vejtilslutning, hvorfor det er nødvendigt at fastholde en byggelinie på 10 m. Der bør endvidere sikres areal til et eventuelt kommende stianlæg langs Søndermarksvej.

Sti

Stien langs Søndermarksvej har vi ingen interesse i at flytte. Planen var at dreje stien ind på grunden alias del I, således den ikke når krydset. Kundestrømningen vil altid tage den korteste vej. Hvis kommunen vil anlægge en sti som foreslået, så anlægges vi egen sti på vores areal.

Forvaltningens vurdering:

Cowi anbefaler, at en sti tidligst møder vejen ca. 30 m fra et signalreguleret kryds i deres trafikvurdering for Jeppe Skovgaard's Vej, hvilket vil være omtrent den samme problemstilling i dette område. Afstand til krydset er vigtig, da bløde trafikanter ellers meget let vil kunne blive overset i forbindelse med sving ind på stamvejen. Det er desuden vigtigt at pointere, at stien a-b, som løber fra tunnelen under Søndermarksvej, ikke kun skal betjene den kommende dagligvarebutik, men hele det kommende boligområde syd for Søndermarksvej. Stien skal derfor – et passende og sikkert sted – møde stamvejen og de dertilhørende cykelgangstier. På denne måde sikres de bløde trafikanter bedst i forhold til intern trafik, men særligt også i forhold til krydsning af Søndermarksvej, fx som skolevej mv.

Terrænregulering

Pkt 8.8: +/- 0,5 m. fra skel er stadig ikke ændret ?! Nu har man endelig mulighed for byggegrunde i Varde med masser af konturer og fantastiske omgivelser, så skal man da ikke begrænse sig til +/- 0,5m.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen er enig i ansøgers beskrivelse af området i forhold til konturer og omgivelser. Det er netop derfor forvaltningens vurdering, at det let skrånede terræn i området lægger op til at etablere boliger, som tilpasses terrænet fx ved forskudte plan. Mulighed for yderligere terrænregulering udover +/- 0,5 m i delområde 2 og 3 vil mindske oplevelsen af terrænet og medføre, at området vil blive oplevet forstyrret og kunstigt. Ved derimod at udnytte terrænet gives der mulighed for at bygge mere individuelle huse, som vil blive oplevet meget smukkere i et naturligt terræn.