

Team Plan og Byudvikling  
Toften 2  
6818 Årre

Ole Borg  
Byplankonsulent Arkitekt M.A.A.  
Veddelev Bygade 66  
4000 Roskilde

Mobil telf.: 2961 5960  
Mail: ole@ole-borg.dk

Att.: Jacob Coln

Roskilde den 30. juli. 2014

### **Udviklingsplan for Varde syd journal. nr. 88599/14, sags nr. 13/8202**

På vegne af Ejendomsselskabet TT, Varde ApS, Jeppe Skovgaards Vej 4, v/ Karsten Sørensen og firmaet MN Autodele A/S, Jeppe Skovgaards Vej 6, v/ Peter Frederiksen skal jeg hermed gøre indsigelse omkring ovennævnte udviklingsplan.

Indsigelsen omfatter primært forhold omkring områdets anvendelse (miljøzonerings) og trafikbetjening.

På grund af den korte høringsfrist, som endda ligger midt i sommerferien, vil vi forbeholde os ret til efterfølgende, at udbygge og konkretisere vores indsigelse og evt. komme med fagligt relevante løsningsforslag.

Skrivelsen fra Varde Kommune omkring nabohearing er dateret den 7. juli 2014 og høringsfristen er 1. august 2014. Det har ikke været muligt at forberede et kvalificeret indlæg på så kort tid.

Det ville have været i overensstemmelse med god forvaltningsskik, at forvaltningen indkaldte til partshøring, når der lægges op til så radikale ændringer i en strukturplan (lokalplan) for erhvervsområdet, der blev vedtaget helt tilbage i august 1998.

Lokalplan L 686- A og den senere lokalplan 08. E6. 01 har enslydende bestemmelser omkring "Områdets anvendelse" punkt 3.1, 3.2 og 3.3, der alle omhandler forhold, der har betydning omkring miljøbelastning, herunder punkt 3.2, der får betydning for ændrede grænseværdier, såfremt nabobebyggelsen bliver ændret til boligbebyggelse.

Det er uacceptabelt for både erhvervsfunktionen og et evt. kommende boligområde, at de planlagte miljøhensyn i den gamle strukturplan forringes. Det kræver en nærmere forklaring.

I udviklingsplanen skitseres en vejbetjening af det evt. kommende boligområde via Jeppe Skovgårdsvej. Det er ikke umiddelbart logisk, at et nyt boligområde skal have hovedadgang gennem et erhvervsområde. Det er svært at se den trafiktekniske begrundelse for denne nytænkning omkring blanding af erhverv- og boligområde.

Ovennævnte forhold omkring miljø og trafikstruktur er de afgørende anker.

Umiddelbart efter sommerferien vil vi kunne kvalificere denne indsigelse og indgå i dialog omkring de mere konkrete konsekvenser for vores erhvervsjendomme.

Vi kontakter dig i august.

Venlig hilsen

Ole Borg

Team Plan og Byudvikling  
Toften 2  
6818 Årre

Att.: Jacob Coln

Ole Borg

Byplankonsulent Arkitekt M.A.A.  
Veddelev Bygade 66  
4000 Roskilde

Mobil telf.: 2961 5960  
Mail: ole@ole-borg.dk

Roskilde den 26. aug. 2014

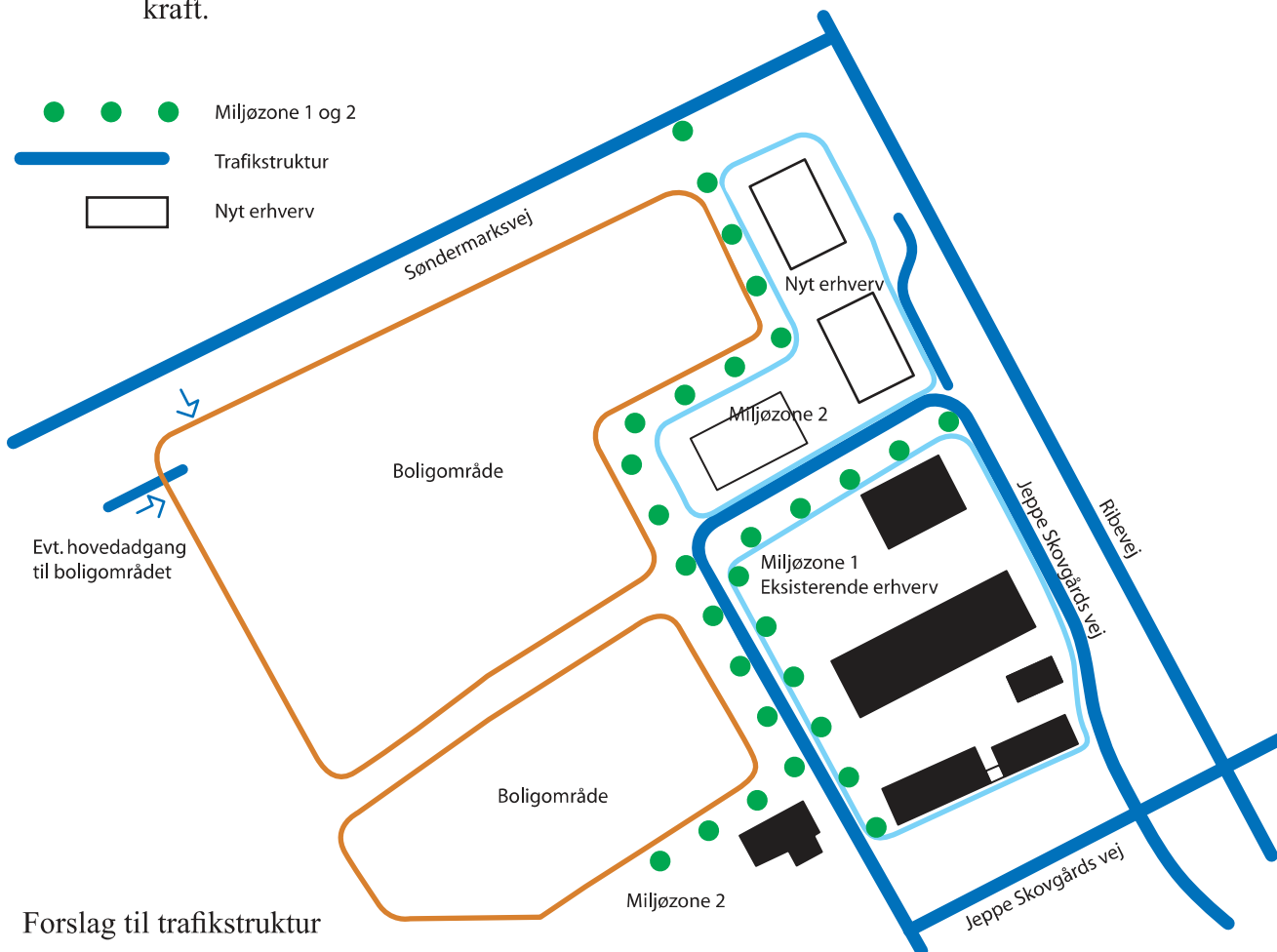
## Udviklingsplan for Varde syd journal. nr. 88599/14, sags nr. 13/8202

### Supplerende indsigelse

I fortsættelse af tidligere indsigelse af 30. Juli 2014, på vegne af Ejendomsselskabet TT, Varde ApS, Jeppe Skovgaards Vej 4, v/ Karsten Sørensen og firmaet MN Autodele A/S, Jeppe Skovgaards Vej 6, v/ Peter Frederiksen, skal jeg hermed konkretisere de væsentligste anker mod planen og fremsætte alternativ løsningsforslag.

#### Løsningsforslag generelt:

Erhvervsområdet skal sikres en mere velovervejet geografisk afrunding mod nord mod boligområdet og der skal sikres en sammenhængende funktionel trafikstruktur. Det er også afgørende at miljøkravene til eks. erhvervsfunktioner ikke skærpes med tilbagevirkende kraft.



**Begrundelse:**

En ny vurdering af boligområdet i lokalplan 43 skal sikre et godt naboskab mellem erhvervsområdet og et fremtidssikret nutidigt boligmiljø af høj kvalitet.

**Løsningsforslag trafik:**

Strukturplanens trafikløsning med en bøjle fra Jeppe Skovgårdsvej tilbage til Ribevej skal fastholdes for at sikre mulighed for cirkulerende kørsel med de store sættevogne.

**Begrundelse:**

Det er yderst uheldigt, at udviklingsplanen anviser en trafikbetjening af hele den nordlige del af erhvervsområdet via en blind vej ved indkørslen fra Ribevej. Det betyder, at tung trafik, sættevogne m.v. skal foretage vanskelige vendinger på snævre vejarealer og vendepladser. Det er ikke god trafiksikkerhed.

**Løsningsforslag boligtrafik:**

Det nye boligområde skal trafikbetjenes fra Søndermarksvej eller/og Skadehøjvej.

**Begrundelse:**

Det er afgørende for trafiksikkerheden, at boligtrafik og tung erhvervstrafik adskilles i videst muligt omfang. Et nyplanlagt boligkvarter bør ikke have hovedadgang via et allerede udbygget erhvervsområde. Det er en hovsa løsning.

**Løsningsforslag miljø:**

Eksisterende erhvervsejendomme skal kunne fastholde nuværende grænseværdier for støjbelastning i skel, ud fra strukturplanens intentioner om erhverv i skel til nabogrund.

Varde Kommune skal ved beregning dokumentere, at en miljøzonerings giver den fornødne støjreduktion (afstand) til kommende afgrænsning af boligområdet.

**Begrundelse:**

Ved indpasning af et nyt erhvervsområde mellem eks. erhverv og boligområdet, for erhvervstyper der er mindre støjbelastende i miljøzone 2, kan der sikres den fornødne afstand mellem erhverv i miljøzone 1. og boligområdet. (se bilag).

Derudover er der mulighed for etablering af støjreducerende foranstaltninger i form af støjskærme og støjvolde. Det kan også have en psykologisk effekt, at etablere visuel afskærmning i form af beplantningsbælte og lign. rekreative områder der giver afstand til erhvervsfunktionerne.

Ovennævnte synspunkter er lidt komprimerede og skal forstås som udgangspunkt for en mere nuanceret dialog med forvaltningen og den politisk ansvarlige for planlægningen.



Opdateret kortbilag med indtegning af seneste erhvervsbygninger og markering af miljøzoner

Vi kontakter forvaltningen omkring mødetidspunkt.

Venlig hilsen  
Ole Borg

**Fra:** FBE-EES11 Jensen, John [<mailto:FBE-EES11@mil.dk>]  
**Sendt:** 25. august 2014 13:46  
**Til:** Tove Merete Wolff  
**Emne:** Udviklingsplan Varde Syd [RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION]

## RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Tak for behagelig samtale d.d.

Lige for en ordens skyld skal jeg påpege, at Forsvaret ikke kan acceptere boligbyggeri inden for støjkonsekvenszonen af skydebanen og øvelsesterrænet.

Med venlig hilsen

John Jensen

Afdelingsleder

Sagsbehandler - Fysisk Planlægning

Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste

[Ejendomsjuridisk sektion - Ejendomsafdelingen](#)

Arsenalvej 55

9800 Hjørring

Tlf.: 7267 1240

Mobil: 7231 3436

E-mail: [fbe-ees11@mil.dk](mailto:fbe-ees11@mil.dk)

## RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

---

Vi goer opmaerksom paa, at denne e-mail kan indeholde information, der kun er beregnet for modtageren. Hvis du ved en fejltagelse har modtaget e-mailen, maa du ikke anvende indholdet i nogen sammenhaeng og vi beder dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge besvar-funktionen. Samtidig beder vi dig slette alle kopier af e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selvom e-mailen og enhver vedhaeftet fil efter vores overbevisning er fri for virus og andre fejl, som kan paavirke computeren eller it-systemet, hvori den modtages og laeses, aabnes den paa modtagerens eget ansvar. Vi paatager os ikke noget ansvar for tab eller skade, som er opstaaet i forbindelse med at modtage eller aabne e-mailen. Hvis du har problemer med at aabne vedhaeftede filer, kan du finde information paa dette link <http://forsvaret.dk/FKIT/Pages/winmail.aspx> .

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, and then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Although we believe that the message and any attachments are free from viruses and other errors that might affect the computer or IT system where it is received and read, the recipient opens the message at his or her own risk. We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message. If you are having trouble opening attached files, you can get further information via this link <http://forsvaret.dk/FKIT/Pages/winmail.aspx> .

INDG. - 4 SEP. 2014

ORIGINAL \_\_\_\_\_

KOPI TIL \_\_\_\_\_

Varde kommune  
Plan- og teknikudvalget  
Bytoften 2  
6800 Varde

29. august 2014

**Ansøgning om principiel godkendelse til etablering af boligudstyknig og lokalt center på del af matr.nr. 29bi Varde Markjorder.**

Vi tillader os hermed, at anmode om principiel godkendelse til etablering af 22 stk. byggegrunde, samt et lille lokalt center med 2 stk. 1000m<sup>2</sup> dagligvarebutikker og tankanlæg med vaskehal.

Den valgte placering skal selvfølgelig overholde de gældende regler i planloven, således skal der laves ny kommune- og lokalplan for området. Dette er allerede diskuteret med planafdelingen.

Vi ønsker etableret ny indkørsel med svingbaner på Søndermarksvej samt forlængelse af den offentlige sti fra tunnelen til sti ved ny indkørsel.

Omkostningerne til kommune- og lokalplan samt etablering af kryds og stiforlængelse betales af Kravin.

Placeringen er valgt grundet den store volumen i trafikken i området og i særdeleshed den turisme relaterede trafik samt det store boligområde i Varde syd. Området er samtidig over 500 meter fra eksisterende lokalt center

Vi har haft henvendelse fra flere dagligvare kæder, der ønsker at lukke eksisterende butik og opføre en ny tidssvarende butik på denne placering, men de kræver, at der etableres indkørsel direkte ind fra Søndermarksvej.

Vi står selvfølgelig til rådighed, hvis der er behov for uddybende kommentarer til ovenstående. Vi ser frem til at høre fra Dem.

# kravin projekter

Udstykningsforslag fra Land Syd samt kopi af købsaftale med HCV Develop A/S er vedlagt.

Med venlig hilsen  
Kravin Aps



Poul-Erik Vind



Jesper Sørensen

INDG. 30 JULI 2014

ORIGINAL \_\_\_\_\_  
KOPI TIL \_\_\_\_\_

Varde Kommune

Plan og Byg  
Toften 2,  
6818 Árre.Udviklingsplan for Varde Syd. Journal nr. 88599/14. Sagsnr. 13/8202.

Det er med tilfredshed jeg konstaterer at Varde Kommune ligger op til at der udlægges arealer til boligbebyggelse i den sydlige bydel.

De mange gode grunde hertil skal jeg ikke komme nærmere ind på. De har fremgået i debatterne forud for udviklingsplanen, ligesom jeg har nævnt nogle af dem i mine hidtidige indsigelser mod planer for området vest for Ribevej.

Der er vigtig at man, også fremtidig, holder fast i de langsigtede perspektivområder til beboelse, idet det på sigt vil være med til skabe et attraktiv område.

Men også fordi det er svært at pege på andre områder i den sydlige bydel, der vil være lige så velegnede til beboelse.

Udlæggelse af arealer til erhverv og industri kræver derimod ikke, i samme grad som beboelse, nærhed til natur og byen og gode adgangsforhold til skole og lignende. Kvalifikationer som området omfattet af udviklingsplanen især har.

Til de konkrete tegninger, som bl. a. omfatter vores ejendom Ribevej 52, skal jeg anmode om at boligområdet mod øst afgrænses ved den vestlige kant af den vestligste beplantningsbælte. Det vil forhåbentlig muliggøre fortsat uændret udnyttelse af restejendommen.

## Infrastruktur:

Brugere og virksomheder af erhvervsområdet ved Jeppe Skovgårds Vej klager fra tid til anden over at det kan være svært at komme ud på eller over Ribevej fra Jeppe Skovgårds Vej. Disse vanskeligheder vil forstærkes når et nyt boligområde udbygges og skal bruge den samme adgangsvej til og udkørsel fra området.

I stedet for at udbygge krydset Ribevej/Jeppe Skovgårds Vej med rundkørsel eller lyskryds vil jeg foreslå at boligområdet vejbetjenes fra Søndermarksvej ved at forlænge Jeppe Skovgårds Vej ud til Søndermarksvej. Den nye vejadgang skal alene vejbetjene boligområdet.

En sådan løsning vil på sigt tjene såvel erhvervsområdet som boligområdet bedst og jeg skal derfor foreslå at det indarbejdes i planen.

Varde den 28. juli 2014

Hans Hansen, Lupinvænget 7, 6800 Varde  
Telefon 30 22 26 44