

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til tillæg 45 til Kommuneplan 2017 og Forslag til lokalplan 02.01.L03 for nyt boligområde i Alslev samt vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til tillæg 45 til Kommuneplan 2017 og Forslag til lokalplan 02.01.L03 for nyt boligområde i Alslev, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Rune Degn-Pedersen (indkommet 15.09.2021)
2. Ribe Stift (indkommet 23.09.2021) – ingen bemærkninger
3. Rikke og Michael Eg (indkommet 11.10.2021)
4. Werner Kjeldsen (indkommet 11.10.2021)
5. Teddy Schnefeldt (indkommet 11.10.2021)
6. Camilla Haldan på vegne af flere borgere (indkommet 12.10.2021)
7. DIN Forsyning (indkommet 13.10.2021) – ingen bemærkninger
8. Ole Hansen på vegne af Grundejerforeningen Marsvej og Plutovej (indkommet 13.10.2021)
9. Klavs Kaiser på vegne af Bolig Syd Vest (indkommet 13.10.2021)
10. Dennis Jensen (indkommet 13.10.2021)
11. Sune Nissen (indkommet 13.10.2021)
12. Sune Nissen på vegne af flere borgere (indkommet 13.10.2021)
13. Anna og Dennis Kirkegård (indkommet 23.10.2021)

Vejadgang til delområde 2

Rune Degn-Pedersen mener det er et fint forslag til lokalplan, men adgangsvej til det nye område via Anemonevej ser han som et stort problem.

Camilla Haldan på vegne af flere mener ikke, at Anemonevej som adgangsvej til det nye område er i overensstemmelse med formålsbestemmelsen om ”at sikre en funktionel og trafiksikker vejbetjening”.

Sune Nissen på vegne af flere borgere ønsker at der bliver etableret trafiksikkerhed langs Anemonevej.

Teddy Schnefeldt, Anna og Dennis Kirkegård samt Camilla Haldan på vegne af flere borgere foreslår, at adgangsvejen til delområde 2 er fra Forumvej bag den planlagte støjmur eller ved etablering af rundkørsel ved Hjerting Landevej og Forumvej.

Bolig Syd Vest, Teddy Schnefeldt og Camilla Haldan på vegne af flere borgere foreslår ind- og udkørsel til området ved Hjerting Landevej 124, hvor der kan etableres ekstra svingbane på Hjerting Landevej eller en rundkørsel.

Teddy Schnefeldt og Camilla Haldan på vegne af flere borgere, foreslår også muligheden for en ny adgangsvej ved Torrupvej. Evt. Torrupvej 21.

Bolig Syd Vest og Camilla Haldan på vegne af flere borgere har et forslag om at benytte Irisvej samt et stykke langs Dinnsens Skovpark som adgangsvej.

Werner Kjeldsens er positivt stemt for at adgangsvejen via Anemonevej til delområde 2 fastholdes. I disse "grønne" tider, er det dejligt når vi oplever der bliver planlagt nye grønne områder (delområde 3) som beskrevet i Lokalplanen og som igen, af forvaltningen vurderes skal være uændret.

Vurdering:

Udvalget for Plan og Teknik er opmærksom på udfordringer i forbindelse med vejadgang via Anemonevej og har bedt forvaltningen undersøge alternativ linjeføring, enten via Torrupvej eller Forumvej.

Forvaltningen har undersøgt de forskellige forslag med Torrupvej og Forumvej samt andre indkomne forslag til alternativ linjeføring. Denne undersøgelse er i et særskilt notat, "Notat om alternativ linjeføring".

På baggrund af undersøgelsen vurderes det, at Anemonevej som adgangsvej vil være det mest optimale af hensyn til trafiksikkerhed og det nye områdes tilknytning til Alslev by. Det vurderes at være hensigtsmæssigt, at der laves hastighedsdæmpende foranstaltninger langs den eksisterende del af Anemonevej i forbindelse med udbygning af det nye område.

Afledte justeringer:

Ingen

Delområde I

Grundejerforeningen Mars- og Plutovej ønsker at tilkørslen flyttes mod syd – mod forumvej, da grundejerforeningen mener at det vil give bedre oversigt. Derudover ønsker grundejerforeningen at sløjfe en del af gangstien, hvor de mener det vil gøre grundene mere attraktive.

Vurdering:

En flytning af adgangsvejen fra Pluto vej mod syd vurderes at have en uhensigtsmæssig indvirkning på bebyggelsesplanen og det vurderes at det ikke vil give en bedre oversigt.

I lokalplanområdet anlægges et stisystem, som skal være med til at sikre en god og sikker adgang rundt i området for bløde trafikanter.

Langs støjafskærmningen anlægges en stiforbindelse for at give en direkte forbindelse rundt i lokalplanområdet adskilt af Forumvej.

Det vurderes, at den del af stisystemet som det foreslås at fjerne, er vigtig for at skabe forbindelse for bløde trafikanter rundt i lokalplanområdet og at den derfor ikke bør fjernes.



Stiforbindelses markeret med lysebrun

Afledte justeringer:

Ingen

Delområde 2 og 3

Anna og Dennis Kirkegård samt Sune Nissen på vegne af flere borgere støtter Niels Christiansens mindretalsudtalelse om at lokalplanen ikke bør omfatte delområde 2 og 3.

Sune Nissen foreslår at området ved Alslev Engpark udgår, så naturen ved engparken sikres og trafikken til området mindskes.

Sune Nissen på vegne af flere ønsker at området ved Alslev Engpark forbliver mark og juletræsskov.

Teddy Schnefeldt så gerne delområde 2 udtaget af lokalplanen, hvis ikke tilkørselsforholdene bliver ændret. Alternativt kunne delområdet flyttes til Sømosevej i Toftnæs.

Vurdering:

Som beskrevet ved behandlingen af indkomne bemærkninger til udkastet til lokalplanen blev kommuneplanramme 02.01.B08 udlagt som boligområde gældende for dele af matrikel 22a, 13a og 151 i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2017. Før vedtagelsen var kommuneplanen i offentlig høring på Varde Kommunes hjemmeside.

Udvælgelsen af området for kommuneplanramme 02.01.B08 skete i forbindelse med en analyse af byudvikling i Alslev, hvor flere områder blev analyseret i 2015. Grundet forskellige bindinger blev det besluttet at benytte dette område til boligområde. Området ligger i direkte tilknytning til Alslev og grønne områder som Dinnsens Skovpark og Alslev Engpark og vil derfor som nyt boligområde være med til at fremme Alslev som et attraktivt sted at bo.

Rammeområde 02.01.B08 inkluderer ikke hele matr. 151 i kommuneplanen. Lokalplanen omfatter hele matr. 151 og derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Rammeområde 02.01.R03 med rekreative formål er gældende for matrikel 120, som er kommunalt ejet. Dette område er bedre kendt som Alslev Engpark. På 120 gives ikke mulighed for boliger

Afledte justeringer:

Ingen

Tæt-lav bebyggelse

Teddy Schnefeldt ønsker ikke sociale boligbyggeri, men senior- og ældreboliger, som kan ejes eller leje og hvor der ingen grundejerforening er. Generelt mener Teddy Schnefeldt ikke at der bør etableres grundejerforeninger i nogle af de nye områder, med mindre at ejendomsskatten fjernes fra disse boliger.

Teddy Schnefeldt foreslår, at der først påbegyndes byggemodning og byggeri på delområde 2 stykket, når mindst 75 % af delområde 1 er udbygget.

Teddy Schnefeldt håber, at når grundene skal sælges, bliver det med nogle bestemmelser om, at køber skal påbegynde byggeriet inden for et halvt år fra købsdato og huset er færdigmeldt til kommunen inden 1,5 år fra købsdato.

Vurdering:

I forhold til om der skal være senior-/ ældre boliger vil det være op til udstykker, boligforening mv. at finde den brugergruppe, som beboelsen skal henvendes til ud fra behovet i området.

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

Det er generel praksis i Varde Kommune at der oprettes en grundejerforening i nye boligområder. Det vurderes at det er vigtigt med en grundejerforening som sørger for vedligeholdelse af fællesarealer mv.

I forhold til byggemodning (når 75% af delområde 1 er udviklet) vurderes det, at lokalplanens delområder kan udstykkes løbende efter behov. På nuværende tidspunkt er der forskellige ejere af de forskellige delområder. En lokalplan må ikke omfatte rækkefølge bestemmelser, men området kan byggemodnes i forskellige tempi.

I udgangspunktet er der 1 års byggepligt for nye kommunale udstykninger i Varde Kommune.

I delområde 2 vil det være muligt at anvende området til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Med tæt-lav bebyggelse vil det være muligt med rækkehuse, klynge- og kædehuse. Det vurderes derfor at lokalplanen giver mulighed for et alsidigt boligområde, hvor der også kan være seniorboliger.

Afledte justeringer:

Ingen

Læhegn i delområde I

Rikke og Michael Eg ønsker at det eksisterende læhegn mellem det eksisterende boligområde og det nye delområde I bevares, da det dæmper vinden og trafikstøjen, giver den naturlig afgrænsning mellem de 2 boligområder og vil bevare landsbystemningen.

Grundejerforeningen Mars- og Plutovej ønsker at bevare diget og læhegnet i en bredde på 4 m, da det er et vindblæst område og det kan give nabostridigheder om fjernelse læhegnet.

Vurdering:

I markskellet mellem matrikel 59, 3a og 3dc er et læhegn bestående hovedsageligt af store egetræer. Det vurderes, at hovedparten af disse egetræer bør bevares, da de vil være karakterskabende for området.

I Lokalplan 101 for den nordlige del af Alslev står der, at der skal plantes et levende hegn langs zonegrænsen mod øst. Dette læhegn er plantet langs den vestlige side af matrikel 3a og består af buske og syrener. Dette læhegn er således placeret i det nye lokalplanområde og drift og vedligeholdelse af hegn kommer til at være den enkelte grundejers ansvar. I forbindelse med udstykning kan bevaring af læhegnet tages op mellem grundejere hvis have at det støder op mod hinanden, med henblik på at aftale en hensigtsmæssig hegning. Det vurderes uhensigtsmæssigt at fastlægge vilkår for beplantning mellem to parcelhusgrunde.

Forvaltningen har undersøgt om det påpegede dige langs markskellet i delområde I er et beskyttet stendige. Det vurderes, at diget ikke er et beskyttet stendige i henhold til museumslovens § 29a. Det påpegede område ligger ikke ved eller i et naturbeskyttet areal, og det er ikke angivet med dige signatur på det sidste 4 cm-kort forud for 1992.

Det vurderes, at det nye planområde med huse og beplantning vil medvirke til at dæmpe den vind, der rammer området ved Mars- og Plutovej. Ift. støj vil den planlagte støjafskærmning reducere støjen fra Hjertingvej.

Afledte justeringer:

Ingen

Bebyggelses omfang og placering

Rikke og Michael Eg ønsker at ikke at der kan bygges i 2 etager i delområde I mod det eksisterende boligområde.

Teddy Schnefeldt ønsker at der i delområde 2 må opføres fritliggende enfamiliehuse forskudt til hinanden på grunden, således, at husene ikke ligger på linje. Alle husene skal have en dobbeltgarage og der må gerne bygges til skel.

Camilla Haldan på vegne af flere foreslår at der i delområde 2 kun skal være mulighed for at bygge i 2 plan med saddeltag, da flade tage ikke vil skabe nogen sammenhæng med det eksisterende i området.

Sune Nissen håber ikke at skulle kigge ind i et 2-etagers hus fra sin stue og terrasse. Bebyggelsen ville ødelægge ikke blot naturen, men også deres og naboers udsigt til mark og juletræsskov, som vi hver dag nyder.

Sune Nissen på vegne af flere borgere mener, at det vil skabe et meget anderledes arkitektonisk udtryk med bebyggelse i 2 etager, da der kun er få huse på Anemonevej og stikveje som er i 2 etager.

Vurdering:

Det vurderes, at lokalplanforslaget danner rammerne for aktuelle ønsker og behov for opførelse af nye moderne boliger, ved at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen giver fleksible muligheder for udformning af bebyggelse herunder muligheden for at opføre bebyggelse i 2 etager uden taghældning, så boligen kan udnyttes bedre.

Dette er i øvrigt de samme bestemmelser som er givet i boliglokalplaner i en række af kommunens byer.

I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2017 blev kommuneplanramme 02.01.B08 (gældende for dele af matrikel 22a, 13a, 151) og 02.01.B09 (gældende for 3a, 3dc og 59 udlagt som boligområde - kommuneplanramme med max 2 etager – 8,5 m

Før vedtagelsen var kommuneplanen i offentlig høring på Varde Kommunes hjemmeside.

Muligheden for at lokalplanlægge i op til 2 etager har været der siden vedtagelsen af kommuneplan 2017

Hvis byer som Alslev skal udvikles, skal de udvides indefra og ud. Det betyder, at nye boligområder vil blive placeret foran eksisterende bebyggelse. Varde Kommune har forståelse for den enkle borgers ønske om at fastholde en udsigt mv., men ønsker at sikre, at Alslev fortsat kan udvikle sig som attraktiv bosætnings by.

Afledte justeringer:

Ingen

Bebyggelsens fremtræden

I forbindelse med den offentlige høring er forvaltningen blevet opmærksom på, at det vil være hensigtsmæssigt at lave få tilføjelser og præcisere ordlyden på nogle af bestemmelserne i §7 ”Bebyggelsens ydre fremtræden”.

De ændringer der er foretaget, er følgende:

-Tilføjelse af: §7.1.2 - *Tilbygninger kan udføres med glaspazier*

-Til §7.1.8 er tilføjet: *Der må opføres drivhuse og orangerier i glas.*

-Til §7.2.2 er tilføjet: *Drivhuse og orangerier må opføres med en anden taghældning end beboelsesbygningen.*

-Tilføjelse af: §7.3.7: *På flade tage skal solceller skjules bag facade – højde på solcelleanlæg må ikke overstige 35 cm. Solcelleanlægget skal skjules således at facadens øverste punkt, som minimum er det samme som solcelleanlæggets øverste punkt.*

-Til §7.3.8 er tilføjet: *Tage på drivhuse og orangerier må opføres i glas.*

Vurdering:

Det vurderes at være hensigtsmæssigt at ændre bestemmelser i §7.1.2, §7.1.8, §7.2.2, §7.3.7. og §7.3.8

Afledte justeringer

Bestemmelser i §7.1.2, §7.1.8, §7.2.2, §7.3.7. og §7.3.8 ændres.

Trafik uden for lokalplanområdet

Werner Kjeldsen har et ønske om at Forumvej ind mod Alslev zoneinddeles med skiltning med påbud om 40 km/t ligesom Forumvej ved Bredgade. Derudover har Werner Kjeldsen et ønske om skiltning med fartkontrol ved Hjerting Landevej mellem krydsende ved Torrupvej og Forumvej.

Vurdering:

Ønsket om zoneinddeling (med skiltning med påbud om 40 km/t ligesom Forumvej ved Bredgade) af Forumvej ind mod Alslev og ønsket om skiltning med fartkontrol ved Hjerting Landevej mellem krydsende ved Torrupvej og Forumvej sendes videre til Varde Kommunes vejafdeling, der vil drøfte spørgsmålet med Politiet, der er myndighed på skiltning af hastighed.

Da emnet ligger udenfor lokalplanens område om formål medfører dette ikke ændring for lokalplanen.

Afledte justeringer:

Ingen

Delområde 3

Werner Kjeldsen foreslår en ændret ordlyd af § 3.1 og redegørelse med følgende:

Der skal søges byggetilladelse til ethvert anlægsarbejde i delområde 3 - også lege og sportspladser selvom de reelt ikke er bygninger.

Vurdering:

Det vurderes at der ikke skal søges byggetilladelse til ethvert anlægsarbejde jf. bygningsreglementet.

Det vurderes at det vil være misvisende at ændre ordlyden af den forklarende sætning i redegørelse ved §3.1.

Afledte justeringer:

Ingen

Støjafskærmning

Teddy Schnefeldt spørger ind til støjafskærmningens udformning, placering og hvor meget støj den vil fjerne fra lokalplanområdet og området uden for lokalplanområdet. Derudover har Teddy et ønske om at der udarbejdes en folder, som viser noget om hvordan man selv kan sikre sig yderligere mod trafikstøj i området.

Camilla Haldan på vegne af flere har en bekymring for hvordan lyden kan blive kastet ud i det eksisterende boligområde ved etablering af støjafskærmning.

Bolig Syd Vest ønsker at bestemmelse §8.11 præciseres, så støjafskærmningen også kan etableres som støjvold.

Dennis Jensen mener der bør overvejes, hvorfor der i netop denne udstykning ønskes en ”begrønnet støjmur” fremfor en organisk formet vold med lav hældning, som skal være græsklædt og beplantet med en tæt buskbeplantning.

Werner Kjeldsen er positiv overfor et støjhegn i stedet for en støjvold. WK spørger om der i anlægsarbejdet tages højde for vandingsmuligheder i perioder med tørke, hvis hegnet er beklædt med stedsegrønne klatreplanter. Dette for at undgår ”uoprettelige” skader på støjhegnet.

Vurdering:

Det vurderes, at støjafskærmningen for alle delområder vil have de samme materialer for at give et sammenhængende udtryk for området. I udkastet til forslaget er der lagt op til at støjafskærmningen skal være en støjmur i et støjabsorberende materiale og være beplantet med klatreplanter for at give et grønt udtryk til området.

Det forventes, at støjmuren bliver 3 m høj og 1 m bred, dog afsættes der mere end 1 m i bredden grundet beplantning. En støjvold vil have en væsentlig større bredde og vil betyde at der kan være færre boliger i området.

Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er i boligområder Lden 58 dB. Støjindikatoren Lden er en sammenvejning af støjen i tidsperioderne dag, aften og nat. Grænseværdien udtrykker den støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre der indgår bestemmelser om afskærmende foranstaltninger.

Det vurderes, at området omkring Hjerting Landevej er et støjbelastet område, så for at området kan anlægges som et boligområde, der har støjfølsom anvendelse, skal der i indgå bestemmelser om afskærmende foranstaltninger. Det vurderes i forhold til udformningen af området, at det vil være mere hensigtsmæssigt med en støjmur end en støjvold.

Støjmålinger vil blive udført i forbindelse med projekteringen.

De støjbegrænsende foranstaltninger er indarbejdet som forudsætninger for den fremtidige anvendelse af området.

Det vurderes, at støjafskærmningen ikke vil løfte støjen op og transportere den længere ind over eksisterende boligområde. Støjafskærmningen dæmper mest tæt på, og effekten af den falder med afstanden, men støjen bliver ikke værre længere væk fra skærmen.

Vanding støjafskærmning vil indgå som en del af projekteringen og driften vil overgå til grundejerforeningen. Dette vurderes ikke at medføre ændringer i lokalplanen.

Afledte justeringer:

Ingen

Dyreliv og Bilag IV arter

Dennis Jensen gør opmærksom på i forhold til bilag IV arter at der er flagermus i planområdet.

Sune Nissen nævner at der er en unik natur ved Alslev Engpark samt rundt i området og med byggegrunde helt ned til Engparken vil naturen få mindre plads at udfolde sig på.

Vurdering:

Hvad angår flagermus og bilag IV, så vurderes det lokalplanområdet ikke udgør noget reelt problem, da bilag IV-beskyttelsen kun gælder raste- og ynglelokaliteter (ikke fourageringslokaliteter). Lokalplanområdet vurderes kun kan at have betydning som eventuel fourageringslokalitet for flagermus.

Med undtagelse af en mindre del af matr. 151 (som er registeret som landbrug og beskrevet som landbrugslandskab og overgangslandskab) er de arealer, der er udlagt lokalplanområde registeret som landbrug og beskrevet som landbrugslandskab.

Det vurderes derfor ikke, at naturen bliver indskrænket eller får mindre plads at udfolde sig på.

Afledte justeringer:

Ingen

Kommuneplantillæg 45

Dennis Jensen mener formuleringen i kommuneplantillæg 45 omkring at det er et lille område som tilføjes rammeområde 02.01.B08 samt justering i områdets anvendelse er en bagatellisering, især når det kan være en begrundelse for bebyggelse så tæt på Hjerting Landevej.

Vurdering:

Det areal, der tilføjes rammeområde 02.01.B08, udgør 0,7 ha (ca. 7000 m²). Set i forhold til at ramme område 02.01.B08 og 02.01.B09 samlet udgør ca. 15 ha vurderes tilføjjelsen at værre lille.

Afledte justeringer:

Ingen

OBS: Håndtering af ulovlige forhold, der kommer til forvaltningens kendskab i forbindelse med anden sagsbehandling

Det hænder fra tid til anden, at borgere i forbindelse med fx høringsvar til lokalplaner, landzonesager eller andet skriftligt gør opmærksom på forhold, der kan være ulovlige.

I sådanne tilfælde videresender den forvaltningsenhed, der modtager henvendelsen, oplysningerne til den relevante myndighedsafdeling, der håndterer henvendelsen.

Oplysninger, der mundtligt fremsættes på borgermøder, håndteres i lighed med andre oplysninger på borgermøder i det omfang de fremsendes på skrift.

Hvis en medarbejder telefoniske gøres opmærksom på forhold, der kan være ulovlige, optages der telefonnotat i de tilfælde hvor sagsbehandleren vurderer, at oplysningen har karakter af en klage eller hvis borgeren beder om, at der rejses en klagesag.

Tilsvarende kan sager om ulovlige forhold blive rejst på forvaltningens initiativ.