

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 23.03.L06 samt udkast til vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 23.03.L06 har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Gunnar Andersen (indkommet 25.02.2026)
2. Majken Sørensen, på vegne af Andelsforeningen Poppelbo (indkommet 10.03.2026)
3. Frederik Christian Jensen (indkommet 24.03.2026)
4. Gunnar Andersen, på vegne af Andelsforeningen Hyldebo (indkommet 24.03.2026)
5. DIN Forsyning – Ingen bemærkning (indkommet 25.03.2026)
6. Claus Madvig (indkommet 25.02.2026)

Byggehøjde og Sammenhæng

Samtlige høringssvar berører både den foreslåede byggehøjde på 8,5 meter samt muligheden for at bygge i to etager. Det frygtes at der skabes situationer med indbliksgener og udfordringer ift. privatlivets fred. Desuden menes at byggehøjden markant vil afvige fra områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ændre områdets karakter, ligesom højere byggeri ændrer lysforhold og skaber skyggegener. Flere af høringssvarene foreslår at der kun må opføres bebyggelse i 1 plan med en byggehøjde svarende til eksisterende omgivende bebyggelse. Et enkelt høringssvar foreslår at der maksimalt tillades 1,5 plan med en maksimal byggehøjde på 7,5 meter.

Vurdering:

Den eksisterende planlægning jf. lokalplan L646 tillader 2 etager for tæt-lav. Åben-lav må opføres med udnyttet tagetage, svarende til 1,5 etage. Desuden gælder, at intet punkt på en bygning, tæt-lav eller åben-lav, må overstige 8,5 meter. I planområdet for nærværende lokalplan er ca. 3500 m² omfattet af lokalplan L646. Planmæssigt vurderes det hensigtsmæssigt at nærværende lokalplan fortsætter eksisterende planlægning for bydelen og skaber de samme muligheder.

Med lokalplan 23.03.L06 ønskes at skabe en fortætning indenfor den bymæssige sammenhæng. Fortætning vurderes hensigtsmæssigt både ift. at skabe mulighed for en variation af boligtyper i byen, men også pga. bygningens fodaftryk ift. miljø og klima. Samtidig er det lokalplanens formål at nyt byggeri og anlæg skal tilpasses bydelen, hvor bygningskroppe kan opnå en relation til omgivelserne. De eksisterende forhold i bydelen består i dag af boligbyggeri som både af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Lokalplanen lægger op til at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende boligtypologier i det omkringliggende område, men muliggør nutidige præg gennem forskellige byggematerialer. Tålegrænsen for gener ifm. indblik og lign. skal vurderes i en konkret byggesag, hvor tålegrænse reguleres sammen med byggeretten ud fra bygningsreglementet. Planområdet er i dag ubebygget og

anvendes bl.a. til hestefold. Dog vurderes det, at tålegrænsen ikke ændres ift. hvad der hidtil har været muligt jf. eksisterende lokalplan L646.

Plan- og Udviklingsudvalget har besluttet på baggrund af indkomne bemærkninger, at der ikke gives mulighed for at bygge altaner på første sal eller tagterrasse.

Afledte justeringer:

Udvalgets beslutning har medført at lokalplanen tilføjes bestemmelsen §6.2.4 ”Der må ikke opføres altaner på første sal eller tagterrasse.”

Bebyggelsesprocent og grundstørrelse

Frederik Christian Jensen skriver at nærværende lokalplan 23.03.L06 skal drage tydelige paralleller til lokalplan 07.B03.02, på modsatte side af Gellerupvej, for at skabe et harmonisk og helhedsorienteret boligområde ift. til bydelen.

Vurdering:

Lokalplan 07.B03.02 har til formål at skabe anvendelse til åben-lav boligbebyggelse. Nærværende lokalplan 23.03.L06 har til formål at skabe anvendelse for tæt-lav og øge udbuddet af attraktive boliger i Varde. Inden for planområdet skal bebyggelsen opføres som en sammenhængende bebyggelse, der fremstår med gennemgående arkitektoniske træk.

Bydelen generelt består af forskelligartet boligbebyggelse, både åben-lav og tæt-lav. De to nævnte lokalplaner ligger på hver side af Gellerupvej, og det vurderes at det kan være en kvalitet i bydelen, at den i dag fremstår med forskellige tætheder og bymæssige oplevelser afhængig af hvor man befinder sig.

Afledte justeringer:

Ingen

Vejtilslutning

Majken Sørensen på vegne af Andelsforeningen Poppelbo ønsker en ændring af indkørselsforholdene til Gellerupvej. Den nuværende vejtilslutning efterlader dårlige oversigtsforhold. Også Frederik Christian Jensen peger på oversigtsforholdene og foreslår at planområdet i stedet vejbetjenes af Poppelvej. Han ønsker desuden tilslutningen i alle tilfælde etableres uden at det medfører lysgener på ejendommen Gellerupvej 93.

Vurdering:

Vejtilslutningen er uden for lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres i lokalplanen. Planområdet tilsluttes via en privat fællesvej, hvor ombygning af eksisterende forhold skal ske på foranledning af vejejerne af den private fællesvej, det er ikke noget Varde Kommune kan fastsætte i regi af lokalplanen.

Afledte justeringer:

Ingen

Vandhåndtering

På vegne af Andelsforeningen Poppelbo udtrykker Majken Sørensen bekymring for at matrikler i andelsforeningen bliver sumpede eller direkte oversvømmede ifm. kraftige regnhændelser, da andelsforeningen ligger lavere i terrænet end planområdet.

Vurdering:

Lokalplanen muliggør lokal håndtering af regnvand i grønne fællesarealer. Der er desuden mulighed for at opstuve af vand i tunneller under vejarealet og mulighed for etablering af trug i vejrabatten, så overfladevand hverken forårsager oversvømmelse inde i planområdet eller i tilgrænsende områder.

Det vurderes, at der derved skabes mulighed for lokal håndtering af regnvand, så skybrud ikke medfører gener for bebyggelsen eller naboarealer.

Afledte justeringer:

Ingen

Miljørigtigt byggeri

Frederik Christian Jensen refererer til lokalplan 07.B30.02 ift. at stille vilkår vedrørende miljøvenlige byggematerialer.

Vurdering:

Nærværende lokalplan 23.03.L06 indeholder ikke specifikke krav til byggematerialers miljøvenlighed. Det vurderes, at der ikke er nogen planmæssig begrundelse herfor, da fremtidigt byggeri vil være omfattet af LCA-krav i bygningsreglementet. Fra 1. juli 2025 blev LCA-Krav (Life Cycle Assessment) skærpet, således alt nyt byggeri skal dokumentere klimapåvirkning.

Afledte justeringer:

Ingen

Hæk

Af hensyn til afskærmning og privatliv ønsker Majken Sørensen på vegne af Andelsforeningen Poppelbo enten at bevare eksisterende bøgehæk imellem de to matrikler, eller at en ny bøgehæk opføres på bekostning af bygherren.

Vurdering:

Nærværende forslag til lokalplan indeholder ikke bestemmelser der regulerer hæk imellem planområdet og dets omkringliggende matrikler. Det vurderes at etablering af hæk i skel er en privatretslig sag som foregår uafhængig af lokalplanprocessen.

Afledte justeringer:

Ingen