

Principansøgning

Ændring af plangrundlag

Ringkøbingvej 73, Varde

Matrikelnr.: 871

ANSØGNING OM PRINCIPGODKENDELSE OG IVÆRKSÆTTELSE AF LOKALPLAN

Hermed ansøges om principgodkendelse og iværksættelse af lokalplan med henblik på tilladelse til opførelse af tæt-lav bolig bebyggelse på grundstykket med matrikelnr.: 871 og adressen Ringkøbingvej 73 i Varde.

I dag er der opført et parcelhus på arealet som er udlagt til erhverv.

Projektbeskrivelse

Projektet tænkes opført som traditionel tæt-lav bebyggelse iht. bygningsreglement 2018 og består af 4-5 familieboliger, der tilsammen udgør ca. 600-640 m².

I grundens østlige ende etableres indkørsel samt et fælles parkeringsområde med plads til 8-10 biler. Herfra etableres en fælles sti, hvorfra der vil være et belægningsareal, som fører til den enkelte boligs indgang. Den resterende del af grundstykket fordeles ligeligt til udearealer i form af have, terrasse og/eller fælles område.

Alternativt fordeles boligerne ligeligt på arealet og der etableres en fælles adgangsvej med adgang til hver enkelt boligs egen parkering.

Omkringliggende arealer

Naboen mod nord er et enfamilieshus i 1½ plan og mod vest er der en blanding af bolig og erhverv. Mod øst ligger Ringkøbingvej, som er en af indfaldsvejene til Varde by, og på den anden side af vejen ligger et af områdets parcelhuskvarterer.

Mod syd er et grundstykke med erhverv i form af pizzeria, fitnesscenter og supermarked. Vedr. sidstnævnte gøres særligt opmærksom på, at vareindlevering foregår på sydsiden mod Ndr. Boulevard.

Særlige hensyn

På grundstykket mod syd med erhverv er der en gældende lokalplan "LOKALPLAN 23.02.L07, Centerområde ved Nordre Boulevard/Ringkøbingvej, Varde".

I denne lokalplan er skrevet følgende omkring støjforhold:

"Støjforhold

Virksomheder i lokalplanområdet, må ikke påføre omkringliggende boliger mere støj end tilladt i Miljøstyrelsens vejledninger omkring trafik- og virksomhedsstøj i boligområder.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

Lokalplanen henviser til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

I juli 2007 blev skrevet et tillæg til vejledning nr. 5 og dette tillæg beskytter bl.a. eksisterende virksomheder i tilfælde af udvidelser i et område.

Vi foreslår, at der ved udarbejdelse af en lokalplan tages hensyn til de eksisterende virksomheder, således de ikke begrænses af nye parcelhuse som naboer.

Et sådan hensyn kan f.eks. imødekommes ved at pålægge den nye bygherre kravet om støjreduktion i form af opførelse af støjdæmpning i skel mod det sydlige grundstykke. Støjdæmpning udføres æstetisk enten ved hegn, beplantning eller andet i en given højde, så det både dæmper støj og giver privatliv uden at skæmme fra hverken supermarkedets p-plads eller indefra de nyopførte parcelhuse.

Støjkravet tænker vi skal være 35 dB(A) i 1 meters afstand fra støjhegnet inde på de nye parcelhuses matrikel.

Vi ønsker

Vi er bekendte med, at udarbejdelse af ny planlovgivning i Varde Kommune pt. tager ca. 12 måneder.

For at vi kan arbejde videre med projektet i denne periode, ønsker vi (i det omfang det er muligt for jer at give det):

- en forhåndsgodkendelse på om der vil blive udarbejdet en lokalplan iht. nærværende principansøgning.
- en tidshorisont på udarbejdelse af en lokalplan iht. nærværende principansøgning.
- evt. særlige krav oplyst.

Vi ser frem til at høre fra jer snarest og skulle der være spørgsmål eller kommentarer, er I meget velkommen til at kontakte undertegnede, ligesom vi gerne deltager i et mere uddybende møde.

Med venlig hilsen

BETONKLODSEN ApS

Ole Hyldahl & Morten Krammer

Bilag

Situationsplan med eksempel for udnyttelse af matrikelnr.: 871, Ringkøbingvej 73.

LER-oplysninger for matrikelnr.: 871, Ringkøbingvej 73.

Servitutter og deklarationer for matrikelnr.: 871, Ringkøbingvej 73.