

Resumé af indkomne bemærkninger i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til planlægning af nyt bykvarter ved Varde Remise, Svinget 9, 6800 Varde, samt udkast til vurdering af disse.

I forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til planlægning af nyt bykvarter ved Varde Remise, Svinget 9, 6800 Varde, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Hans Christian Pedersen – på vegne af beboerne på Banehaven (indkommet 11.03.2019)
2. Elisabeth Nordentoft (indkommet 05.03.2019)
3. Anna Timmerby og Arne Jensen (indkommet 05.03.2019)
4. Felix Krapiski (indkommet 13.03.2019)
5. Rene og Lone Deleuran (indkommet 11.03.2019)
6. Susanne Solberg på vegne af Grundejerforeningen Fredensbo (indkommet 12.03.2019)
7. Lisbet Kold (indkommet 13.03.2019)
8. Kurt og Susanne Nicolaisen på vegne af beboerne Ved Banen (indkommet 13.03.2019)
9. Sussi W. Lauridsen (indkommet 13.03.2019)
10. Gerda Uhre Schmidt (indkommet 13.03.2019)
11. Randi Carlsen (indkommet 13.03.2019)
12. Leon F D Jørgensen (indkommet 14.03.2019)
13. Per Wiegaard (indkommet 14.03.2019)

Bebyggelse

Beboerne på Banehaven er positive overfor, at der opføres beboelse på området, men de er utilfredse over den tiltænkte disponering af området. De mener ikke, at der bør være fleretagers byggeri, da eksisterende beboelse på Banehaven vil blive påvirket i en række forhold som er:

- Udsigtsforhold fra eksisterende boliger med det nye byggeri vil blive påvirket negativt.
- Etagebyggeri giver mulighed for indbliksgener i eksisterende boliger
- Der vil komme skyggedannelser i eksisterende boligområder.
- Det eksisterende byggeri vil blive omklamret af det nye byggeri.

Endelig påpeger *beboerne på Banehaven*, at området er uegnet til etagebyggeri/erhverv.

Elisabeth Nordentoft er positiv overfor, at den eksisterende remise med tilhørende garager bliver bygget om/renoveret. Hun påpeger, at det er synd at bygge tæt og højt tæt på eksisterende bebyggelse, da det vil tage det originale udtryk fra Vestbanens særpræg, som er delvis

bevaringsværdig. Elisabeth Nordentoft mener, der skal bygges lavt, så miljøet fra de gamle bygninger bevares.

Anna Timmerby og Arne Jensen påpeger vigtigheden i, at remisen renoveres.

René og Lone Deleuran er positive ift. udstykning og udvikling af Varde by, men er kede af, at skulle miste et af de få ubebyggede karakteristiske områder i midtbyen. Ift. til bebyggelse i 5 etager i op til 18 meters højde skriver de, at med en placering på Vestre Landevej/Ortenvej vil det blive en meget markant bygning, som ligger på en indfaldsvej til byen. De er bekymrede for, at bygningen vil falde udenfor de i forvejen karakteristiske eksisterende byggerier. De påpeger, at bygningen på hjørnet af Ortenvej er 4 etager. Det grønne hjørne ved Remisebygningen sikrer et godt udsyn for biler og bilister, og *Rene og Lone Deleuran* ønsker, at hjørnet ikke kommer til at bestå af et markant byggeri, men at hjørnet skal forblive grønt og dermed sikre udsynet og lade remise være i den nuværende byggehøjde. Desuden påpeger de, at et byggeri imellem 3-5 etager i op til 18 meter vil betyde at nabokvarterene vil blive berørt af indbliksgener.

Grundejerne på Fredensbo fremhæver, at de syntes, det er en god ide at forskønne det gamle baneområde, da arealet i dag står uudnyttet med vildtvoksende brombær og ukrudt. Dog mener de, at det bør ske, så det ikke bliver til stor gene for de øvrige boligejere i området. De påpeger at rækkehuskvarteret Fredensbo vil blive meget påvirket af et nyt boligkvarter tæt på mod syd og i op til 3 etager. *Grundejerne på Fredensbo* mener det vil forringe sollysindfaldet i haver såvel som huse og samtidig vil de nye boliger mod syd komme op i niveau, så de får frit udsyn til haverne på Fredensbo. Samtidig undrer de sig over, at oplægget viser bebyggelser i 3-5 etager, når der på den nordlige side hovedsageligt er 1 etagers byggeri. Desuden mener de at bebyggelsesprocenten på 70% er en for intensiv udnyttelse af området. De eksisterende nabobebyggelser er alle på 30-40%. *Grundejerne på Fredensbo* syntes ikke om, at man udvikler et nyt område på bekostning af andre eksisterende boligområder. De mener det er ok med flere forskellige typer af byggeri, men foreslår at man holder området mod øst- frem til og med Fredensbo, som etplans evt. tæt/lav bebyggelse, der trækkes lidt væk fra den eksisterende bebyggelse på nordlig side, og i den vestlige ende af arealet kan der så bygges i højden, men maks. 3 etager og ikke 5 etager. Eksisterende blokbebyggelse på modsatte hjørne ved Ortenvej er kun 3 etager. Der bør under alle omstændigheder tages højde for, at der er en meget stor højdeforskel i terrænet i dette område mellem den nye og den eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelse, vil komme til at ligge omkring 1 meter over niveau ift. eksisterende bebyggelse på Fredensbo og de øvrige boligområder på nordsiden. *Grundejerforeningen Fredensbo* stiller sig gerne til rådighed vedr. dialog, hvis de kan bidrage med ideer.

Beboerne ved Banen 1-5 har følgende bemærkninger:

De undrer sig over hvordan anlægget vil påvirke nærliggende boligområder da der er stor niveauforskel på det påtænkte etagebyggeri (18 m op til 5 etager), og de nuværende boliger ved Banen, som ligger ca. 2,5 m lavere i niveau.

Der kan komme skyggedannelser i eksisterende byggeri og etagebyggeri giver mulighed for indbliksgener i de eksisterende boliger.

Udsigtsforholdene fra eksisterende boliger bliver påvirket negativt.

Endeligt er de meget uenige i, at der skal opføres etageejendomme på området, idet der ikke er noget byggeri i Varde der er 5 etager eller 18 meter i højden.

Sussi W. Lauridsen er meget imod det høje byggeri og mener ikke at 18 meter og 5 etager er ok på dette sted. Hun efterspørger arkitektonisk kreativitet fremfor arkitekttegnet kassebyggeri.

Leon FD Jørgensen mener det er aldeles ude af proportioner at tænke 5 etagers boliger ind på stedet. Han mener ikke der bør bygges boliger på stedet. Han påpeger at det lå i købsbetingelserne af området, at der skulle tages hensyn til de gamle bygningers historie. Han mener det kunne blive et godt område uden et stort byggeri og mener at området skal bruges som åndehul med kultur og eventuelt spændende erhvervsmuligheder i de gamle eksisterende renoverede bygninger som er på stedet.

Vurdering:

De indkomne bemærkninger vil blive inddraget i forbindelse med den konkrete planlægning for arealet.

Det vurderes, at lokalplanen der udarbejdes for Remisen, skal tage hensyn til de omkringliggende bebyggelser ved udformning af de 3-5 etagers bygninger, der er foreslået i principansøgningen. Dette fastlægges bl.a. gennem skyggestudier samt gennem udformning af bebyggelser, så indbliksgener og skyggegener foregribes på den bedst mulige vis. Samtidig skal det også fastlægges hvorvidt det grønne område foran Remisen ud til Ortenvej og Vestre landevej skal bibeholdes ift. oversigtsforhold. En bebyggelsesprocent på omkring 70% er ikke usædvanligt idet Remisen ligger som en del af udkanten af Varde midtby.

De bevaringsværdige bygninger på Remisen søges i principansøgningen også udnyttet og bibeholdt. Det er Byrådets vurdering at det bevaringsværdige miljø bør bevares i videst mulig udstrækning.

Afledte justeringer:

Ansøger har efter afslutning af indkaldelse til Ideer og forslag, foretaget skyggestudier for de foreslåede bygninger. Skyggestudierne vil blive inddraget ved det konkrete lokalplan arbejde for området. Det indskrives i lokalplanen for Remisen, hvordan bevarende bebyggelser søges bevaret, så det miljø der er omkring Remisen udnyttes.

Ejendomsværdi

Beboerne på Banehaven påpeger at et etagebyggeri vil have en negativ indvirkning på deres ejendomsværdi.

Beboerne ved Banen 1-5 mener at etagebyggeri vil give negativ afsmitning på ejendomsværdien.

Grundejerne på Fredensbo mener at et højt byggeri tæt på bebyggelserne på Fredensbo, vil give en væsentlig værdiforringelse af boligerne, som vil påvirke boligpriserne i negativ retning.

Vurdering:

Det vurderes at området omkring Remisen potentielt kan løfte området også til glæde for beboerne omkring, idet der påtænkes et offentligt tilgængeligt byrum på området. Etagebyggeri på området udformes, så det kommer til at passe bedst muligt ind i området ved Remisen og de omkringliggende bebyggelser.

Afledte justeringer:

Byggeri på Remisen tilpasses i lokalplanen på bedst mulige vis ind på Remisegrunden og det omkringliggende byggeri. Herunder fastlæggelse af byggehøjder.

Trafik

Beboerne på Banehaven påpeger at de vil blive påvirket af til- og frakørselsforholdene til det nye område.

Elisabeth Nordentoft mener at mange mennesker på meget lidt plads tæt på jernbanen hvor der kører tog fra kl. 6.00 til 23.30 er et problem.

René og Lone Deleuran er bekymrede for udsynet hvis der kommer en 5 etagers bygning i 18 meters højde. De påpeger at der i svinget ved Ortenvej i forvejen ofte sker trafikulykker pga. høj fart.

Lisbeth Kold påpeger at der i forslaget står, at adgangen til området i fremtiden kan ske fra 2 sider. Fra øst ved overskæringen ved banen med biladgang og fra Svinget som primær adgang med blød trafik for cykler og gående. De ejer grunden fra den gamle banegård til den gamle lagerbygning og de har på sigt planer om at anlægge have og dermed lukke for trafikken gennem den gamle parkeringsplads, således at alt trafik skal foregå gennem stien mellem venterummet og deres bygninger.

Beboerne ved Banen 1-5 påpeger at der potentielt kan være et problem i forbindelse med til- og frakørsel fra området.

Gerda Uhre Schmidt påpeger at der i øjeblikket arbejdes på bygning af boliger ved Lerpøtvej, den tidligere Materielgård. Der skal bo en del mennesker, hvilket forventeligt kan medføre øget trafik i området. Desuden er der netop blevet offentliggjort tegninger for den ny Frelloskole, hvilket forventeligt også vil give mere trafik på Lerpøtvej. Lerpøtvej befærdes af mange børn og unge som dyrker idræt ved Fritidscentret. Derfor mener Gerda Uhre Schmidt at det er meget vigtigt at man får kigget nøje på trafikbelastningen for området, før der bygges yderligere boliger.

Leon F D Jørgensen mener at der skal laves en grundig analyse af trafikken, da der lige er blevet bygget over 100 lejligheder på Lerpøtvej med indkørsel få meter fra indkørslen til remiseområdet og klods op af jernbaneoverskæringen. Lerpøtvej er i forvejen meget trafikeret af børn og idrætfolk som cykler til og fra idrætscenteret. Han mener ikke at en indkørsel fra Lerpøtvej og forbi Banehaven egner sig til meget trafik.

Vurdering:

Det vurderes at der er flere muligheder for at imødekomme den øgede trafik der vil komme til og fra området. Etablering af en vejadgang til det nye boligområde fra Lerpøtvej vil minimum kræve en ombygning af Lerpøtvej med et kanaliseringsanlæg med en venstresvingsbane, så venstresvingende bilister til området ikke blokerer for den ligeud kørende trafik på Lerpøtvej.

En alternativ løsning kunne være indførelse af venstresvingsforbud på Lerpøtvej på stedet, så al trafik til området kun kan ske fra nord ved højresving ind fra Lerpøtvej.

Etablering af et kanaliseringsanlæg (venstresvingsbane) på stedet er en dyr løsning og der skal ses nærmere på om den nødvendige plads kan skaffes – en begrænsning af indkørselsforholdene med kun højre ind vil være et irritationsmoment for beboere i området og vil formentlig medføre øget trafik på den smalle boligvej Fredensvej, når trafikanter fra syd skal ”rundt” for at komme ind i området.

Etablering af nye vejanlæg og tilslutning af disse til eksisterende veje skal godkendes af politiet. Sagen er drøftet med politiet, som har oplyst at etablering af en vejadgang fra Lerpøtvej til området ikke kan

forventes godkendt af politiet, med mindre der sker en ombygning af vejen på sted, så risikoen for opstuvning af trafik hen over banen fjernes.

Etablering af en vejadgang til et nyt boligområde så tæt på jernbaneoverkørslen vurderes desuden at være en væsentlig trafikal ændring i forhold til sikkerheden i jernbaneoverkørslen.

Der skal inden der træffes en beslutning foretages en risikovurdering hos Banedanmark til afklaring af hvorvidt det er trafiksikkert at placere en adgangsvej til et boligområde så tæt på en baneoverkørsel.

Vejafdelingen i Varde Kommune anbefaler, at der i stedet etableres vejadgang til området fra Ortenvej og at den eksisterende overkørsel til Lerpøtvej bibeholdes som en stiadgang – adgangen til Ortenvej skal i givet fald placeres så tæt på kurven som muligt (helt ind mod skellet mod matr. nr. 26a), for at sikre tilstrækkelig oversigt ved udkørslen.

Afledte justeringer:

Der skal sikres fri oversigt på et areal ud mod Lerpøtvej til sikring af oversigten ved udkørslen fra Læssevejen, Banehaven og udkørslen fra Remiseområdet – oversigtsarealet skal udformes som en forlængelse af de eksisterende tinglyste oversigtsarealer på matr. nr. 90 e og 195 c Varde Markjorder og skal sikres i en tinglyst deklARATION.

Støj

Beboerne på Banehaven mener at det kalkulerede antal boliger i det relative lille udviklingsområde øger støjbelastningen voldsomt for eksisterende byggeri.

René og Lone Deleuran er bekymrede for hvilke støjgener 40-70 boliger vil påføre det eksisterende byområde.

Per Wiegaard påpeger at de som boende på Vesterport er meget plaget af trafik- støj og røg, så en udendørs samtale og ophold i baghaverne er kraftigt generet. Derfor påpeger Per Wiegaard at det er vigtigt at et nyt projekt ikke forøger nævnte gener.

Vurdering:

Det vurderes, at der skal tages hensyn til omkringliggende bebyggelser ift. evt. støj. Det bør derfor i lokalplanen fastslås om der skal etableres mindre støjvolde langs de trafikale anlæg på området.

Området grænser op til jernbanen. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning (tillæg til vejledning 1/1997 om støj og vibrationer fra jernbaner, af juli 2007) er de vejledende grænseværdier for støj fra forbiørende tog $L_{den} = 64$ dB. Den fremgår af tillægget, at det ikke har været hensigten med vejledningen at øge beskyttelsesniveauet. Som tommelfingerregel svarer 60 dB efter den gamle skala til + 3 dB efter L_{den} . Af Bilag 2 i vejledningen fra 1997 fremgår det, at den gamle støjgrænse på 60 dB(A) er overholdt mindre end 10 meter fra banemidten på denne strækning (Varde-Skjern). Det forventes derfor, at den nye støjgrænse ($L_{den}=64$ dB) også vil kunne overholdes under 10 meter fra banemidten. Dette bekræftes også af de støjberegninger, som Varde Kommune har modtaget for byggeriet på den gamle materielgård.

Af vejledningen fremgår det desuden, at for at undgå vibrationer i husene og for at opnå et passende lavt maksimalt støjniveau, skal der i alle tilfælde overholdes en mindsteafstand på 25 meter fra nærmeste spormidte. Ifølge Miljøstyrelsen kan der dog bygges tættere ved sporet, hvis det dokumenteres, at vibrationsniveauet kan overholdes. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau.

Afledte justeringer:

Overholdelse af støjkrav bør dokumenteres ved beregning efter Nord2000 i forbindelse med lokalplan eller byggetilladelse. Det skal bemærkes, at der også skal beregnes støj ud for facaden af de enkelte etager med boliger.

Desuden skal det dokumenteres, at det indendørs støjniveau kan overholdes.

I forbindelse med lokalplan eller byggetilladelse skal det sikres og dokumenteres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for maksimalniveauet og vibrationer kan overholdes.

Turisme

Anna Timmerby og Arne Jensen skriver, at når Newelgrisen lukker skal skinnerne bevares til Veteranbane som kan tiltrække turister. Hvis remisen bliver renoveret kunne det evt. være et nyt kulturhus eller måske til brug af frivillige til reparation af gamle tog. De påpeger at Brande har en ny renoveret remise man kunne kigge til.

Randi Carlsen foreslår at Remisen bygges om til en Bed and Breakfast, hvor hovedbygningen kan bruges til spisesal, reception, mødelokaler mm. Derefter kan der sættes togvogne op som soverum/hotelværelser. Det vil være meget nemt for turister at komme med tog til stranden og til Esbjerg/Ribe. Måske kunne ”graven” bruges til noget wellness eller terrasse hvis den bliver overdækket med glas. Remisen kunne blive et specielt sted, da remisebygningen i sin nuværende form er meget spændende i dag.

Vurdering:

Det vurderes at Remisens placering i udkanten/indgang til Varde midtby har potentiale til, at kunne tiltrække turister der kunne have interesse i genanvendelse og opdatering af gamle kulturmiljøer, samt den ekstra værdi der ligger i dette.

Afledte justeringer:

Ingen

Bevaringsværdigt kulturmiljø

René og Lone Deleuran påpeger at området ved remisen er udpeget som en bevaringsværdig sammenhæng og helhed i Varde Kommuneatlas. De mener ikke at en markant bebyggelse med 40-70 boliger i op til 18 meters højde tager hensyn til det karakteristiske banegårdsmiljø.

Vurdering:

Det vurderes, at kulturmiljøet omkring Remisen udnyttes, genanvendes og underbygges med det nye. Det er en del af den samlede kulturarv for Varde.

Afledte justeringer:

Der indskrives i lokalplanen hvordan kulturmiljøet omkring Remisen søges bevaret.

Diverse

Feliks Krapiiski påpeger, at nyt byggeri vil gøre det svært at modtage signal på sin parabol.

Leon F D Jørgensen påpeger, at projektet virker fuldstændigt visionsløst hvad angår kultur og erhverv.

Vurdering:

Ingen

Afledte justeringer:

Ingen

UDKAST