

## Bemærkninger til forslag til lokalplan 23.02.L17 – Varde Remisen

Bevaringsforeningen for Varde fremsendte i forbindelse med forhøring af lokalplanen for Varde Remisen en række bemærkninger til udkastet. Som vi ser det, er vores bemærkninger kun med få undtagelser indarbejdet i lokalplanforslaget og vi genfremsender derfor de tidligere bemærkninger (med enkelte opdaterede rettelser).

Bemærkningerne vedrører:

1. lokalplanens/projektets gennemførlighed i fht. gældende regler
2. bevaringsmæssige hensyn
3. øvrige bemærkninger

### 1. lokalplanens gennemførlighed

Det fremgår af lokalplanens § 7.1.12 at 'Byggeteknisk skal byggeriet og facader udføres, så lyd og vibrationsniveauet overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj og vibrationer.' Og i redegørelsesdelen om **Støj- og vibrationsforhold (s. 39)** at 'lokalplanen fastlægger byggefelter med en minimumsafstand fra bebyggelse til nærmeste spormidte på 4,5 m fra byggefelt B1 og B2.....Dele af byggefelt B1 og B2 er beliggende nærmere spormidten end 12 m. Det vil i disse områder kunne være nødvendigt at konstruere bygninger i forhold til at kunne modstå og håndtere vibrationer.'

Ovennævnte er en udvidelse af byggemulighed i forhold til det, der var beskrevet i udkastet til lokalplan. Fra tidligere 12 m til nu 4,5 m for de to nævnte byggefelter.

Det fremgår ikke af planens bestemmelsesdel, hvilken minimumsafstand bebyggelse inden for de øvrige byggefelter skal have til nærmeste spormidte.

Som det rigtigt oplyses i redegørelsesdelen - Støj og vibrationsforhold (4. afsnit) - anviser miljøstyrelsen en afstand på minimum 25 m. Ifølge vejledningen (s.8) er der dog en forskel i forhold til lokalplanteksten, idet der i lokalplanforslaget står **bør**, hvor vejledningsteksten siger '**skal**' der dog i alle tilfælde overholdes en mindsteafstand mellem nærmeste spormidte og de nævnte arealanvendelser.'

**Bevaringsforeningens bemærkning til lokalplanudkast om, at det Inden lokalplanforslag udarbejdes bør dokumenteres, om lokalplanen og projektet overhovedet kan gennemføres, er ikke taget til følge i Byrådets behandling af indkomne bemærkninger. Tværtimod har man nu åbnet mulighed for at bygge nærmere spormidte uden, at der på forhånd foreligger en dokumentation for, at det kan lade sig gøre.**

I forhold til lokalplanforslaget i øvrigt har vi følgende kommentarer:

### 2. bevaringsmæssige hensyn

§1.1 Det fremgår af redegørelsen til lokalplanens formål, at '*Omdannelsen skal ske med størst mulig respekt for det bevaringsmæssige kulturmiljø.....*'

**Vi finder ikke at lokalplanen lever op til formålet ved dels at nedrive dele af bevaringsværdig bebyggelse, dels at åbne mulighed for bebyggelse på indtil 4 etager i direkte tilknytning til den bevaringsværdige remise. Herudover finder vi, at kulturmiljøet omkring banegårdsanlægget bliver sløret – især kikket fra Vestre Landevej.**

§ 6.1.1 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse og bilag 3 hvilke byggefelter der udlægges og hvor de placeres.

**Ved udlæg af byggefelt B3 mindskes kikket fra Ortenvej til Banegården. Dette kan undgås ved at reducere byggefeltet.**

§6.1.3 Det fremgår af redegørelsen til bebyggelsens placering, at *'Carporte mv. må ikke sløre oplevelsen af det kulturhistoriske og bevaringsværdige miljø omkring de eksisterende porte til remisen.'*

Isoleret set er bestemmelsen fin nok, men virker lidt paradoks, når planen som nævnt ovenfor åbner mulighed for nedrivning af dele af det bevaringsværdige remiseanlæg og 'påklitrer' den resterende del af remisen en bebyggelse i indtil 4 etager. Man mener åbenbart ikke at en bebyggelse i delområde D1 med en højde på ca. 15 m (se mere herom senere) vil sløre remisen?

§ 7.4 er generelt set utydeligt formuleret. For hvor meget kan man forvente ændret? §7.4.2-7.4.9 giver visse retningslinjer og § 6.2.8 ligeså. Ved nedrivning af dele af remiseanlægget bliver der også en ny facade at forholde sig til. Hvordan skal den se ud og hvorledes skal sammenbygning med byggeri i B1 udføres?

§7.4.1 Paragraffens sidste del *'med mindre der meddeles særskilt tilladelse fra Varde Kommune'* bør fjernes, da det svarer til en dispensation efter gældende regler.

Det fremgår af redegørelsen til paragraffen, at *'den oprindelige del af remisebygningen er bevaringsværdig.'* Dette er ikke korrekt (se bemærkningerne til afsnittet Kommuneatlas Varde). Det er hele remisen, der er udpeget som bevaringsværdig. Både i kommuneatlas og i kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger.

### 3. Øvrige bemærkninger

§2.2 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse, at *'lokalplanområdet ligger i byzone.....'*

**Det må være en fejl. Banearealer lå ved vedtagelse af den første kommuneplan tilbage i 1970'erne i landzone og har efterfølgende kun kunne overføres til byzone via lokalplan.**

§3.1 Det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, at delområde D1 kun må anvendes til miljøklasse 1-2 virksomheder.

**Det er som udgangspunkt fint nok i forhold til de foreslåede boligomgivelser, men begrænser den faktiske anvendelse af remisebygningen. Hvad menes med åbent værksted?**

§4 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse, at udstykning må foretages som sokkeludstykninger.

**Det er vel ret besat ikke en bestemmelse og bør derfor kun fremgå af redegørelsesdelen.**

§5.7.1 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse, at *'Der kan etableres en stiforbindelse....'*

**Det er ikke en bestemmelse. Bør udtages eller omformuleres.**

§§6.2.7 og 6.2.11 Det fremgår af lokalplanens bestemmelser og tilhørende snittegning, at bebyggelse i byggefelt B1 kan opføres i en højde på indtil 13,55 m + 1,5 m til tekniske installationer. I alt 15,05 m.

**Vi finder, at det er en mangel, at der ikke er et skyggediagram, der viser skyggepåvirkninger på omgivelserne.**

§6.2.8 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse, at *'der inden for den eksisterende klimaskærm...'*

## Hvorfor skriver man klimaskærm og ikke inden for eksisterende remisebygning?

§7.6.2 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse, at *'der kan etableres en støjmur/værn langs lokalplanområdet mod jernbaneskinnerne, som vist i princippet på Lokalplankort bilag 3.'*

**Der står ikke at der skal, men kan etableres. Bør omformuleres, hvis det skal være en bestemmelse. Se i øvrigt vore kommentarer om lokalplanens gennemførlighed i forhold til vibrationer.**

§8.6 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse, at *'drejeskiven og jernbaneskinnernes placering og udstrækning i delområde D1 skal bevares.'*

**Det er positivt, at man vil søge at bevare drejeskivens og jernbaneskinnernes placering i delområde D1, og dermed vil underbygge en del af områdets kulturhistorie.**

§11.1 Det fremgår af lokalplanens bestemmelse, at *'området ikke må ændre anvendelse og bebyggelse må ikke tages i brug før*

- *der ved måling eller beregning er dokumenteret at det indendørs og udendørs støj- og vibrationsniveau overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj'*

**Se vore kommentarer om lokalplanens gennemførlighed i forhold til vibrationer.**

### Forhold til kommuneplan

I gældende kommuneplans rammeområde 23.02.TO udlagt til tekniske anlæg, der skal friholdes for unødige bebyggelse og med bebyggelsesprocent 0. Ændres ved kommuneplantillæg 30 til bebyggelsesprocent på 75 og med mulighed for bebyggelse i op til 4 etager.

**En væsentlig ændring som ikke kan undgå at påvirke omgivelserne visuelt og trafikalt.**

Af forslag til kommuneplantillæg 30 fremgår følgende angående bygningsbevaring:

*'Remisebygningen på Lerpøtvej 3 optages med dette tillæg til en SAVE 3 i kommuneplanen.'*

*'I Kommuneatlas Varde er planområdet og Vestbanegården udpeget som en særlig bevaringsværdig sammenhæng, der tidligere markerede grænsen mellem købstaden og dens forstæder. Der er fokus på remisebygningen og indkigget til denne fra Lerpøtvej. Indkigget til remisebygningen er i dag delvist forstyrret af beplantning langs Vestbanen.*

Ifølge kommuneplanens retningslinje 8.1, skal afgrænsede og udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er foreneligt med de kulturhistoriske interesser.

Ved disponering af lokalplanens byggefelter og bestemmelser omkring bebyggelsens udformning og materialevalg, skal der være et vægtigt element at ny bebyggelse udføres i harmoni og respekt for den eksisterende og omkringliggende bebyggelse.'

**Bevaringsforeningen stiller sig lidt uforstående overfor hvorledes man kan finde, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.**

### Kommuneatlas Varde

Lokalplanforslagets redegørelse (s. 36): det fremgår, at *'remisebygningen og den øvrige bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke udpegede som bevaringsværdige i kommuneplanen.'*

Sidste del er tilrettet efter at Bevaringsforeningen gjorde opmærksom på at remisen er bevaringsværdig i henhold til Kommuneatlas, men ved en fejl ikke er indarbejdet i kommuneplanen. Det er den så nu i forslag til kommuneplantillæg 30, hvor hele remisen optages med bevaringsværdi 3 (tillæggets s. 4).

### Støj- og vibrationsforhold

Se vore kommentarer om lokalplanens gennemførlighed i forhold til vibrationer.

### Rapporten 'Screening af Kulturmiljøer Varde Kommune'

Efter at vi sidste sommer fremsendte vore bemærkninger er vi blevet opmærksomme på rapporten 'Screening af Kulturmiljøer Varde Kommune' udarbejdet af Arkitektskolen i Aarhus i 2019. På rapportens side 26 kan man på illustration se afgrænsningen af hvad de opfatter som Varde Bys samlede kulturmiljø og med 3 fremhævede punkter: Toldboden, Jakobi Kirken og **Varde Vestbane**. Vi vedhæfter rapporten, så de der ikke har kendskab til rapporten også vil kunne få glæde af den i andre sammenhænge.

### Konklusion:

Ideen om at bebygge dele af det gamle rangerterræn vil vi ikke forholde os til. Vi er dog tvivlende overfor projektets gennemførlighed i forhold til miljøstyrelsens afstands-/støjkrav.

Hvis det viser sig, at der kan bygges nærmere spormidte end 25 m, finder vi dog, at især nedrivning af dele af det bevaringsværdige remiseanlæg er kritisabelt og at der herved skabes mulighed for at opføre en for remiseanlægget og hele kulturmiljøet slørende bebyggelse i op til 4 etager og med samlet bygningshøjde på ca. 15 m.

Vi finder derfor, at byggefelt B1 bør udtages og B1 og B2 sammenlægges, så det kun omfatter det bevaringsværdige remiseanlæg.

Ligeledes finder vi at byggefeltet B3 bør reduceres mod vest så det eksisterende kik fra Ortenvej mod banegården kan fastholdes.

Ideen om at skabe en pladsdannelse ved den gamle drejeskiveplads er fin, men ødelægges ved en vejgennemførelse på stedet. Drejeskivepladsen skulle i stedet være et opholdsområde for gående og legende og for uden-dørsaktiviteter i forbindelse med remisens fremtidige anvendelse. Det bør derfor undersøges om vejadgang til området i stedet kan ske via eksisterende vejlommer på Fredensbo og Ved Banen.

### *Afsluttende bemærkning*

Det undrer bevaringsforeningen, at vi - efter behandling af hørings svar til planudkast i denne sag såvel som ved hørings svar i andre sager – generelt set ikke modtager en afgørelses-/orienteringsskrivelse, hvoraf det fremgår hvorledes vore bemærkninger er blevet behandlet og i afgørelsessager, hvilke klagemuligheder vi har.

På vegne af  
Bevaringsforeningen for Varde  
Kjeld Anker Espersen  
Formand

Vedhæftet bilag:  
Rapporten 'Screening af Kulturmiljøer Varde Kommune