

Bilag 4 Kommentering af høringssvar

 5. september 2017
 Sags id: 16/5915

Høringssvar	Kommentarer til høringssvar, svar på spørgsmål samt forslag til ændringer i lokalplanen
<p>1 Lars og Anni Jørgensen, Blomstervænget 19:</p> <ol style="list-style-type: none"> Kommer med bemærkning om, at det ikke er korrekt, at huse på Blomstervænget har lidt eller ingen havudsigt, og at udstykningen på Blomstervænget er forholdsvis små matrikler. Nogle af bebyggelserne på Præstevængets østlige side har fået lov at "brede" sig og taget en del af udsigten fra Blomstervænget. Dette tilskrives, at der ikke var nogen begrænsninger i den gamle lokalplan. Anfører, at dette ikke betyder, at man i en ny lokalplan ikke kan tage højde for at bevare udsigten for de af husene på Blomstervænget, som stadig har udsigt. Flere ejendomme på Blomstervænget er udpeget som bevaringsværdige, og lokalplanen åbner op for at opføre længehuse i byggefelternes fulde bredde, hvilket vil indskrænke havudsigten væsentligt på Blomstervænget. Mener ikke, at dette er fair, og at begge forhold vil påvirke værdien af ejendomme i negativ retning. Ser gerne, at byggefelterne ændres, og kravet om, at der kun må bygges længehuse, bortfalder på Præstevængets østlige side, så der tages hensyn til at bevare udsigten for husene bagved på Blomstervænget. Gør indsigelse mod muligheden for at kunne opsætte solceller, solpaneler og lignende, hvis de må opsættes på flader op mod Blomstervænget. Dette uanset om de er integreret i tagflader og antirefleksbehandlede. <p>Stiller følgende spørgsmål:</p> <ol style="list-style-type: none"> Må der opsættes nye solceller på tilbygningen på Præstevænget 22, når de eksisterende er udtjente? Må der på den flade tilbygning på nr. 22 bygges en 1. sal og pålægges glaserede tegl, som på resten af huset? Må der på ejendommen Blomstervænget 19 påsættes en ny altan som erstatning for den oprindelige, når den er udtjent? Kan der forventes givet tilladelse til at etablere en ekstra overkørsel til Blomstervænget 19, så der kan etableres en ekstra parkeringsplads på grunden? <p>Stiller følgende ændringsforslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> § 7.15 ændres, så det tilføjes, at oprindelige altaner må fornyes. § 9.2 ændres, så solceller, solpaneler og lignende ikke må opsættes. 	<p>Kommentarer til høringssvar:</p> <ol style="list-style-type: none"> I lokalplanens redegørelse står på <i>side 8, afsnit 7:</i> <i>"Udstykningen på Blomstervænget er præget af regulære, forholdsvis små matrikler, som modsat Præstevænget kun har lidt, eller slet ingen, havudsigt"</i> Teksten er formuleret for at forklare, at Blomstervænget generelt ikke i samme grad som grundene på Præstevænget har havudsigt. Der kan selvfølgelig være nogle, hvor der er en god mulighed for at se mellem husene og henover flade tage. Ligeledes er mange grunde på Blomstervænget smalle sammenlignet med grundene på Præstevænget. Teksten foreslås præciseret til følgende: <i>" Udstykningen på Blomstervænget er præget af regulære matrikler, hvor en del er smalle, og til forskel fra Præstevænget er der mindre havudsigt".</i> Der er i dag ikke nogen lokalplan for området, men alene en kommuneplanramme. Denne giver mulighed for at bygge i op til 8,5 meters højde med afstand til skel iht. Bygningsreglementet. Det er ikke indarbejdet i forslag til Lokalplan 1.2-9 at sikre den eksisterende udsigt for huse i 3. række. Skal udsigten sikres for de huse, der har udsigt, vil det betyde en væsentlig indskrænkning i byggemulighederne på den østlige side af Præstevænget, uden at det har en begrundelse i lokalplanens formål: at sikre de kulturhistoriske værdier i området. Det har således ikke været en prioritering at sikre udsigt for husene på Blomstervænget med deraf følgende væsentlig begrænsning i byggemulighederne på Præstevænget. Det er korrekt, at det er muligt, hvor huse ikke er bevaringsværdige, at nedrive og bygge et længehus. Dette gør sig gældende på Præstevænget foran Blomstervænget 19, og er også muligt i dag. Der er således ikke tale om en ændring i byggeret, og det har ikke været et formål med lokalplanen at sikre en uændret havudsigt på Blomstervænget med en væsentlig indskrænkning af byggerettet til følge på Præstevænget. Se pkt. 2 og 3. Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opsættes integrerede solceller, solpaneler og lignende på flader op mod Blomstervænget. Det er et krav, at de er integrerede i tagfladen eller følger tagformen. Ligeledes skal de være antirefleksbehandlede. Da der må oplægges sorte tage, og der er krav om antirefleksbehandling, vil integrerede solceller/solpaneler fremstå som en del af selve taget, og dermed ikke være "skæmmende", som de solceller, der er fremsendt billede af. Solceller/solpaneler opsat ovenpå taget vil kunne være skæmmende. Se pkt. 11 for anbefalet ændring af § 9.2. <p>Svar på spørgsmål:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der må opsættes nye solceller på Præstevænget 22, når de eksisterende er udtjente. Nye solceller skal dog opsættes i henhold til lokalplanens bestemmelser, og skal, såfremt den anbefalede ændring af § 9.2 vedtages jf. pkt. 11 nedenfor, være integrerede i tagfladen og være antirefleksbehandlede.

7. På Præstevænget vil der jf. lokalplanens bebyggelsesprocent på 25 kunne bygges yderligere cirka 30 m². Det beror på en konkret vurdering af et konkret projekt, om lokalplanen vil kunne overholdes, hvorfor dette svar alene er vejledende, men i teorien vil de 30 m² kunne opføres som en 1. sal på tilbygningen. Som udgangspunkt må der ikke oplægges glaserede tage på ny bebyggelse eller lægges nye glaserede tage op, hvor der i dag er glaseret tag. Om der vil kunne gives en dispensation til en mindre tilbygning pga. at det eksisterende hus har glaseret tag, vil bero på en vurdering, og der vil i den forbindelse ske en høring af omkringboende naboer forud for, at en afgørelse træffes.
8. Intentionen med lokalplanen er at sikre en bevaring af det bevaringsværdige kulturmiljø. Derfor må huse føres tilbage til oprindeligt udseende. Det er jf. pkt. 10 nedenfor anbefalet, at det tilføjes §§ 7.15, 7.29 og 7.44, at hvis der oprindeligt har været en altan på huset, kan denne fornyes i samme dimension og udformning, som den oprindelige. Denne anbefaling er begrundet i lokalplanens intention om at understøtte det, at bebyggelse bevares og føres tilbage til det oprindelige udtryk.
9. Det er ikke et krav for eksisterende bebyggelse, at der skal etableres to parkeringspladser på egen grund, hvis der ikke allerede er to parkeringspladser. Kravet gælder som med alle bestemmelserne i lokalplanen kun fremadrettet, da en lokalplan alene kan regulere fremtidige forhold. Der vil ikke blive givet tilladelse til endnu en overkørsel, såfremt dette måtte blive ansøgt.

Vurdering af ændringsforslag:

10. §§ 7.15, 7.29 og 7.44 lyder:

"Der må ikke etableres nogen former for balkoner og altaner i tagflader eller på bygninger i øvrigt. Ligeledes må der ikke etableres nogen former for tagterrasser".

Såfremt huset oprindeligt har været med en balkon, altan eller tagterrasse, vil det være rimeligt, at en sådan kan erstattes af en ny med samme placering, dimensionering og fremtræden som den oprindelige. §§ 7.15, 7.29 og 7.44 anbefales derfor ændret til følgende:

"Der må ikke etableres nogen former for balkoner og altaner i tagflader eller på bygninger i øvrigt. Ligeledes må der ikke etableres nogen former for tagterrasser. Hvor huset oprindeligt på opførelsestidspunktet har været med en balkon, altan eller tagterrasser, og ikke er ombygget, kan en ny opsættes, såfremt det er med samme placering og samme dimensionering, materialitet og fremtræden som den oprindelige".

11. For yderligere at sikre, at solceller/solpaneler ikke virker skæmmende anbefales § 9.2 ændret, så det bliver et krav, at solceller/solpaneler og lignende kun kan etableres, hvis de er integreret i tagfladen. Det anbefales at udtage muligheden for solceller/solpaneler og lignende, der opsættes med afstand til selve tagfladen, og at foretage sproglig justering, for at gøre bestemmelsen tydeligere. § 9.2 anbefales ændret fra:

"Solceller, solpaneler eller lignende må ikke opsættes på tag eller gavle/facader på nye/eksisterende boliger eller garager, carporte og udhuse, som er synlige fra offentlig vej. På mindre skure og udhuse, der ikke er synlige fra offentlig vej, kan der etableres solceller, solpaneler eller lignende, såfremt det udføres som en integreret del af tagløsningen eller følger bygningens tagform. Yderligere skal solceller, solpaneler og lignende være antirefleksbehandlet"

til

"Solceller, solpaneler eller lignende må ikke opsættes på tag eller gavle/facader på nye/eksisterende boliger. De må heller ikke opsættes på garager, carporte og udhuses tagflader, der er synlige fra offentlig vej. På tagflader på garager, carporte og udhuse, hvor tagfladerne ikke er synlige fra offentlig vej, kan der etableres solceller, solpaneler eller lignende, såfremt det udføres som en integreret del af tagløsningen, og i sin helhed har samme farve som tagmaterialet i øvrigt. Yderligere skal solceller, solpaneler og lignende være antirefleksbehandlede".

<p>2</p>	<p>Bente Rasmussen, Blomstervænget 1B:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mener, at det er uheldigt, at muligheden for at etablere tagterrasser er fjernet. Det vil hindre en etablering på dobbelthuset på Blomstervænget, mens der i princippet sikres mulighed på andre ejendomme i området. Lokalplanen bør sikre, at der for dobbelthuset er samme vilkår som for øvrige ejendomme. 2. Henviser til, at der andre steder i byen etableres tagterrasser på langt større beboelsejendomme og med langt mere indblik til naboer. 3. Mener ikke, at der skal ske forskelsbehandling, som fører til en økonomisk klemme. Fjernelsen af muligheden for en tagterrasse vil have store konsekvenser for en salgspris. 	<p>Kommentarer til høringssvar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der gælder de samme vilkår for alle huse inden for lokalplanens område. Der er ikke tale om, at der hindres etablering af en tagterrasse på dobbelthuset på Blomstervænget, mens der i princippet sikres mulighed derfor på andre ejendomme. Vedtages lokalplanen endeligt uden mulighed for tagterrasse, gælder dette for alle huse. Jf. pkt. 10 i kommentarerne til høringssvar 1 ovenfor, er det dog anbefalet, at oprindelige tagterrasser kan erstattes af nye. 2. At der andre steder i byen etableres tagterrasser har ingen betydning for vurderingen af muligheden for tagterrasser i lokalplanområdet. Der er truffet en beslutning om balkoner, altaner og tagterrasser konkret for lokalplanområdet i forhold til netop det områdes særlige værdier, som ønskes sikret. 3. Der er ikke tale om forskelsbehandling. Se pkt. 1.
<p>3</p>	<p>Inge Dahl, Præstevænget 24:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundejerforeningen har foreslået en lokalplan med plads til et søbad under den forudsætning, at søbadet blev placeret syd for den nu påtænkte placering. Det grønne område mod syd, som blev taget ud af Lokalplan 1.-2-9, er hele byens grønne friareal, og bør fortsat være et grønt friareal. Det giver ikke mening, at det ikke fortsat er udlagt til grønt rekreativt areal. Den bedste placering for søbadet er længere hen mod molen. Det er ikke optimalt at placere søbadet på det grønne rekreative område. Søbadet bør placeres optimalt fra starten. 2. Såfremt økonomien ikke er til det ambitiøse projekt, anbefales det at etablere et projekt med udgangspunkt i kulturmiljøscreeningen og beskrivelserne af det tidligere søbad og roklub. 3. Opfordrer til at der som et næste skridt efter den endelige vedtagelse af lokalplanen, påbegyndes et samarbejde om at reetablere beplantningen i lokalplanområdet, som den oprindeligt var. 	<p>Kommentarer til høringssvar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det grønne areal mod syd blev taget ud af lokalplanen, da den nuværende tænkte placering af søbadet rigtig nok er på det grønne areal. Beslutning om endelig placering af søbadet vil blive truffet på baggrund af en særskilt proces derom. Indtil videre må der arbejdes ud fra den foreslåede placering, hvorfor forslag til Lokalplan 1.2-9 ikke indeholdt det grønne areal mod syd. 2. Anbefalingen er modtaget, og den særskilte proces for søbadet vil munde ud i et endeligt resultat, der på nuværende tidspunkt ikke er kendt. 3. Opfordringen tages til efterretning, og det anbefales undersøgt, hvordan et samarbejde om beplantningen kan blive etableret.
<p>4</p>	<p>Trine og John Jørgensen, Præstevænget 26:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mener der skal udarbejdes en kulturbevarende lokalplan, men at den i høring er alt for restriktiv, da den ikke tager højde for de forskelligheder, der er i bebyggelsen i området. Det kan ikke være kulturbevarende, at området ændres fra et varieret kvarter til udelukkende røde huse med røde/sorte tage. 2. Gør indsigelse mod materialevalg, som kun arbejder i røde sten, når området mod nord som overvejende ikke har været i røde sten. 3. Gør indsigelse mod, at vinkelhuse ikke er nævnt til trods for, at der er huse, der oprindeligt er bygget i den form. 4. Gør indsigelse mod et generelt forbud mod altaner og kviste. Der er masser af eksempler på altaner/kviste på oprindeligt byggeri i området, og har man havkig, skal man have lov at udnytte denne med fx en altan eller kvist. 5. Henviser til, at der tidligere på Ved Nordstien var en bevoksning af forskellige buske og træer, som med varieret vækst og blomstring gjorde stien spændende. 	<p>Kommentarer til høringssvar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokalplanens intention er ikke at ændre på den variation, der oprindeligt var i området. Hvor bebyggelse oprindeligt var opført i andet end røde sten, fx gule sten og med pudsede facader, skal dette kunne videreføres – også for nyt byggeri. I forhold til de røde/sorte tage, er de røde i høj grad oprindeligt. Langt de fleste huse er oprindeligt opført med røde tage og kun få med andet. Lokalplanen giver så enhver muligheden for også at oplægge sorte tage, hvilket udvider muligheden for variation. Administrationen kan ikke udarbejde en mere åben lokalplan, hvis de bevaringsværdige værdier samtidig ønskes sikret. Dog anbefales følgende ændring på baggrund af høringssvaret: For, i forhold til bebyggelse, der ikke er bevaringsværdigt eller miljøunderstøttende, at tydeliggøre, at ny bebyggelse kan opføres i de oprindelige materialer, anbefales det i §§ 7.17 og 7.31, der omhandler facader for ikke bevaringsværdige eller miljøunderstøttende bygninger, at tilføje følgende: <i>" Hvor oprindeligt byggeri har været opført med pudsede facader eller facader af træ, kan nyt byggeri dog opføres i tilsvarende materiale og farveholdning som oprindeligt".</i> 2. Se kommentaren ovenfor. Lokalplanen muliggør med den anbefalede ændring i pkt. 1 de materialer, som har været oprindelige. 3. Der er to grundformer i lokalplanområdet: Længehuset og punkthuset. Disse to grundformer kan være med en vinkel, men husets overordnede grundtræk er enten længehuset eller punkthuset.

<p>Stiller følgende ændringsforslag:</p> <p>6. Foreslår, at der laves en lokalplan, hvor der tillades byggeri i en byggestil, der i forvejen er i området, tidstypisk 1930-1960, så der bliver forbud mod tids-atypiske bebyggelser.</p>	<p>4. Der er ikke forbud mod at opsætte kviste, men der er fastsat bestemmelser for kviste, der sikrer harmoniske tagflader, og da der er opsat bestemmelser om, hvor meget kviste samt tagvinduer må fylde af en tagflade, kan der være steder, hvor der ikke kan etableres yderligere kvist(e). At altaner ikke er tilladt skyldes et ønske om at bevare det oprindelige udtryk på byggeri. Der er eksempler på altaner mv. i området, men karakteren i området er ikke, at der er altaner mv. på husene, hvilket derfor er skrevet ud af lokalplanen.</p> <p>5. Oplysning om beplantning er modtaget, og der henvises til kommentaren til pkt. 3 under høringssvar 3.</p> <p>Vurdering af ændringsforslag:</p> <p>6. Lokalplanens bestemmelser sætter en ramme for, hvordan nyt byggeri skal opføres. Den muliggør opførelsen af nye boliger, der i udtryk er i harmoni med det oprindelige miljø. Alene at tillade byggeri i stilen repræsenteret af perioden 1930-1960, som repræsenteret i området, vil give en lokalplan, der er mere restriktiv, end det har været intentionen. Så længe nyt moderne byggeri opføres inden for rammerne af lokalplanen, vil nyt byggeri være i harmoni med eksisterende byggeri.</p>
<p>5 Lene og Evan Jensen, Præstevænget 27:</p> <p>1. Græsarealet mod syd skal være omfattet af lokalplanen, da det altid har været en del af Mariendalstranden.</p> <p>2. Det skal præciseres, at Rosenstien og Mariendalsstien samt beplantningen mellem skal bevares, og gerne udbygges, så flere af lommerne beplantes igen og borde/bænke rykkes mod vest.</p> <p>3. En del af gennemgangene mellem Rosenstien og Mariendalstien skal kunne lukkes og beplantes efter aftale med lodsejerne.</p> <p>4. Mariendalstien fastholdes, så der er fri adgang forbi Præstevænget 31, 33, 35 og Kildevænget 10.</p> <p>5. Det ønskes præciseret i lokalplanen eller ved skiltning, at hunde skal føres i snor.</p>	<p>Kommentarer til høringssvar:</p> <p>1. Se kommentaren pkt. 1 til høringssvar 3.</p> <p>2. Både Rosenstien og Mariendalsstien er tegnet ind på kortbilag 2, der viser placeringen af stier. Jf. § 4.2 skal eksisterende stier bevares. Ligeledes står i § 8.3, at beplantningen mellem de to stiforløb skal bevares. Der kan ikke i lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at der skal ske yderligere tilplantning, da en lokalplan ikke kan pålægge en handling. Ligeledes er det ikke lokalplanstof at placere borde/bænke. Det anbefales jf. pkt. 3 under høringssvar 3 at det undersøges, hvordan et samarbejde om beplantning mv. kan blive etableret.</p> <p>3. Såfremt grundejerforeningen for området og de enkelte grundejere ønsker nogle af passagerne mellem Rosenstien og Mariendalsstien lukket, anbefales dette at være en mulighed. På den baggrund anbefales § 4.2 ændret fra:</p> <p><i>"Eksisterende stier, som vist på kortbilag 2, skal bevares, og der kan etableres nye stier indenfor lokalplanområdet. Der reserveres areal til sti mod nord som forlængelse af den offentlige sti i delområde 2"</i></p> <p>til</p> <p><i>"Eksisterende stier, som vist på kortbilag 2, skal bevares, og der kan etableres nye stier inden for lokalplanområdet. Passagerne gennem beplantningen jf. § 8.3 mellem de to parallelle stier i delområde 2 kan dog tilplantes. Der reserveres areal til sti mod nord som forlængelse af den offentlige sti i delområde 2".</i></p> <p>4. Se pkt. 2 under høringssvar 7.</p> <p>5. En lokalplan kan kun i særlige tilfælde pålægge en handling. At hunde skal føres i snor kan derfor ikke reguleres i lokalplanen. Det er tidligere anbefalet Grundejerforeningen Mariendal at drøfte problemet, og at der den vej igennem tages kontakt til Assens Kommune for en mulig opsætning af skilte med "Hunde i snor".</p>
<p>6 Tove og Hans Heilbo, Præstevænget 33:</p> <p>1. Lokalplanen skal ikke være bygningsbevarende, da der ikke er tale om et bygningsværdigt helstøbt bygningsmiljø.</p>	<p>Kommentarer til høringssvar:</p> <p>1. De kulturhistoriske værdier i lokalplanområdet udgøres i høj grad af bygningsværdierne. Bygningsmiljøet er ikke en monoton gentagelse af samme stilart, men repræsenterer flere stilarter, da byggeri er opført over en længere periode med en blanding af Historicisme, Bedre Byggeskik,</p>

<p>2. Præstevænget 33 har ikke en interessant kulturhistorie af lokal betydning, og er ombygget væsentligt. Var ikke i "Registrering af 33 kulturmiljøer" udpeget som bevaringsværdig, og kan ikke karakteriseres som "uundværlig" i en husrække eller helhed. Ejendommen fremstår ikke intakt, og der er ikke foretaget en SAVE inden udarbejdelse af forslag til bygningsbevarende lokalplan. Mener på den baggrund ikke, at det berettiger en så indgribende retsvirkning som at udpege nr. 33 som bevaringsværdig.</p>	<p>funkishuse, funktionel tradition og statslånshuse. Det er dette, der er det særlige for området, og skal bevares. Ikke at gøre lokalplanen bygningsbevarende vil fjerne grundlaget for lokalplanen, der netop er udarbejdet for at sikre de centrale værdier i området.</p> <p>2. Præstevænget 33 er sammenbygget med nr. 31. De to huse er to mindre fiskerhuse fra før udstykningen i 1920'erne. Husene udgør en helhed, og på trods af, at nr. 33 er ombygget, er huset vigtigt for fortællingen i området, og af afgørende betydning. Huset er udpeget som bevaringsværdigt, da det for hele områdets fortælling, og særligt for det lille miljø nr. 31 og nr. 33 udgør, vil have en negativ betydning, hvis huset rives ned, og et utilpasset byggeri opføres. Opføres der et nyt i samme stil som oprindeligt, vil der pga. ombygningen kunne gives dispensation til et erstatningsbyggeri.</p> <p>Grunden til, at Præstevænget 31 ikke var udpeget som bevaringsværdigt i "Registrering af 33 kulturmiljøer" er, at kulturmiljøet Præstevængets blev udpeget som repræsentant for et af de første villakvarterer i Assens. Nr. 31 og 33 var fiskerhuse opført tidligere end udstykningen på Præstevænget, og derfor ikke en del af kulturmiljøet Præstevænget. Intentionen med lokalplanen er at sikre helheden i området, hvorfor Blomstervænget, Ved Nordstien og Præstevænget nr. 31, 33 og 35 også er medtaget.</p> <p>Jf. kommentaren i pkt. 1 er nr. 33 uundværligt i husrækken, da det er det ene af de to oprindelige fiskerhuse. I forhold til en vurdering af husenes bevaringsværdi i forhold til udpegning som enten bevaringsværdig, miljøunderstøttende eller ingen af de to, er der metodefrihed for en vurdering. Der er ikke udarbejdet en skriftlig SAVE-registrering, men der er foretaget en faglig velfunderet vurdering af hvert hus ud fra en besigtigelse fra offentlig vej/arealer samt strandareal. Som der står i lokalplanens redegørelse, er der ikke foretaget en besigtigelse fra have, hvorfor der kan være detaljer på havesiden, som ikke er kendt. En besigtigelse fra offentlig vej/arealer samt strandareal er dog tilstrækkeligt til at afgøre, om husene i området er bevaringsværdige, miljøunderstøttende eller ingen af delene.</p>
<p>7 Malene og Henrik Rønnest, Præstevænget 35:</p> <p>1. Arealet ud til højeste daglige vande tilhører Præstevænget 35, uanset hvor den matrikulære grænse er beliggende. Der er derfor tale om, at en del af ejendommen udlægges til rekreativt område, hvilket opleves som krænkende over for privatlivets fred. Offentlighedens brug af strandbredden er reguleret i Naturbeskyttelsesloven, og da arealet ud til højeste daglige vande tilhører Præstevænget 35, er udlægningen af arealet til offentligt rekreativt areal i direkte strid med bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven om, at ophold og badning ikke må finde sted inden for 50 meter fra beboelsesbygninger.</p> <p>2. Ønsker ikke reserveret areal til sti ud for det private haveanlæg. Kyststrækningen er åben for offentlighedens adgang, og det er derfor ikke nødvendigt at udlægge et areal til endnu et stiforløb parallelt med færdslen langs kysten. Nord for lokalplanområdet er færdsel også kun mulig langs kysten. Udlægget er at betragte som en dobbeltsti, og stien vil forringe boligen og dermed værdien af ejendommen.</p> <p>3. § 4.1 og kortbilag 2 er behæftet med fejl, da der ikke er en sti på Præstevænget 35.</p> <p>4. Har planer om at udstykke ejendommen, og ønsker derfor ikke, at § 5 hindrer dette.</p> <p>5. Byggefelterne er for små og ødelægger mulighederne for tilbygninger og for at bygge på en udstykning.</p> <p>6. Bebyggelsesprocenten på 25 er for lav, idet bygningsreglementet muliggør 30 %. Tendensen er større boliger, hvorfor en nedsættelse gør området mindre attraktivt for tilflyttere.</p>	<p>Kommentarer til høringsvar:</p> <p>1. Det offentlige rekreative areal udgøres af matrikel 7000i Assens Markjorder. Det er ikke intentionen med lokalplanen at udlægge mere areal end det eksisterende til offentligt strandareal. På den baggrund kan indsigelsen imødekomes, så strandarealet ud for Præstevænget 31, 33 og 35 ikke udlægges som en del af delområde 2 til rekreativt område. Det anbefales at ændre kortbilag 2, så arealet vest for Præstevænget 31, 33 og 35 udlægges som en del af delområde 1 udlagt til boligområde.</p> <p>2. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 22, stk. 3 må offentlighedens adgang langs strande ikke hindres eller vanskeliggøres. I 2013 afsluttede Assens Kommune en sag om passage langs kysten ud for Præstevænget 35. Sagen handlede om, at det efter ændringer i et bestående kystsikringsanlæg ikke længere var muligt at passere stranden ved bare lidt højvande. Sagen blev afsluttet med følgende konklusion:</p> <p><i>"Det er Assens Kommune, Miljø og Naturs vurdering, at offentlighedens adgang fortsat er sikret, når der ryddes for vegetation (inkl. rødder), som angivet på nedenstående luftfoto. På den måde kan anlægget og dermed stranden passeres ved højvande. Assens Kommune agter ikke, at udstede påbud om sikring af offentlighedens adgang, hvis buskads fjernes. Dog skal buskads (inkl. rødder) fjernes i en bredde af min. 1 m. For at henlægge sagen uden meddelelse af påbud, skal fældning og fjernelse af buskads, som angivet på vedlagte luftfoto være sket senest den 15. februar 2013. <u>Det er samtidig en forudsætning at passagen over eller forbi kystsikringsanlægget opretholdes fremadrettet</u>".</i></p> <p>Kyststrækningen ud for Præstevænget 35 er ved højvande alene passerbar over det kystsikringsanlæg, der er lavet ud for nr. 35. Det er således ikke korrekt, at der udlægges en dobbeltsti ud for nr. 35. Stien er den eneste farbare vej ved højvande, og jf. Naturbeskyttelsesloven er der en ret til at gå på den udlagte sti, og Assens Kommune har alene undladt at udstede et påbud iht. Naturbeskyttelsesloven under forudsætning af, at der opretholdes en passage over kystsikringsanlægget. Den passage optages</p>

<p>7. Foreslår, at "Øvrige bygninger samt nybyggeri" jf. § 7 friholdes for krav ift. bygningers udseende.</p> <p>8. I det supplerende høringssvar er oplyst, at der er sendt matrikulær sag til ekspedition vedr. skellinjen mod søterritoriet og inddragelse af areal til højeste daglige vande til deres ejendom.</p>	<p>nu i lokalplanen, så det er tydeligt, at offentligheden har en ret til at passere stranden ud for nr. 35 på den viste sti. Det er uden betydning for dette, at arealet ved en matrikulær sag lægges til matrikel 91 (Præstevænget 35).</p> <p>3. Der er ikke en fejl på kortbilag 2, og det er jf. kommentar til pkt. 2 ovenfor ikke korrekt, at der ikke er en passagemulighed hen over kystsikringsanlægget ud for Præstevænget 35.</p> <p>4. Ejendommen Præstevænget 35 har et grundareal på 2295 m² og et etageareal på 512 m². Tillægges arealet ud til højeste daglige vande vil grundens areal blive på 2540 m². Med en bebyggelsesprocent på 25, som fastsat i lokalplanen, vil der kun kunne udstykkes en grund på 492 m². Det anbefales ikke at fortætte området ved Præstevænget, men at fastholde den eksisterende åbne karakter, og intentionen med lokalplanen er bl.a. at fastholde den eksisterende udstykningsstruktur. Det kan derfor ikke anbefales at åbne op for en udstykning af en grund, der ikke oprindeligt har været i området.</p> <p>5. Byggefelterne muliggør, at der kan opføres op til 25 % på grunden, som fastsat i lokalplanen. Der ud over er det muligt at opføre udhuse mv. uden for byggefelterne, hvorfor det er vurderingen, at der er rig mulighed for at opføre bebyggelse på grundene. Med den store grund, der er på Præstevænget, er der endog mulighed for rigtig meget bebyggelse. Se pkt. 4 ift. mulighed for udstykning.</p> <p>6. Bebyggelsesprocenten på 25 har været drøftet ned Grundejerforeningen Mariendal i forbindelse med forhøringen. Grundejerforeningen anbefalede en bebyggelsesprocent på 25, og der blev i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanforslag taget konkret stilling til bebyggelsesprocenten på 25 i forhold til bygningsreglementets bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelsesprocenten på 25 var tidligere gældende for området. På baggrund af ændringen i 2008 bygningsreglementet af bebyggelsesprocenten fra 25 til 30, blev bebyggelsesprocenterne generelt i Kommuneplan 2009 ændret. Der blev ikke foretaget vurderinger af hensigtsmæssigheden heraf for de enkelte rammeområder. Det er af hensyn til kulturmiljøet i lokalplanområdet anbefalet og besluttet i lokalplanforslaget at fastsætte en bebyggelsesprocent på 25, da en bebyggelsesprocent på 30 vil betyde, at der kan opføres væsentligt større huse og mere byggeri, end der ses i området i dag. Da lokalplanens formål er at sikre kulturmiljøet anbefales det at fastholde en bebyggelsesprocent på 25.</p> <p>7. Såfremt "Øvrige bygninger samt nybyggeri" jf. § 7 friholdes for krav ift. bygningers udseende, vil der kunne opføres et hvilket som helst byggeri på grunde, hvor eksisterende bebyggelse kan nedrives. Dette vil kunne føre til opførelse af byggeri, der på ingen måde understøtter kulturmiljøet, og vil underminere formålet med lokalplanen. Lokalplanen er netop udarbejdet for at sikre bl.a. bygningsmiljøet, hvorfor det er af væsentlig betydning, at der sættes rammer for ny bebyggelse.</p> <p>8. Sagen tages til efterretning.</p>
<p>8 Høringssvar fra 20 ejendomme på Præstevænget (se høringssvar i bilag 2):</p> <ol style="list-style-type: none"> Området har gennemgået store forandringer de sidste 25 år. Kun grundenes udformning og det forbindende stisystem er forblevet uændret. Arbejdet med en lokalplan kunne anses som værende 25 år for sent. Ønsker etableret mere naturligt læ på stranden og i selve sandområdet. "Månerne" bør formindskes til en tredjedel eller mindre, og bænkene flyttes frem mod stien. Ønsker skyllehaner/brusere med almindeligt vand ved hver bro. Ønsker læskur til vinterbaderne – gerne placeret ved Nordre bro. 	<p>Kommentarer til høringssvar:</p> <ol style="list-style-type: none"> Det havde været et stort plus for Assens Kommune, om der langt tidligere var blevet sat fokus på de kulturhistoriske værdier i lokalplanområdet. At sikre det oprindelige 100 % er for sent, da der er sket uheldige ændringer af bebyggelse, men 100 % er ikke en nødvendighed for at arbejde med kulturmiljøer. At der er sket ændringer er ikke et argument for, at man skal lade stå til og begrunder ikke, at man ikke skal arbejde for at bevare de særlige karaktertræk, der er i området. Det gode ved en lokalplan er, at man ved tilførslen af nyt kan understøtte kulturhistorien i området, og nyt kan være med til at tydeliggøre de særlige værdier. Konsekvensen ved ikke at gøre noget og ikke udarbejde en lokalplan er, at der kan bygges frit i området. Dette har ikke været et ønske fra hverken Grundejerforeningen Mariendal eller Assens Kommune. Muligheden for mere læ på stranden kan drøftes i forbindelse med en drøftelse af beplantningen i området. Se pkt. 3 under høringssvar 3 samt pkt. 3 nedenfor.

<p>6. Ønsker lidt flere faciliteter til børn og unge.</p> <p>7. Der bør etableres en rampe til handicappede, så de nemmere kan komme til vandkanten, og trappen ved Nordre bro bør kunne gå helt til bunden.</p> <p>8. Konstruktioner og bygningslementer, der giver udtryk af privat strand, bør hindres. Som eksempel nævnes kampestenmuren plus bådhus ved Præstevænget 35.</p> <p>9. Ønsker forskelligheden i forhold til farver og materialer plus byggestil bevaret. Henviser til, at der altid i gaden har været repræsenteret grønne døre og vinduer, og ønsker den farve tilladt. Flere huse havde pynteskodder, og det bør stadig kunne opsættes. Henviser til, at der i funkishuse altid er et kraftigt farvet dørparti, og at der omkring vinduer i funkishuse og bebyggelser omkring den tid ofte er kulørt glas eller blyindfatning. Dette bør ikke forbydes.</p> <p>10. Nævner, der oprindeligt var fire pudsede huse, 8 i gule sten og 11 i røde sten. Der bør ikke være restriktioner på facader, da behov af forskellig karakter opstår over tid.</p> <p>11. I § 7.18 beskrives tag på funkisvilla som fladt. Dette bør fjernes, da Præstevænget 25 er ombygget med skjult fald.</p> <p>12. Der bør ikke tilstræbes høj rejsning på garager og carporte på Præstevænget. Tidligere fandtes kun garager med helt fladt tag.</p> <p>13. Porte og døre på garager og carporte bør tillades i bemalet aluminium, som syner som træ. Kun at bruge træ er ikke tidssvarende.</p> <p>14. Ingen hegn på 2 meter. Hegnsloven siger 1.83, hvilket er rigeligt og bør følges.</p> <p>15. Toiletbygningen bør ikke bevares, selvom den er et "tidsbillede". Dette pga. den lave loftshøjde, der er i vejen for en rimelig renovering, ligesom der næppe kan etableres et handicapvenligt rum, og arealet ved højvande oversvømmes.</p> <p>16. Da flere af husene er ikke tidssvarende hvad angår størrelse og fx kælder, er et forbud mod nedrivning ikke holdbart med henblik på fremtiden. En udpegning som bevaringsværdig kan få konsekvenser for et efterfølgende salg. Der gøres indsigelse mod udpegningen som bevaringsværdig for følgende ejendomme: Præstevænget nr. 2, nr. 10, nr. 12, nr. 13, nr. 17, nr. 21, nr. 23, nr. 25, nr. 31 og nr. 33.</p> <p>17. Der ønskes ikke udarbejdet en plan/skrivelse for hvert enkelt hus omfattet af lokalplanen. Det lyder som helt overflødigt.</p>	<p>3. Lokalplanen fastsætter, at "månerne" skal fastholdes, men der er ikke noget i lokalplanen, der hindrer, at de kan udvides, såfremt anden lovgivning mv. tillader det. Der kan uafhængigt af lokalplanens endelige vedtagelse etableres en dialog med Grundejerforeningen Mariendal om beplantningen i området. Se pkt. 3 under høringssvar 3.</p> <p>4. Det ønskede kan, såfremt der i fremtiden måtte findes finansiering, etableres inden for rammerne af lokalplanen.</p> <p>5. Lokalplanforslaget muliggør alene ny bebyggelse på strandarealet, hvor den gamle toiletbygning er placeret. For at imødekomme ønsket og give mulighed for at placere et læskur uden for byggefeltet, anbefales § 6.10 ændret fra:</p> <p><i>"Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 4 viste byggefelter"</i></p> <p>til</p> <p><i>"Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 4 viste byggefelt. Efter aftale med grundejerforeningen i området kan der dispenseres til byggeri uden for byggefeltet, hvis det er primitivt byggeri til strandens brug som fx læskur til vinterbadere".</i></p> <p>6. Det ønskede kan, såfremt der i fremtiden måtte findes finansiering, etableres inden for rammerne af lokalplanen.</p> <p>7. Det ønskede kan, såfremt der i fremtiden måtte findes finansiering, etableres inden for rammerne af lokalplanen.</p> <p>8. Lokalplanen muliggør byggeri på egen grund. Uanset dette må passage langs stranden ikke hindres eller besværliggøres jf. pkt. 2 til høringssvar 7.</p> <p>9. Lokalplanen muliggør, at den oprindelige variation kan videreføres. Hvor bygninger oprindeligt har haft et bestemt udseende, vinduer og døre en bestemt farve og detalje, åbner lokalplanen op for, at dette kan videreføres eller reetableres. Tilsvarende, hvis der opføres nyt i én af de stilarter, der er repræsenteret i området, og stilarten, som den er repræsenteret i området følges, kan oprindelige farver, detaljer mv. vælges. Der kan være behov for at dispensere, men hvor det er til noget, der er oprindeligt eller kunne have været oprindeligt, vil en dispensation kunne opnås. Det anbefales at imødekomme muligheden for grønne døre og vinduer, hvorfor det anbefales at ændre § 7.10, 7.22, 7.37 og 7.48, så farven "mørk grøn" ud over hvid, grå, sort eller rødbrun tilføjes som en mulig farve til døre og vinduer. Se endvidere anbefalet ændring af §§ 7.10, 7.22, 7.37 og 7.48 fra administrationen nederst i dette skema.</p> <p>10. Der er 31 huse med adressen Præstevænget og ikke kun de 23, der refereres til. Ét træhus. Der ud over 8 i gule sten og 4 pudsede, som skrevet i høringssvaret og de resterende ser på baggrund af gamle fotos ud til at være i røde sten, så langt flere var oprindeligt med røde sten – 18 i alt med den usikkerhed de gamle fotos giver. Hvis ikke der fastsættes rammer for facader på bygninger, vil det ikke være muligt at sikre bygningsarven i området, og der vil ikke være noget grundlag for at lave en lokalplan med bevaringssigte.</p> <p>11. Såfremt det af byggetekniske årsager er nødvendigt at lave et skjult fald på funkishuse med fladt tag (er kun ét på nuværende tidspunkt), kan der søges om dispensation dertil. Det anbefales ikke generelt at åbne op for andet end fladt tag på funkishuse, da der ikke kun er én bestemt hældning eller løsning for skjult fald. Ved at muliggøre en løsning gennem dispensation, vil den bedste løsning kunne vurderes ud fra et konkret projekt, og det vil kunne sikres, at et funkishus med skjult fald fremstår som et funkishus med fladt tag.</p>
---	---

12. At imødekomme ønsket om, at garager/carporte på Præstevænget skal udføres med flade tage, vil kunne tilgodese udsigtsforholdene i området. Det anbefales at imødekomme høringssvaret og ændre § 7.46, så garager, carporte og udhuse på Præstevænget kun kan udføres med fladt tag, men at der ud fra en vurdering af udsigtsforhold og placering af bebyggelse, kan dispenseres herfra for udhuse. § 7.46 anbefales ændret fra:

"Garager, carporte og udhuse kan opføres med fladt tag eller saddeltag med en hældning mellem 25° og 50°. Taget skal udføres i samme materiale som hovedhuset eller af sort tagpap med listedækning eller lagt på klink. Garager og udhuse under 20 m² kan yderligere dækkes med materialer som zink eller kobber"

til

" Garager, carporte og udhuse på Præstevænget skal opføres med fladt tag. På baggrund af en vurdering af oprindelig, udsigtsforhold og placering kan der gives dispensation til saddeltag på fritliggende udhuse.

Garager, carporte og udhuse på Blomstervænget og Ved Nordstien skal opføres med fladt tag eller saddeltag.

Saddeltage skal have en hældning mellem 25° og 50°, og tage skal udføres i samme materiale som hovedhuset eller af sort tagpap med listedækning eller lagt på klink. Garager og udhuse under 20 m² kan yderligere dækkes med materialer som zink eller kobber".

13. Det anbefales på baggrund af høringssvaret at ændre § 7.48, ændret, så materialevalg for porte og døre på garager og carporte ud over træ også tillades i bemalet aluminium.

14. Der er ikke krav om en bestemt højde på hegn i området. Der er i § 8.3 fastsat en maksimal højde på 2 meter på hybenrosebeplantningen på strandarealet. Såfremt Grundejerforeningen Mariendal ønsker denne beplantning lavere, og kan indgå aftale med Assens Kommune derom, hindrer lokalplanen ikke dette. Bestemmelsen kræver ikke, at beplantningen skal være 2 meter, men fastsætter, at den ikke må være højere end 2 meter.

15. Toiletbygningen er et tidsbillede, der som øvrige bevaringsværdige bygninger bør bevares. Bygningen hindrer ikke, at der laves en løsning med et supplerende byggeri til mere moderne toiletfaciliteter, men bygningen bør bevares, og kan tage i anvendelse til andre funktioner i forbindelse med strandens brug. Den anbefales derfor fortsat at være udpeget som en bevaringsværdig bygning.

16. Såfremt de udpegede huse ikke fortsat er udpeget som bevaringsværdige og miljøunderstøttende, vil de kunne rives ned. Kan de det, er der ikke noget grundlag for at lave en lokalplan med bevaringssigte. Det er særligt Præstevænget med sine markante villaer, der rummer særligt centrale bevaringsværdier. Grundejerforeningen Mariendal har ønsket en bevarende lokalplan, hvilket forudsætter, at huse, der er bevaringsværdige også udpeges som sådan. Ikke at udpege husene vil føre til, at bygningsarven i området ikke kan sikres, og kulturmiljøet ikke opretholdes. Der kan på den baggrund ikke ændres i udpegningerne, hvis lokalplanen skal være bevarende.

17. I den fremtidige sagsbehandling af lokalplanen vil en SAVE-registrering være et værktøj, der kan hjælpe administrationen i de enkelte sager. En SAVE-registrering vil bevirke, at der skal bruges færre mandetimer, da der i SAVE-registreringen vil kunne ske en vurdering af de enkelte huse i forhold til anbefalede fremtidige ændringer. Opgjort i samlet ressourceforbrug over tid, vil der være økonomi i at få foretaget en SAVE-registrering samt vurdering af husene inden for lokalplanens område.

<p>Administrationens anbefalede ændringer ud over dem, der er anbefalet i forhold til de indkomne høringssvar:</p>	<p>1. Lokalplanen muliggør jf. §§ 7.10, 7.22 og 7.37, at døre eller vinduer for <u>beboelsesbygninger</u> kan behandles med klar olie eller lak eller males med en dækkende hvid, grå, sort eller rødbrun, og i § 7.48 fastsættes det, at porte, døre og vinduer i <u>garager</u> eller <u>udhuse</u> skal males i dækkende hvid, grå, sort eller okkerfarvet maling eller klar olie eller lak.</p> <p>Okkerfarvet maling på døre og vinduer er således ikke muligt for beboelsesbygninger, og rødbrun er ikke mulig for porte, døre og vinduer på garager/udhuse. Jf. ovenfor er det på baggrund af høringssvar 8 anbefalet, at tilføje muligheden for mørk grøn som farve på døre, vinduer på beboelsesbygninger og ligeledes for porte, døre og vinduer i garager/udhuse.</p> <p>Administrationen anbefaler, at der for alle bygninger fastsættes den samme farvepalette for porte, døre og vinduer. Det anbefales derfor, at rødbrun skrives ind i § 7.48, og okkerfarvet skrives ind i §§ 7.10, 7.22 og 7.37. Sidste del af §§ 7.10, 7.22 og 7.37 anbefales derfor ændret til:</p> <p><i>"Døre og vinduer skal enten behandles med klar olie eller lak eller males med en dækkende hvid, grå, sort, mørk grøn, rødbrun eller okkerfarvet maling"</i></p> <p>og § 7.48 anbefales (inklusiv ændringerne anbefalet i pkt. 9 og 13 til høringssvar 8) ændret til:</p> <p><i>"Porte, døre og vinduer til garager eller udhuse skal udføres i træ eller bemalet aluminium, og skal enten behandles med klar olie eller lak eller males med en dækkende hvid, grå, sort, mørk grøn, rødbrun eller okkerfarvet maling".</i></p>
--	--