



Forslag til Tillæg

14

Boliger ved Brendstrupsvej i Varde

ENKELTOMRÅDE 23.02.B38

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - DECEMBER 2014



### OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 14 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xxxx til den xxxxx 2014. Med kommuneplantillægget gives mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boliger på matr. nr. 142 ak Varde Markjorder.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

**Onsdag den xxxxxxxx 2014**

Bidrag kan sendes på mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk) eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 14 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune".

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt Byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

### OPBYGNING

Tillæg 14 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 23.02.B38 til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### REDEGØRELSE

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Kommuneplantillæggets indhold .....	5
Forhold til andre planer .....	5
Lokalplan .....	5
Miljøvurdering .....	5
Rammebestemmelser .....	6
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	7
Vedtagelsespåtegning .....	7

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 14 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at udstykke fem grunde til tæt-lav bebyggelse på matr. nr. 142 ak Varde Markjorder.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Området ligger ved Brendstrupsvej i Varde, i et udbygget boligområde og støder op til et kommunalt grønt område. Området, der består af matr. nr. 142 ak Varde markjorder, har et areal på 2354 m<sup>2</sup> heraf 247 m<sup>2</sup> vejareal.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone og ligger i det nuværende rammeområde 23.02.B07, der fastlægger anvendelsen til boligformål opført som åben-lav bebyggelse. Ejendommen har hidtil været anvendt som entreprenørvirksomhed og på arealet findes en kontorbygning og garageanlæg.



Figur 1:  
Område, omfattet af tillæg 14 vist med rødt

**ENKELTOMRÅDE 23.02.B07 - VARDE, VARDE NORD**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Boligområde
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelsens art</b>	Boligområde - Åben lav
<b>Konkret anvendelse</b>	Åben lav bolig
<b>Max. bebyggelsesprocent</b>	30 % for den enkelte ejendom.
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringspladser</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Bebyggelse placeret i gadelinie.
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	

Figur 2:

Eksisterende rammebestemmelser for enkeltområde 23.02.B07

**KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD**

Med kommuneplantillægget oprettes et nyt enkeltområde, 23.02.B38. Anvendelsen for området bliver boligområde, hvor der kan opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

**FORHOLD TIL ANDRE PLANER****LOKALPLAN**

Der er ingen lokalplan for området.

**MILJØVURDERING**

Der er foretaget en screening efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

I screeningen blev der fokuseret særligt på jordforurening, idet ejendommen har været anvendt til entreprenørvirksomhed, men da ejendommen hverken er kortlagt eller områdeklassificeret vurderes det, at planen ikke kan få så væsentlige virkninger på miljøet at udarbejdelse af en miljørapport er påkrævet. Det vurderes desuden, at den ændrede anvendelse af ejendommen fra entreprenørvirksomhed til boligbebyggelse vil medføre en forbedret kvalitet for området.

Der er ligeledes fokuseret på risikoen for oversvømmelse i forbindelse med skybrud. Det vurderes, at denne risiko kan afværges i forbindelse med opførelse af nybyggeri.

Miljøscreeningen ligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan og Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

**RAMMEBESTEMMELSER**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 14 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 23.02.B38 med anvendelse til boligformål og med opførelse som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse for området vist på Figur 1.
- Nye rammebestemmelser er vist i Tabel 1

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 23.02.B38, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

**ENKELTOMRÅDE 23.02.B38 – VARDE, VARDE NORD**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Bologområde	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Anvendelsens art</b>	Blandet boligområde	Blandet boligområde
<b>Konkret anvendelse</b>	Åben-lav bolig	Tæt lav bolig
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	30 % for den enkelte ejendom	40 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>		
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	8,5 meter	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max 1½ etage	Max 1 etage
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 plads pr. bolig
<b>Trafikforhold</b>		
<b>Bebyggelsens udformning</b>		
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>		
<b>Beplantning</b>		
<b>Andet</b>	Inden for rammeområdet må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 23.02.B38

**KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til Tillæg 14 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør





[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)