



Forslag til tillæg

32

BLANDET BOLIG OG ERHVERV I

VARDE MIDT

ENKELTOMRÅDE 23.01.C24

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - OKTOBER 2016



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 32 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx. xxx 2016 til den xx. xxx 2016. Med kommuneplantillægget gives mulighed for at etablere en samlet boligbebyggelse på det, der kaldes Opel-grunden i Varde.

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:

xxxdag den xx. xxx 2016

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 32 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 bidragsydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

OPBYGNING

Tillæg 32 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 23.01.C24 til centerformål i form af boliger og erhverv samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE

| | |
|---|---|
| Baggrund og formål | 3 |
| Områdets beliggenhed..... | 3 |
| Eksisterende forhold..... | 3 |
| Kommuneplantillæggets indhold..... | 3 |
| Forhold til andre planer..... | 4 |
| Kommuneplan 2013 | 4 |
| Lokalplan | 5 |
| Miljøvurdering | 5 |
| Miljøvurdering af planer og programmer..... | 5 |

BESTEMMELSER

| | |
|--|----|
| Rammebestemmelser | 6 |
| Kommuneplantillæggets retsvirkninger | 10 |
| Vedtagelsespåtegning..... | 10 |

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 32 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere en samlet boligbebyggelse på Storegade 2-4; det område, der kaldes Opel-grunden i Varde.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område ligger i den centrale del af Varde, og omfatter matr. nr. 139an, 145b, 145x, 145aa, 145ae, 145an og 145ao Varde Markjorder. Området afgrænses mod syd af Varde Å, mod vest af Storegade, mod nord af Enghavevej og mod øst af en erhvervsgrund. Området har et areal på ca. 6.000 m², heraf ca. 800 m² å.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone. Området anvendes af et autoværksted med udstillingslokaler. De eksisterende bygninger består af en række nyere bygninger i 1-2 etager anvendt til garage, værksted, salgslokaler mv.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 23.01.C24, som giver mulighed for at etablere en samlet boligbebyggelse i op til 16 meters højde og tættere på åen end tidligere. Desuden revideres afgrænsningen af det eksisterende rammeområde 23.01.C16, som fastlægger bestemmelser for området i dag.

Ifølge den gældende kommuneplanramme for området skal bebyggelsen tilpasses den historiske bymidte samt det følsomme landskab langs Varde Å. Planlægningen for området skal udover det følsomme landskab også sikre, at områdets karakteristiske bygningspræg og overordnede strukturer opretholdes. Da planområdet er beliggende helt ud til åen, er der en risiko for at området vil kunne blive oversvømmet. Kommuneplantillægget indeholder derfor bestemmelser, der skal sikre, at området først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde. Disse bestemmelser fastholdes derfor i nærværende kommuneplantillæg.

Den eksisterende kommuneplanramme for området indeholder desuden en bestemmelse om, at der ikke må opføres byggeri tættere på å-brinken end 20 m. For at sikre mulighed for et spændende opholdsareal ved åen og optimal udnyttelse af grunden er det vurderet, at lokalplanen bør give mulighed for byggeri indtil ca. 5-6 m fra åen langs Storegade og langs den østlige afgrænsning, mens området i midten af grunden langs åen friholdes for byggeri. På denne måde sikres også videreførelse af den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur og strukturen fra det bevaringsværdige vejnet. Bebyggelsen vil ydermere komme til at fremstå mere åben fra Storegadebroen og Varde Å forventes at blive et mere markant landskabelement.

Kommuneplantillægget giver mulighed for at bygge i op til 16 meters højde i forhold til 13 meter i det eksisterende rammeområde 23.01.C16. For at kunne realisere det ønskede projekt

og dermed friholde størst muligt areal til grønne fællesarealer mod Varde Å vurderes det, at det er hensigtsmæssigt at øge højden med 3 meter, så der kan bygges i op til 16 m.

Med henblik på at imødegå oversvømmelse indføres bestemmelser i lokalplanen om at bygningernes gulvkote skal placeres min. i kote 4,5 m DVR90. Dette betyder sammen med de funktionelle krav til bygningens bredde og de arkitektoniske krav til taghældningen, at bygningens samlede højde bliver max 12,5 m for 2 etager, 14 m for 2 etager med høj trempel og udnyttet tagetage, og 16 m for 3 etager med udnyttet tagetage.

De højeste dele af byggeriet bliver dermed 75 cm højere end det eksisterende byggeri ved Storegade og ca. 3 m højere end byggeriet Enghavevej 1a.

Kommuneplanændringens forøgelse af bebyggeshøjden fra 13 til 16 m vurderes ikke at ændre udsigtsforholdene væsentligt for beboerne Enghavevej 1a, idet en bygning på 13 m også vil hindre udsigten mod åen.

For at sikre at området ikke bebygges for tæt sænkes den eksisterende mulige bebyggelsesprocent på 110 % til 100%.

Da området er beliggende nær Varde Å, er der i rammebestemmelserne for området fastsat bestemmelser om, at det skal sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet, førend området kan overgå til en anden anvendelse. I klimatilpasningsplanen med tilhørende bilag vurderes kote 4.50 m DVR90 at svare til den højeste vandstand i Varde Å.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Med Tillæg 32 til Kommuneplan 2013 udlægges et nyt rammeområde 23.01.C24 og afgrænsningen af det eksisterende rammeområde 23.01.C16 revideres tilsvarende jf. Figur 1 og 2.

Ca. halvdelen af området er beliggende inden for kirkeomgivelseslinjerne fra Sct. Jacobi Kirke på Torvet samt i det bevaringsværdige kulturmiljø, der omfatter hele det middelalderlige vejnet i Varde. Det vurderes, at planerne ikke vil påvirke kirkeomgivelser eller kulturmiljøet væsentligt.

Da området er beliggende inden for et udpeget kulturmiljø, skal opstilling af antenner mv. undgås eller indbygges, så de ikke er synlige fra gadeplan, fx skjult i bygningerne.

Hele området omkring Varde er et område med drikkevandsinteresser. En ændret anvendelse fra erhverv til boliger forventes at have en lille, men positiv effekt for drikkevandsinteresserne.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

Lokalplan

Nærværende Tillæg 32 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 23.01.L04 – boliger på Storegade 2-4. Lokalplanen giver mulighed for at etablere etageboliger i området.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

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.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplan og kommuneplantillæg ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret på at omdannelsen af området vil have en positiv effekt på by- og kulturmiljøet.

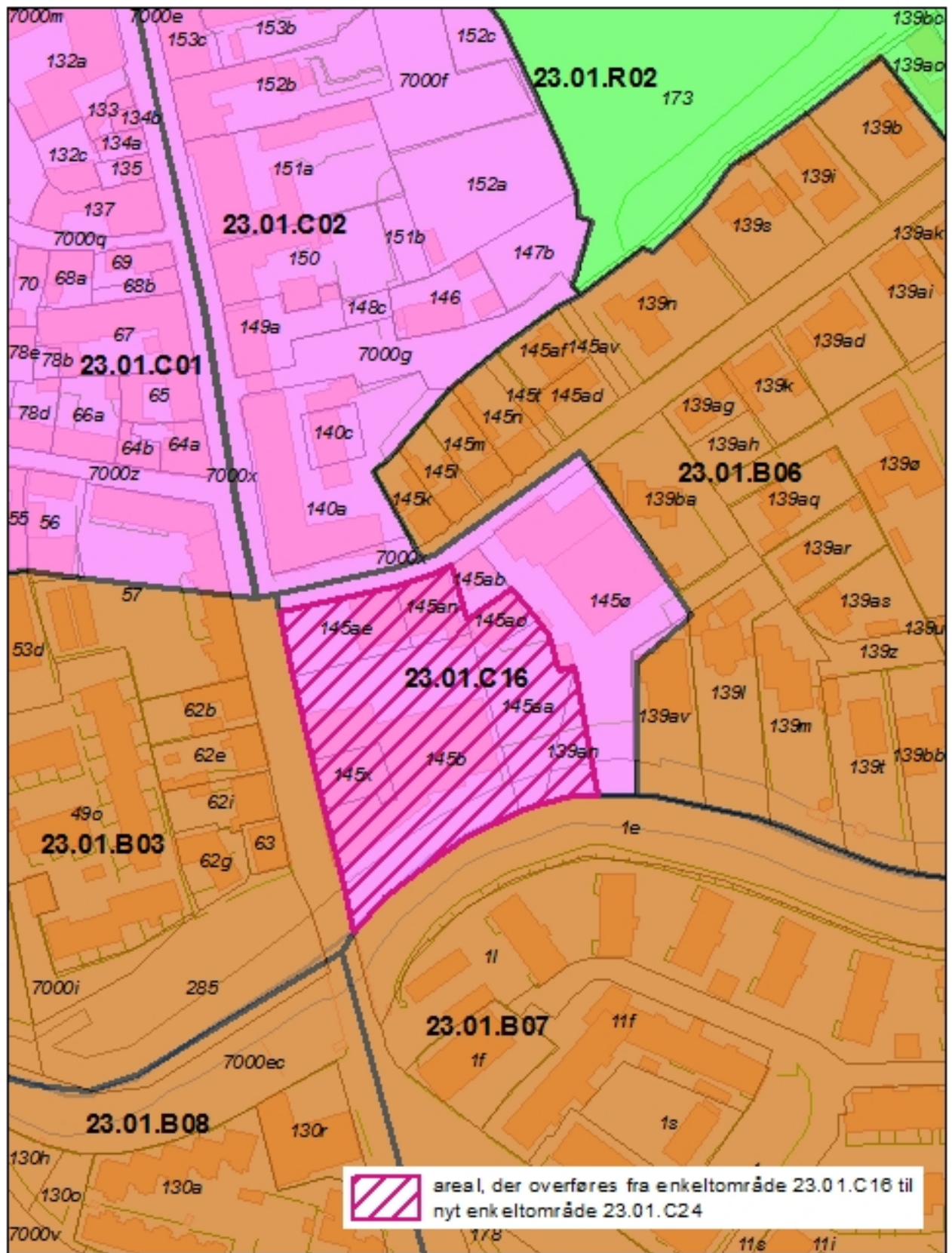
Støj fra eks. erhverv ophører og erstattes af et boligområde, der arkitektonisk indpasses efter de overordnede principper for midtbyen.

Det vurderes, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket af lokalplanens gennemførelse.

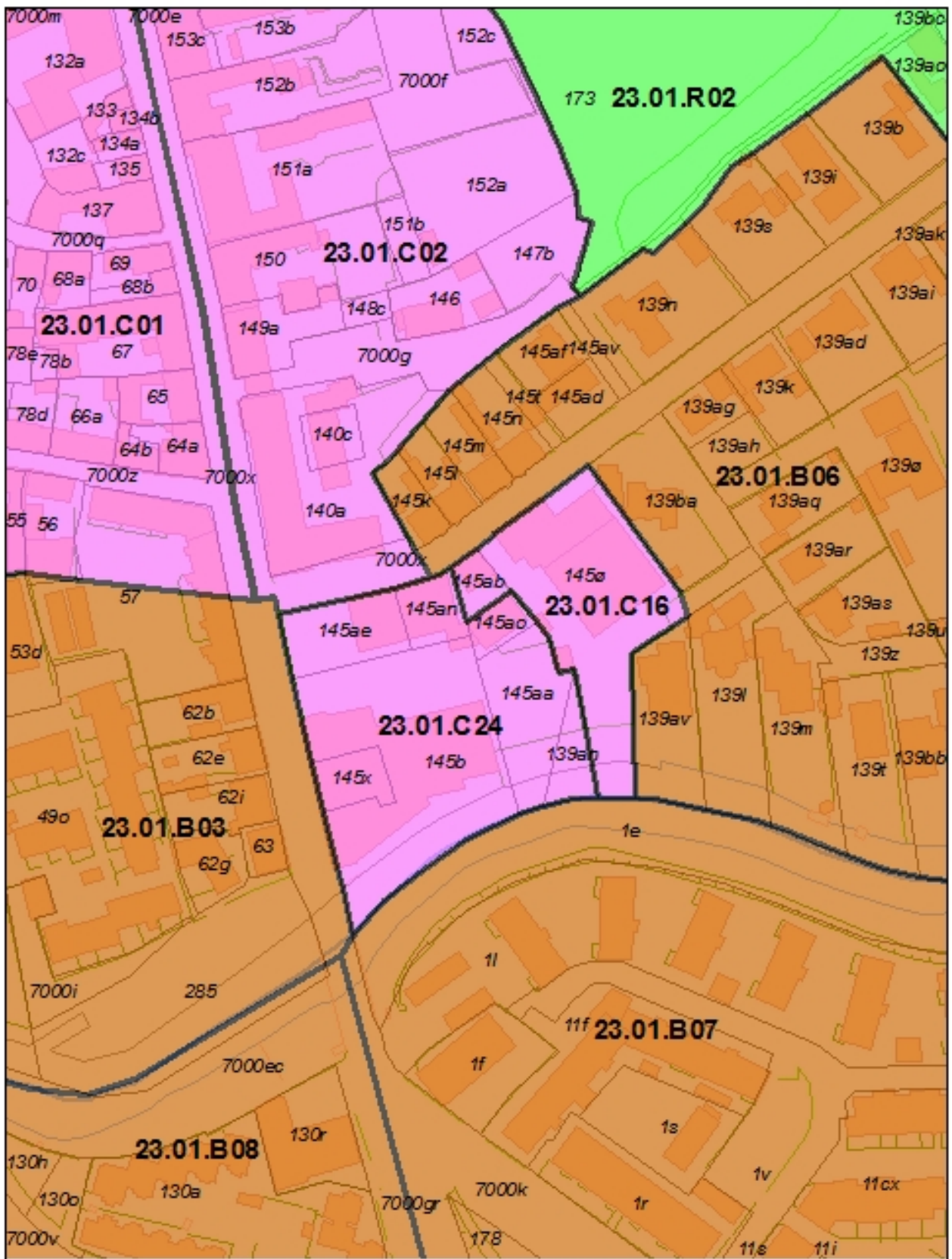
RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.15) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 32 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt rammeområde 23.01.C24, se Figur 2 og Tabel 1.
- Revidering af afgrænsningen på den eksisterende kommuneplanramme 23.01.C16, se Figur 1. Bestemmelserne for rammeområdet ændres ikke.



Figur 1: Afgrænsning af det nye rammeområde 23.01.C24 og af det eksisterende rammeområde 23.01.C16, som indskrænkes.



Figur 2: Afgrænsning af det nye rammeområde 23.01.C24 og af det eksisterende rammeområde 23.01.C16, som er blevet indskrænket.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 23.01.C24, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

| ENKELTOMRÅDE 23.01.C24 – VARDE, VARDE CENTRUM | |
|--|---|
| Anvendelse generel | Centerområde |
| Eksisterende zone | Byzone |
| Fremtidig zone | Byzone |
| Specifik anvendelse | Bycenter |
| Konkret anvendelse | Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse |
| Maksimal bebyggelsesprocent for området | 100 % |
| Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom | Området under ét |
| Højeste andel af grundarealet der må bebygges i pct. | |
| Maksimal højde i meter | 16 meter |
| Maksimale antal etager | |
| Notat Anvendelsesbestemmelser | |
| Notat Områdets anvendelse | |
| Notat Bebyggelsens omfang og udformning | Bebyggelse skal tilpasses den historiske bymidte samt det følsomme landskab ved Varde Å. Den centrale del af området friholdes for byggeri med undtagelse af mindre skure o.lign. Bebyggelse må placeres 5 m fra åen på mindre strækninger. |
| Notat Opholds- og friarealer | Fastlægges ved lokalplanlægning |
| Notat Miljøforhold | Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde. |
| Notat Infrastruktur | Min. 1 p-plads pr. bolig |
| Notat Zoneforhold | |
| Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen | |
| Notat | |

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 23.01.C24

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 32 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den xx. xxx 2016.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



www.vardekommune.dk