



# FORSLAG TIL TILLÆG

# 30

## Revision af rammebestemmelser i Varde Syd

ENKELTOMRÅDE 23.03.B17, 23.03.E10, 23.03.R07

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JULI 2016



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 22. januar 2016 til d. 18. marts 2016.

### **OPBYGNING**

Tillæg 30 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt rammebestemmelser, der fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### **HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?**

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realisering af et projekt eller en lokalplan.

Byrådet har ansvaret for kommuneplanlægningen. Kommuneplanen er en sammenfattende plan der konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for kommunen, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen. Hovedstrukturen sammenfatter Byrådets overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i hele kommunen. Retningslinjerne er et udtryk for en række arealinteresser, der skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.

### **REDEGØRELSE**

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

### **BESTEMMELSER**

Rammebestemmelser .....	6
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	9
Vedtagelsespåtegning.....	9

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 30 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre afgrænsningen for enkeltområde 23.03. B17, 23.03.E10 og 23.03.R07. Dermed åbnes mulighed for at etablere et boligområde i tilknytning til det rekreative område ved et eksisterende erhvervsområde ved Ribevej i Varde Syd.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger ved Jeppe Skovgaards Vej i Varde Syd, udgør et areal på ca. 20 ha. og omfatter matrikel nr. 16c, 18ab, 18k, 18m, 18x, 18y, 18z, 18æ, 18ø og 28y Varde Markjorder samt en del af matrikel nr. 18c og 7000hu Varde Markjorder.



*Kommuneplantillæggets afgrænsning er vist med den røde linje*

### EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone.

Enkeltområde 23.03.B17 er udlagt til blandet boligområde, og i dag anvendes området til landbrugsmæssige formål. Enkeltområde 23.03.E10 er udlagt til erhvervsområde for lettere industri. Området er delvist udbygget primært langs Ribevej og Esbjergvej. Enkeltområdet fremstår i sin vestlige del mere grønt og rekreativt, blandt andet med en naturbeskyttet sø omgivet af beplantning, kaldet *Pyt Ege*. Enkeltområde 23.03.R07 er udlagt til rekreativt område med blandt andet 'Kælkebakken' og skal friholdes for unødvendig bebyggelse.

*Se figur 1*

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

I december 2014 vedtog Varde Byråd en udviklingsplan for et nyt boligområde i Varde Syd. Udviklingsplanen har til formål at imødegå Varde Kommunes behov for områder til bolig og erhverv på længere sigt. Det er hensigten, at boligområderne i vid udstrækning knytter sig til det store, rekreative område omkring *Pyt Ege* og *kælkebakken*, hvorimod erhvervsområdet er placeret ud mod Ribevej og Esbjergvejen. Det er med baggrund i udviklingsplanen at Tillæg 30 udarbejdes.

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen for enkeltområde 23.03.B17, 23.03.E10 og 23.03.R07 for Kommuneplan 2013.

Enkeltområde 23.03.B17 er udlagt til boligformål og afgrænsningen udvides mod syd og reduceres mod øst ved erhvervsområdet, jf. figur 2. Enkeltområde 23.03.E10 er udlagt til erhvervsformål og udvides mod nord op til krydset ved Søndermarksvej/Ribevej og afgrænses mod vest af boligområde og rekreativt område, jf. figur 2. Enkeltområde 23.03.R07 er udlagt til rekreativt område og udvides mod øst, således at det vil omfatte *Pyt Ege*, jf. figur 2. Ændringen er foretaget på baggrund af udviklingsplanens retningslinjer for placering af erhvervsbebyggelse og rekreative områder.

Med kommuneplantillægget vil rammebestemmelserne for de ovennævnte enkeltområder forblive uændret.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Kommuneplan 2013

I visionen for Kommuneplan 2013 fremgår det blandt andet, at naturen skal give en mangfoldighed af muligheder for det sunde liv. Igennem en prioritering af de grønne, rekreative områder imødekommer tillæg 30 og Lokalplan 23.03.L04 visionen om at implementere naturen i hverdagen.

Varde er hovedbyen i Varde Kommune og med Kommuneplan 2013 skal den enkelte bys potentiale fastholdes og styrkes under hensyn til byens størrelse. Varde by har potentiale inden for bosætning, erhverv, turisme og detailhandel. Med Tillæg 30 imødekommes Vardes potentiale i forhold til bosætning og erhverv.

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

### **Lokalplan**

Nærværende Forslag til Tillæg 30 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 23.03.L04 – Boligområde og erhvervsområde ved Jeppe Skovgaards Vej i Varde Syd.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planforslag foretages en vurdering af om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget.

Der er udarbejdet en screening på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer med henblik på at vurdere, om der er behov for en miljøvurdering. I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 23.03.L04 er der foretaget en screening for området, som konkluderer, 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 trafikstøjgener fra Søndermarksvej og Ribevej, der vil kunne påvirke det udpegede boligområde. Ligeledes fokuserede screeningen på støjkonsekvenser fra den militære skydebane i vest og dennes påvirkning på boligområdet. Screeningens pegede på, at der igennem lokalplanlægningen skal tages højde for støjproblemerne ved at der fastsættes bestemmelser for etablering af støjafskærmning.

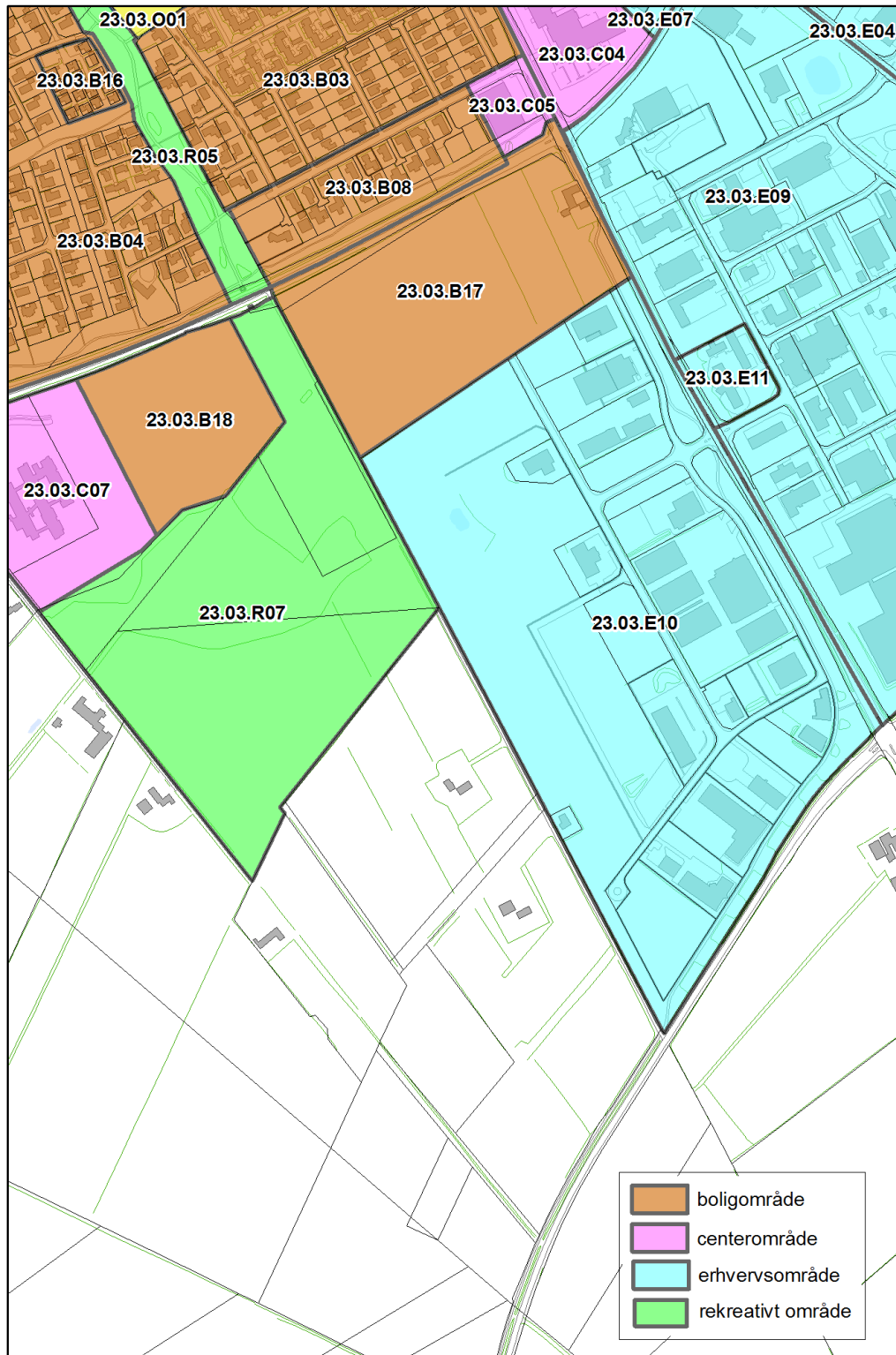
Screeningen fokuserede endvidere på gener fra erhvervsområdet, der eventuelt kan påvirke boligområdet. Screeningens pegede på, at der igennem lokalplanlægningen for området skal tages højde for afstandskrav og visuel afskærmning, med henblik på at afhjælpe potentielle gener fra erhvervsområdet.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

### **RAMMEBESTEMMELSER**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til tillæg 30 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

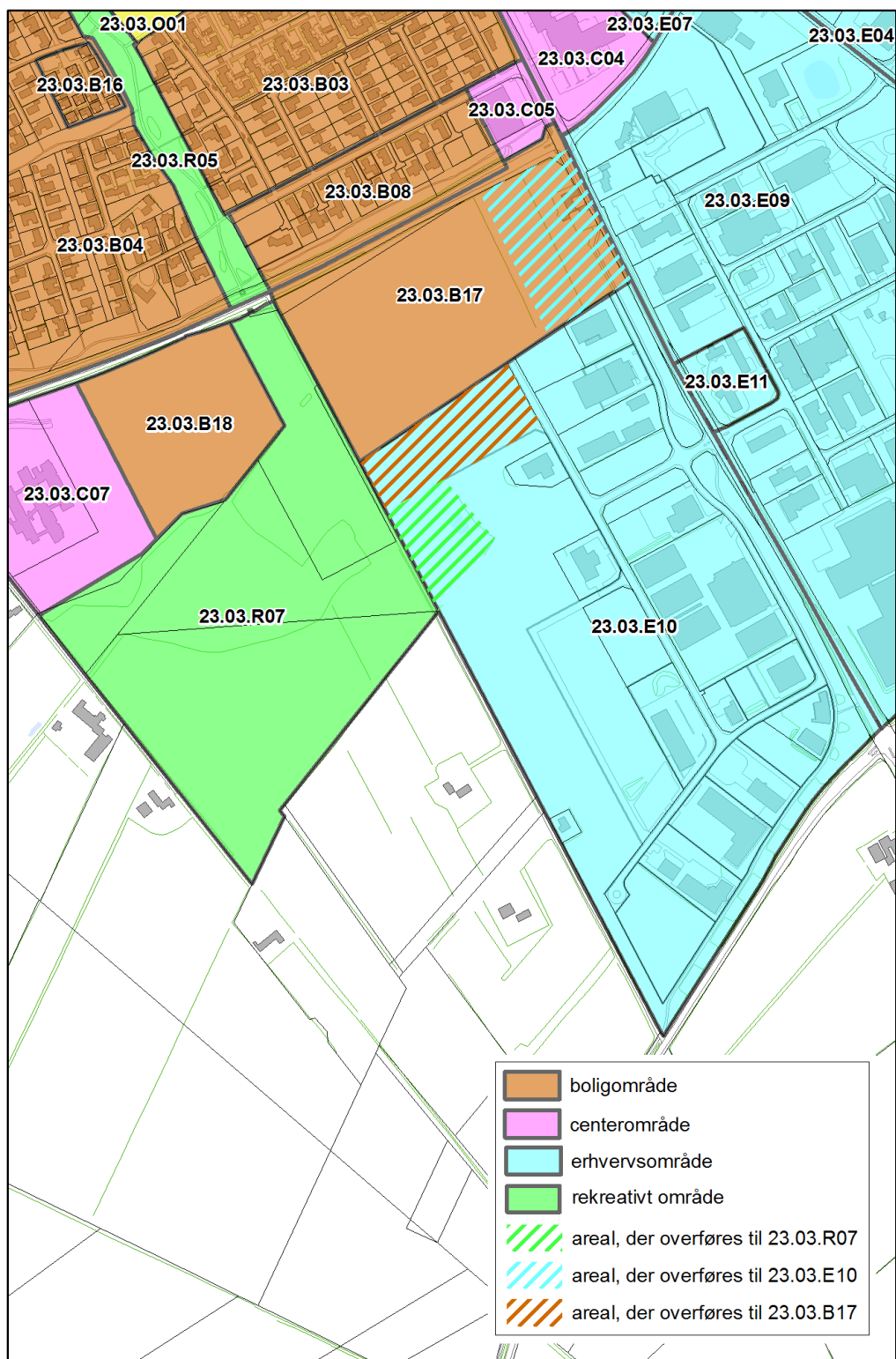
- Nye afgrænsninger for enkeltområderne 23.03.B17, 23.03.E10 og 23.03.R07, i henhold til figur 2.
- Nugældende rammebestemmelser for enkeltområderne fastholdes.



Figur 1

*Eksisterende afgrænsning af enkeltområde 23.03.B17, 23.03.E10 og 23.03.R07*





Figur 1

*Ny afgrænsning af enkeltområde 23.03.B17, 23.03.E10 og 23.03.R07*

**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 30 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 12. januar 2016.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør

Tillæg 30 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune, er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning

Varde Byråd d. xx.xx.2016

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



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