



FORSLAG TIL TILLÆG NR.

10

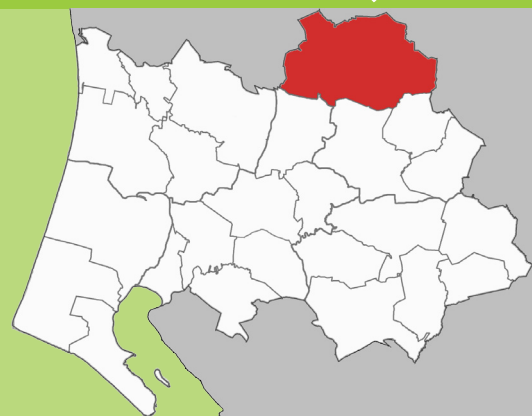
BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE  
I ØLGOD

ENKELTOMRÅDE 16.10.R04

VARDE KOMMUNE

- KOMMUNEPLAN 2013 -

Maj 2014



### **OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den 8. juli 2014 til den 2. september 2014. Området er i dag udlagt til tungere industriformål. Med kommuneplantillægget fastlægges områdets fremtidige anvendelse til blandet bolig og erhvervsformål.

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:

**Tirsdag den 2. september 2014**

Bidrag kan sendes på mail til [teampplan@varde.dk](mailto:teampplan@varde.dk) eller som brev til Team Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 10 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 10 til Kommuneplan 2013 omfatter en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række 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. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.





*Kommuneplantillægget omfatter det med rød streg markerede areal*

**REDEGØRELSE**

Baggrund og formål .....	4
Områdets beliggenhed .....	4
Eksisterende forhold .....	4
Kommuneplantillæggets indhold .....	5
Forhold til andre planer .....	6
Kommuneplan 2013 .....	6
Lokalplan .....	6
Miljøvurdering af planer og programmer .....	7
Rammebestemmelser .....	8
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	9
Vedtagelsespåtegning .....	9

**BILAG**

Miljøscreening

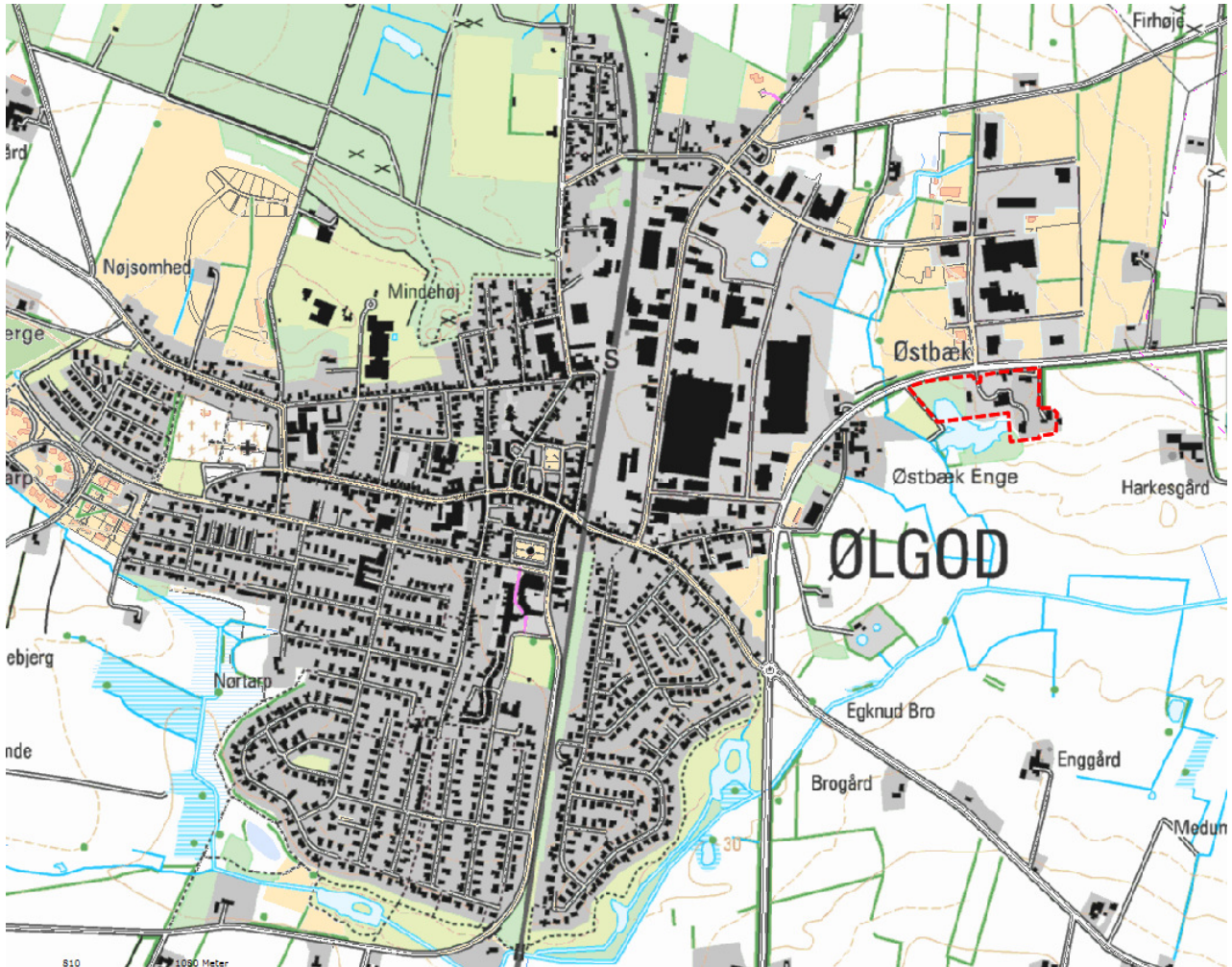


### BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 10 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes udvalg for Plan- og Teknik at ændre plangrundlaget for enkeltområde 24.01.E10 i Ølgod og åbne mulighed for at området, der er udlagt til erhverv, også åbner mulighed for boliger i området.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger syd for eksisterende industriområde ved Herningvej og omfatter et areal på ca. 3,1 ha.



*Kommuneplantillægget omfatter det med rød streg markerede areal*

### EKSISTERENDE FORHOLD

Den overvejende del af området er beliggende i byzone og et mindre areal beliggende i det sydøstlige område er beliggende i landzone. Bebyggelsen i området anvendes i henhold til BBR-registret dels til boligformål dels til erhvervsmæssige formål.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres nedenstående bestemmelser i kommuneplanens enkeltområde 24.01.E10. De nuværende bestemmelser for enkeltområdet fremgår af nedenstående tabel.

### ENKELTOMRÅDE 24.01.E10 - ØLGOD, ØLGOD

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Erhvervsområde
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Dels byzone, dels landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelsens art</b>	Erhvervsområde
<b>Konkret anvendelse</b>	Tungere industri
<b>Max. bebyggelsesprocent</b>	50 % for den enkelte ejendom.
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringspladser</b>	Min. 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Facader skal placeres parallelt med Herningvej.
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	

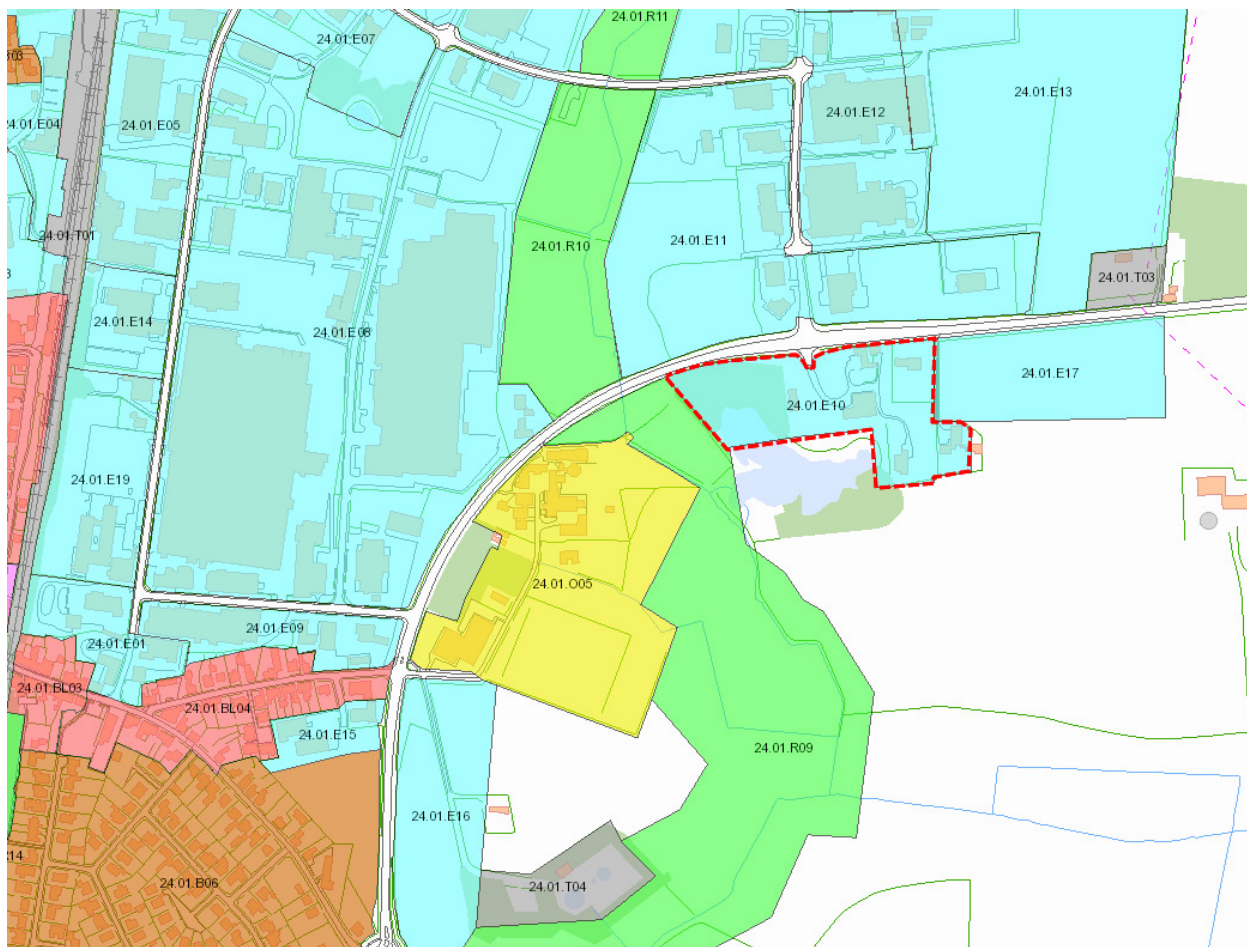
Kommuneplantillæg 10 erstatter rammebestemmelser for enkeltområde 24.01.E10 og rammeområdet benævnes herefter 24.01.BL07. De væsentligste ændringer berører den fremtidige

anvendelse der fastlægges til blandet bolig og erhverv. Endvidere fastlægger tillægget at det forudsættes udarbejdet lokalplan for området såfremt der opføres nye boliger og erhvervsbygninger.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Kommuneplan 2013

Området er i Kommuneplan 2013 fastlagt til erhvervsformål og justering af anvendelsesbestemmelserne for området berører ikke kommuneplanens hovedstruktur.



Kortudsnit fra Kommuneplan 2013 – enkeltområde 24.01.E10 er markeret med rødt

#### Lokalplan

En del af rammeområdet er omfattet af Lokalplan nr. 03 tidligere Ølgod Kommune der fastlægger, at bygninger der opføres i området skal energiforsynes i form af naturgas. Kommuneplantillægget er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser.

## 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. Konklusionen på screeningen af kommuneplantillægget er, at den 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 mulige konsekvenser af de ændrede anvendelsesbestemmelser kommuneplantillægget åbner mulighed for i forhold til eksisterende rammebestemmelser. Den planlagte justering af området's anvendelse vurderes ikke at få væsentlig betydning for miljøet i det den fremtidige anvendelse idet nuværende vejledende grænseværdier for støj vil blive reduceret væsentligt.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team 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 10 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 24.01.BL07, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

**ENKELTOMRÅDE 24.01.BL07 ØLGOD, ØLGOD**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Blandet bolig og erhverv	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone og landzone	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Anvendelsens art</b>	Blandet boligområde	Blandet boligområde
<b>Konkret anvendelse</b>	Åben-lav bolig	Bl. bolig og erhvervsbebyggelse
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	30 % for den enkelte ejendom	50 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>		
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	8,5 meter	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1½ etage	Max.1½ etage
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
<b>Trafikforhold</b>		
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Fritliggende bebyggelse	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	Eksisterende sø er § 3 område	
<b>Beplantning</b>		
<b>Andet</b>	Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere søen end 30 meter. Det forudsættes udarbejdet lokalplan for området såfremt der opføres nye boliger og erhvervsbygninger.	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 24.01.BL07

**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 10 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 1. juli 2014

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



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



**Miljøscreening  
af forslag til  
Tillæg 10 til Kommuneplan 2013  
for område til blandet bolig og erhverv i Ølgod**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Miljøscreeningen .....	3
2. Konklusion .....	6
3. Bilag A: Visualisering eller lignende indsættes som bilag.....	7
4. Klagevejledning .....	8

# 1. MILJØSCREENINGEN

<b>SAGSFAKTA</b>	<b>Sagsnr:</b>	14/6096	<b>Dok. nr.:</b>		<b>Sagsbehandler:</b> JOMA	<b>Hvor:</b> Erhvervsområde syd for Herningvej i Ølgod
<b>Sagskarakteristik:</b>	<b>Hvad:</b>					
<b>Karakteristik af området:</b>						
Kommuneplantillægget omfatter rammeområde 24.01.E10 der er udlagt til tung industri. Området omfatter et areal på ca. 3,1 ha. Den overvejende del af rammeområdet er beliggende i byzone og en mindre del i landzone. Områdets bygninger anvendes i dag dels til boligformål dels til erhvervsformål. Området fremtræder med en grøn karakter og eksisterende sø er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.						
<b>Karakteristik af planændringen:</b>						
Planændringen betyder ændrede anvendelsesbestemmelser for området. I dag er området fastlagt til erhvervsformål i form af tung industri. Fremtidig anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Tillægget fastlægger endvidere at opførelse af nye boliger og erhvervsbygninger forudsætter, at der tilvejebringes ny lokalplan for området.						

VÆSENTLIGHEDSBEGREBET	1: Planens karakteristika – Hvad kendetegner planens påvirkninger?	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Bemærkninger
	Hvilket omfang af afledte projekter eller aktiviteter medfører planen						Planen åbner mulighed for at eksisterende bebyggelse kan anvendes til beboelse ud over erhvervsformål..
	Omfang af trafikmængde, ændret trafikmønster			x			Idet der udelukkende åbnes for udvidelse af beboelse sammenholdt med områdets beskedne bebyggelse vurderes at tillægget ikke medfører væsentlig ændring af trafikken til og fra området.
	Forbrug af naturressourcerne?		x				
	Kumulation med andre aktiviteter (eksisterende og planlagte)?		x				
	Har planen indflydelse på andre planer		x				
	Indeholder planen særlige tiltag for at fremme bæredygtighed		x				
	Miljøproblemer i planen		x				
	Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning		x				
	2: Kendetegn ved det berørte område	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Bemærkninger
Sårbarhed / kvalitativ værdi			x				
Områder eller landskaber med anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt, fællesskabsplan eller internationalt plan		x					



MILJØPARAMETRE						
	SANDSYNLIG VÆSENTLIG IND- VIRKNING	HVILKEN	Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	BEMÆRKNINGER
NATUR	<b>Biologisk Mangfoldighed</b>					
	Søer, åer, kyst, hede, skov (fx § 3-områder)	§ 3 sø			x	§ 3 søen påvirkes ikke af ændringen
	Skovrejsning/-nedlæggelse				x	
	Grønne strukturer				x	
	<b>Fauna og Flora</b>					
	Biotoper (særlige arter)				x	
	Spredningskorridorer				x	
MILJØ	<b>Jordbund</b>					
	Jordbundsforhold / geologisk særpræg				x	
	Jordforurening				x	
	<b>Vand</b>					
	Grundvandsinteresser/ grundvandsstand				x	
	Udledning til søer, åer/overfladevand				x	
	Kloakering, håndtering af spildevand				x	
	<b>Luft</b>					
	Emissioner (partikler, luftarter) / smog				x	Mindre idet der ikke fremover tillades etablering af tung industri i området.
	lugt				x	
	<b>Klima</b>					
	Energiforbrug/ afgivelse				x	
Vandstandsændringer (fx lavbundsområder)					x	
Vindforhold (fx turbulens ved høje bygninger)					x	
<b>Befolkning (levevilkår generelt)</b>						

	Trafikal tilgængelighed					God adgang til området via eksisterende vejnet.
	Svage grupper (ældre, handicappet m.fl.)				x	
	Adgang til uddannelse og arbejde				x	
	Boligforhold			x		
<b>Menneskers sundhed (individet)</b>						
	Støj, vibrationer, lysgener, smog, arbejdsmiljø			x		Justering af områdets fremtidige anvendelse medfører at de vejledende grænseværdier for rammeområdet (erhvervs- og industriområde) der er fastlagt til 70 dB(A) ændres. For blandet bolig- og erhverv er de vejledende grænseværdier fastlagt til 40/45/55 dB(A) afhængig af tidspunktet i døgnet og ugen.
	Trafiksikkerhed			x		Tillægget ændrer ikke adgangsforhold.
	Fare ved brand, eksplosion, giftudslip, mv.				x	
	Rekreation friluftsliv/ grønne områder				x	
<b>Materielle goder</b>						
	Adgang til service				x	
	Udviklingsvilkår/-muligheder (fx landområder)				x	
	Attraktive omgivelser / livskvalitet /visuel værdi				x	
	Affaldsmængder (-håndtering)					Håndteres i henhold til kommunens regulativ
<b>Landskab</b>						
	Landskabsværdi / særlige landskabstræk			x		
	Beskyttelsesområder nationalt /internationalt				x	
	Fredninger				x	
<b>Kulturarv</b>						
	Kirker og deres omgivelser				x	
	Bygningskulturel arv / bymiljø /kulturmiljø				x	
	Fortidsminder				x	
	Arkæologisk arv					
	Almene bevaringsinteresser (fx lokalt)				x	
<b>RESSOURCER</b>						
	Arealforbrug				x	Området er udlagt i kommuneplanen og der inddrages ikke yderligere areal til bymæssige formål.
	Energiforbrug				x	
	Vandforbrug				x	
	Produkter, materialer, råstoffer				x	

	Kemikalier, miljøfremmende stoffer			x	
	Affald, genanvendelse			x	
			x		Affald håndteres i henhold til kommunens regulativ

## 2. KONKLUSION

Konklusionen af screeningen er, at kommuneplantillægget 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, stik. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret på mulige konsekvenser af de ændrede anvendelsesbestemmelser kommuneplantillægget åbner mulighed for i forhold til eksisterende rammebestemmelser.





## 4. KLAGEVEJLEDNING

Ud fra screeningen er det byrådets vurdering, at planen ikke kan få så væsentlige indvirkninger på miljøet at udarbejdelse af en miljørapport er krævet. Byrådets vurdering af miljøscreeningen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Klagen skal være skriftlig og være stilet til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal sendes til Varde Kommune, Team Plan, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk). Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Varde Kommune vedlægger dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse samt bemærkninger, klagen giver anledning til. Klager vil modtage en kopi af kommunens brev til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 500 kr. til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klageren modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Varde Kommune. Opkrævningen skal benyttes ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med klager eller Varde Kommune om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, efter afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Natur- og Miljøklagenævnet.