

FORSLAG TIL TILLÆG

26

# Revision af rammebestemmelse i Fåborg

ENKELTOMRÅDE 06.01.BL01

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JULI 2015



### OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 26 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx. xxxxx 2015 til den xx. xxxxx 2015. Med kommuneplantillægget ændres områdets fremtidige status fra byzone til fremtidig landzone.

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:

**xxxxx den xx. xxx 2015**

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 26 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 26 til Kommuneplan 2013 indeholder 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.....	5
Kommuneplan 2013 .....	5
Lokalplan .....	5
Miljøvurdering af planer og programmer.....	5
Rammebestemmelser .....	6
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	7
Vedtagelsespåtegning.....	7

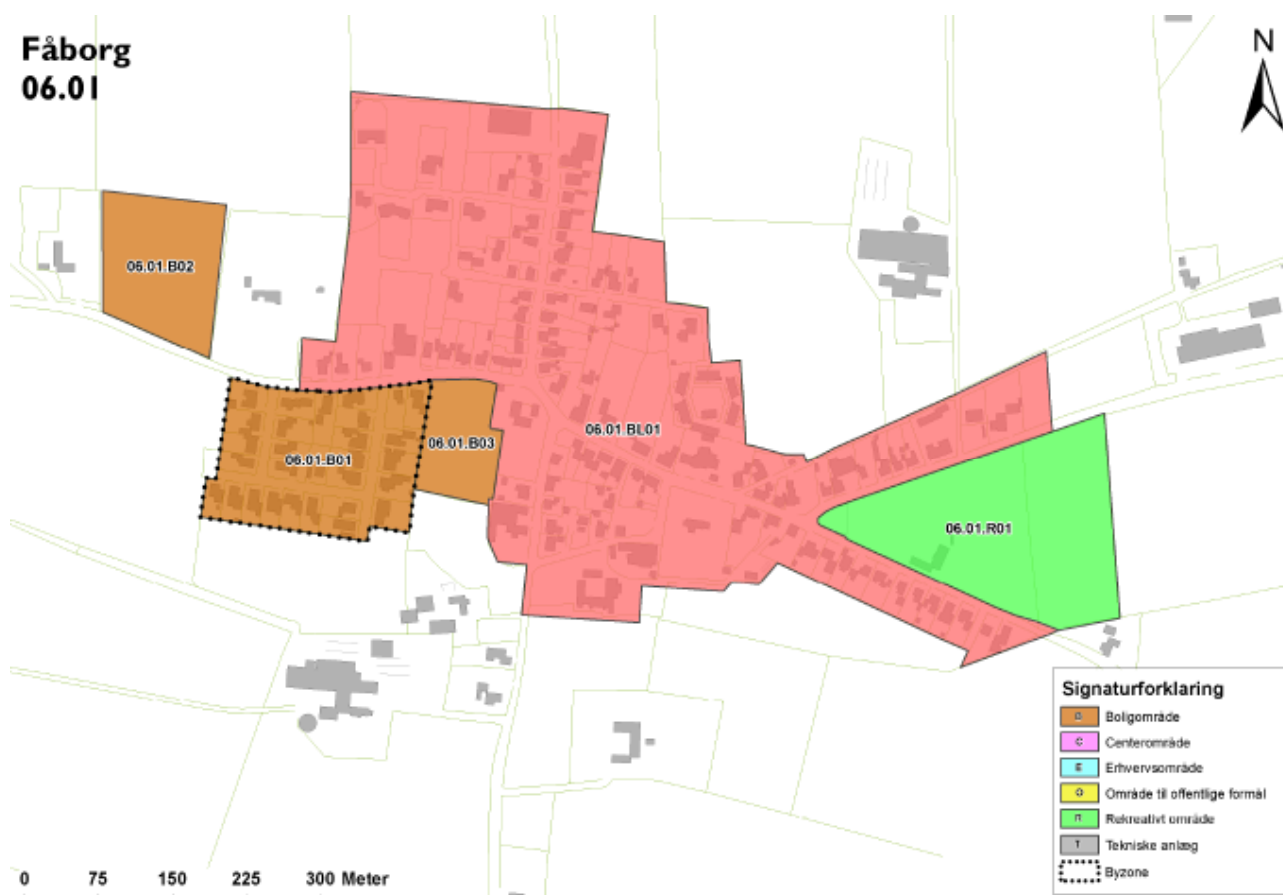
## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 26 til Kommuneplan 2013 ønsker Byrådet at ændre plangrundlaget for enkeltområde 06.01.BL01 i Fåborg og dermed skabe mulighed for at udvide malkebesætningen på landbrugsejendommen Fåborgvej 79.

Den nærmest liggende boligbebyggelse til landbruget ligger i fremtidig byzone, jf. kommuneplanens rammebestemmelser. Det vejledende geneniveau for lugt i områder til fremtidig byzone er fastlagt til 5 OUE/m<sup>3</sup>. I henhold til genekriterier fastlagt i bekendtgørelse om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug, kan der ikke meddeles tilladelse til omlægning og udvidelse af malkebesætningen på ejendommen Fåborgvej 79, idet genekriteriet for lugt på 5 OUE/m<sup>3</sup> gældende for enkeltområde 06.01.BL01 syd og vest for ejendommen herved vil blive overskredet.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Enkeltområde 06.01.BL01 omfatter hovedparten af landsbyen Fåborg jf. nedenstående skitse.



**EKSISTERENDE FORHOLD**

Fåborg er i Kommuneplan 2013 defineret som en mindre landsby og der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Fåborg, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. En stor del af Fåborg har i dag status af landzone og en mindre del status som byzone. Enkeltområde 06.01.BL01 ligger i dag i landzone og er udlagt til blandet bolig og erhverv. Det fremgår af rammebestemmelserne for enkeltområdet, at eksisterende zonestatus er landzone, og fremtidig zonestatus er byzone.

**KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD**

Med kommuneplantillægget revideres enkeltområdets bestemmelse om fremtidig zonestatus fra byzone til landzone. Ændringen vil medføre, at den maksimale miljømæssige belastning (lugt) af eksisterende bebyggelse syd og vest for landbrugsejendommen vil stige fra de nugældende 5 OUE/m<sup>3</sup> til 7 OUE/m<sup>3</sup>. Ny bebyggelse eller ændret anvendelse, vil fortsat kræve landzonetilladelse med mindre bebyggelsen eller anvendelsen er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser.

**ENKELTOMRÅDE 06.01.BL01 - FÅBORG, FÅBORG**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Blandet bolig og erhverv	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	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	45 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>		
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	8,5 meter	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max.1 etage med udnyttet tagetage
<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. bolig og 60 m <sup>2</sup> erhvervsetageareal
<b>Trafikforhold</b>		
<b>Bebyggelsens udformning</b>		
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>		
<b>Beplantning</b>		
<b>Andet</b>		

Tabel 1: Nugældende rammebestemmelser for enkeltområde 06.01.BL01

## **FORHOLD TIL ANDRE PLANER**

### **Kommuneplan 2013**

Forslag til kommuneplantillægget omfatter enkeltområde 06.01.BL01. Med tillægget ændres nuværende rammebestemmelse vedrørende fremtidig zonestatus fra byzone til landzone.

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

### **Lokalplan**

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området omfattet af nærværende kommuneplantillæg.

### **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 ændret zonestatus for enkeltområde 06.01.BL01, idet den vejledende genegrænse på 5 OUE/m<sup>3</sup> for rammeområdet hæves til 7 OUE/m<sup>3</sup> hvilket kan medføre potentielle lugtgener i forbindelse med eventuel udvidelse af malkebesætning på nærliggende landbrugsejendom. Den planlagte justering af områdets anvendelse vurderes dog ikke at få væsentlig betydning for miljøet ved eventuel udvidelse af kvægbesætningen.

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 26 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 06.01.BL01, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 2.

**ENKELTOMRÅDE 06.01.BL01 - FÅBORG, FÅBORG**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Blandet bolig og erhverv	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Landzone	
<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	45 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>		
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	8,5 meter	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max.1 etage med udnyttet tagetage
<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. bolig og 60 m <sup>2</sup> erhvervsetageareal
<b>Trafikforhold</b>		
<b>Bebyggelsens udformning</b>		
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>		
<b>Beplantning</b>		
<b>Andet</b>		

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 06.01.BL01

### **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til § 12 i lov om planlægning virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til Tillæg 26 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 25. august 2015.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør





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