

Byudvikling i Alslev

Alslev er en af de områdebyer i Varde Kommune som pga. sin geografiske placering i forhold til Varde og Esbjerg, har oplevet en tilvækst 2008-2015 på 7,6 %.

Der er inden for eksisterende lokalplaner ca. 31 tomme byggegrunde endnu ikke er solgt.

Med baggrund i det forholdsvis gode salg af eksisterende byggegrunde i Alslev og befolkningstilvæksten i byen skal udbygnings muligheder afdækkes.

Byen er mod vest afgrænset af Hjertinglandevej, mod nordøst af Kystnærhedszonen og mod nord af Varde å og dallandskabet omkring Varde å.

I den sydlige del af byen gennemskæres byen af Ålegrøften som løber fra sydvest til nordøst. Syd for byen er et område med landbrugsjord, mindre husmandssteder, en mikfarm og et mindre landbrug med kvier. Vest for Hjerting landevej er et stort område mellem landevej og banetrace, som delvist har været brugt som garveområde for indvinding af grus, sand og sten.

Byens potentiale for udvidelse ligger i første omgang øst og syd for byen på landbrugsjorden, alternativt eller når udvidelsesmulighederne mod sydøst er opbrugt, Vest for byen på den anden side af Hjertinglandevej.

I området vest for byen er på sigt mulighed for i tilknytning et evt. kommende trinbræt at lave en ny by/bydel: Alslev Sationsby.

Den nye by/bydel skal knyttes på Alslev by i forhold til skole, børnehave og indkøb, men skal fysisk placeres optimalt i forhold til trinbrættet og banelegemet.

Områderne sydøst for byen:

Område 1: Nordøst for Alslev omkring Præstevej og Visselbjergvej, ca. 6 ha

(matr. nr.1a og 4l Alslev by, Alslev)

Området er ejet af Alslev kirke og Hans Peder Juul Beuschau. Mod nord afgrænses arealet af et naturområde delvist beskyttet under § 3 og af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Varde å som følger kote 5. Skoven i den sydlige del af området mod den eksisterende by er fredskov.

Syd for området ligger et landbrug med omk. 250 unge kvier. For at landbruget skal have mulighed for at udvide, skal byzone og kommuneplanramme ligge en afstand på 50 m fra landbruget. Dog vil en evt. udvidelse af landbruget være problematisk i forhold til en § 7 mose sydøst for landbruget. Der kunne evt. indledes dialog med landmanden og øvrige ejere om salg af arealer til en senere udvidelse af boligområdet ca. 28 ha (se potentialeområder i kortbilag)

Fra område 1 til det centrale kryds i Alslev vil være omkring 400-600 m. Området vil komme til have natur i form af skov og hede lige ved siden af og vil og vil formentlig blive forbundet med boligområdet omkring Hasselvej og med adgang via Præstevej eller Visselbjergvej. Området vil ligge en smule for sig selv inden byen udvikles videre og vil måske til tider have lugtgener fra landbruget syd for.

Område 2: Mellem Torrupvej og Visselbjergvej, ca. 7ha.

(matr. nr. 27b)

Området er ejet af Henning Nørggaard Tang. Området afgrænses mod nord af fredskov mod vest af et stort hedeområde med en sø, mod sydvest af Torrupvej og en minkfarm. Minkfarmen har fået afslag på udvidelse, da farmen ligger under 300 m fra et blandet erhvervs og boligområde. Udlæggelse af boligområde vil derfor ikke fjerne minkfarmen en mulighed for udvidelse.

Fra boligområdet til det centrale kryds i Alslev vil være ca. 600-900 m. Området vil komme til at ligge lige op til fredskov og til et stort hedeområde med en sø. Skoven vil komme til at fungere som et fælles rekreativt areal, som vil binde de forskellige boligområder omkring sammen. I boligområdet vil være risiko for lugtgener i forhold fra landbruget nord for og framinkfarmen syd for. Tilkørslen til området vil kunne ske via Torrupvej eller Visselbjergvej.

Område 3: syd for Anemonevej

ca. 3 ha

(matr. nr. 13a, 22a og 12o Alslev By, Alslev)

Arealet er ejet af varde Kommune, Hans Dirck Danielsen og Ove Andreas Dinnsen.

Området afgrænses mod nordvest af boligområdet omkring Anemonevej, mod øst af Ålestrømmen og et rekreativt område her omkring, mod syd afgrænses området af Hjerting Landevej. På en del af arealet har tidligere været planer om en udstykning i samarbejde med en af grundejerne. Planen faldt pga. tilkørselsmulighederne.

Boligområdet vil komme til at få store rekreative kvaliteter på kanten af det rekreative område omkring Ålestrømmen som går tværs gennem byen.

Fra boligområdet til det centrale kryds i Alslev vil være ca. 500-700 m. Tilkørslen til området ville enten kunne ske fra Hjerting Landevej Anemonevej eller Bredegade.

Område 4 sydvest for område 2

ca. 7 ha

(matr. nr. 13a, 22a og 12o Alslev By, Alslev)

Boligområdet vil komme til at ligge op til et stort hedeareal med få store rekreative kvaliteter på kanten af det

Fra boligområdet til det centrale kryds i Alslev vil være ca. 900-1100 m. Området ville yderligere kunne udvides med matriklerne syd for området op til kommunegrænsen til Esbjerg

Området Vest for byen

Område 4: Syd for Forumvej

Ca. 38 ha

(Matr. nr. 7u, 4f og Videbæk By, Alslev)

Arealet er ejet af Henning Nørggaard Tang og Billum Vognmandsforretning ApS.

Området afgrænses mod nord af Forumvej, mod øst af Hjertinglandevej, mod vest af et graveområde for sand, grus og sten mod syd af Ålestrømmen og det rekreative område omkring den.

I en del af området er drikkevandsinteresser, hvilket betyder at der kan der byudvikles, men der skal evt. tages overordnet hensyn i forhold til nedsivning og regnvands opsamling.

Fra Alslev By til banelegemet er omkring 1,5 km. Byudviklingsområdet er lige så stort som halvdelen af Alslev i dag. Ønskes en bydel der knytter sig til banelegemet og et evt. kommende trinbræt anbefales at bydelen udvikles med udgangspunkt i trinbrættet som en selvstændigbydel: Alslev Stationsby
Den nye by/bydel skal knyttes på Alslev by i forhold til skole, børnehave og indkøb, men skal fysisk placeres optimalt i forhold til trinbrættet og banelegemet.

Potentiale områderne vest for Alslev

Ca. 35+50 ha

Gravområderne nord og syd for Forumvej har været aktivt i gennem de sidste 30 år. Før der kan planlægges for byområde i på arealerne skal regionen erklære området for færdiggravet. Før der kan byudvikles på arealerne syd for Forumvej skal skydebanen nedlægges.