



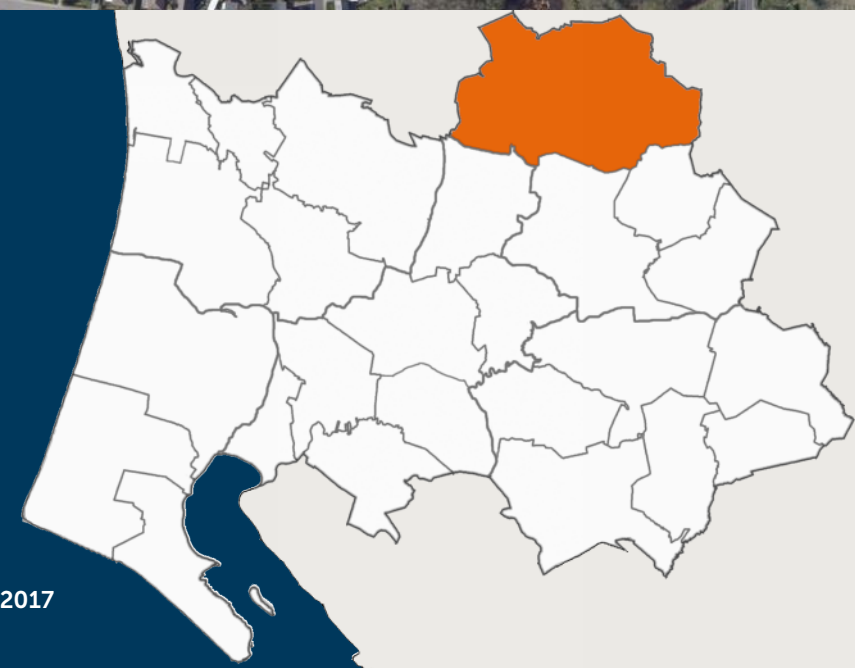
Varde
Kommune

24.01.C04

Centerområde i Ølgod

TILLÆG 3

RAMMEOMRÅDE 24.01.C04



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 22. juni 2017 til 18. august 2017.

skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte kommuner.

OPBYGNING

Tillæg 03 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der reviderer afgrænsningen mellem rammeområderne 24.01.B08 og 24.01.C04.

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 udvikling 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

REDEGØRELSE

Hvad er et kommuneplantillæg?	1
Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	3
Kommuneplantillæggets indhold	3

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser.....	3
Forhold til andre planer	5
Kommuneplan 2017.....	5
Lokalplan.....	5
miljøvurdering.....	5
Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter	5
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	6
Vedtagelsespåtegning	6

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 03 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere parkering på ejendommen Løkkevang 16 i Ølgod.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Området afgrænses mod øst af trafikvejen Torvegade og mod vest af lokalvejene Løkkevang og Rosenvænget. Mod nord afgrænses området af skellet til Rosenparkens ældrevenlige boliger. Mod syd afgrænses området af skel til Løkkevang 14 samt Solvænget 18, 20 og 22.

Området udgør et areal på ca. 1,1 ha og omfatter matr.nr. 8cs, 8fg, 9o 7000bm, Ølgod by, Ølgod samt dele af matr.nr. 8b og 7000as, Ølgod by, Ølgod.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger i byzone og fastholder denne status.

Området omfatter et areal, der indeholder handicapboliger og -bofællesskab samt to beboelsesejendomme, og udgør den nordligste afslutning af villavejen Løkkevang samt stien mellem Løkkevang og Rosenvænget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen mellem rammeområderne 24.01.B08 og 24.01.C04, således at rammeområde 24.01.C04 udvides, så det omfatter ejendommen Løkkevang 16 (matr. 8cs, Ølgod By, Ølgod). Rammebestemmelserne for de to rammeområder fastholdes.

Rammeområde 24.01.C04 er således fortsat udlagt til centerområde til blandet bolig og erhvervsbebyggelse, mens rammeområde 24.01.B08 er udlagt til boligområde.

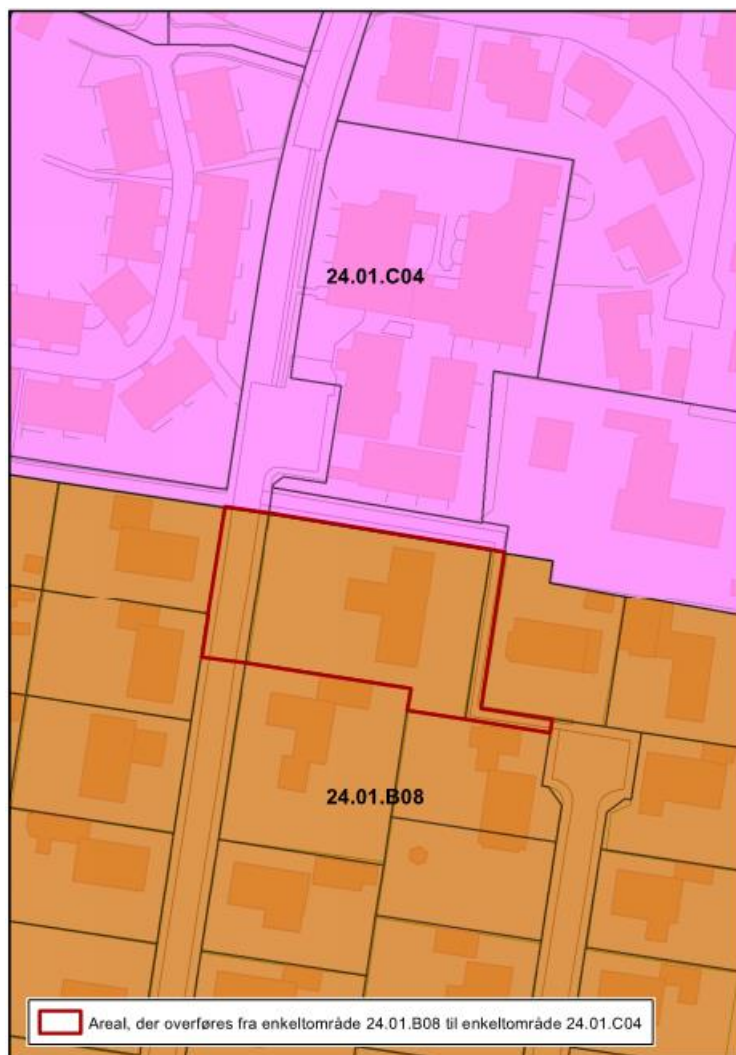
BESTEMMELSER

RAMMEBESTEMMELSER

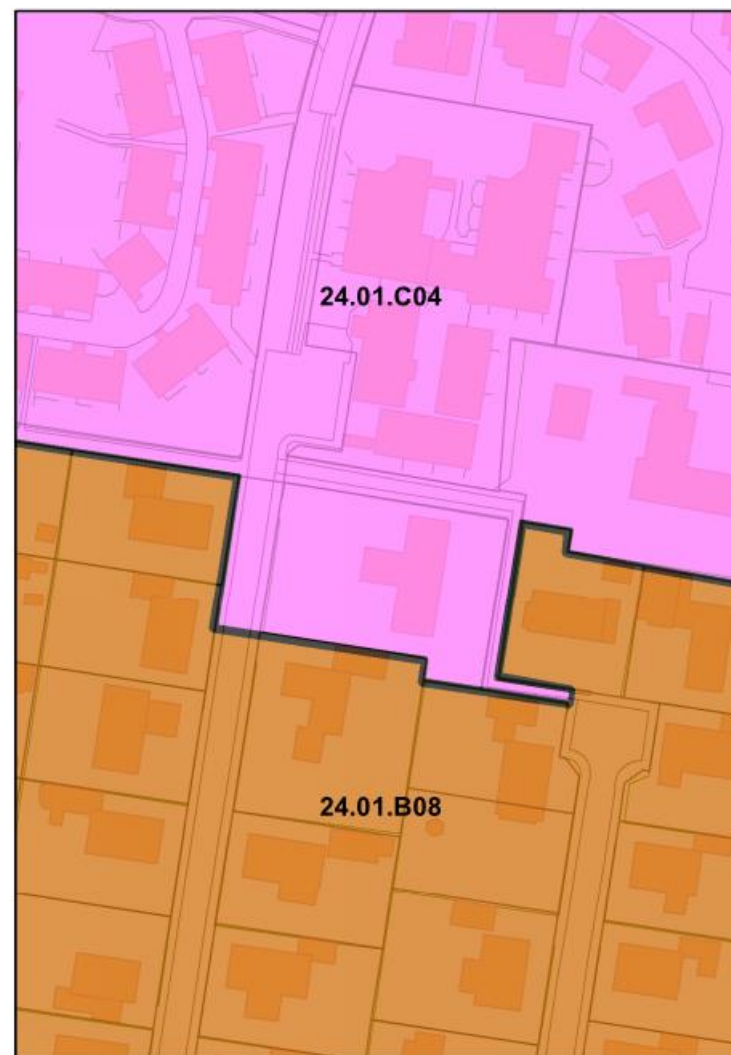
I henhold til Lov om planlægning fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 03 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Revidering af afgrænsning mellem rammeområderne 24.01.B08 og 24.01.C04, se Figur 1 og 2.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområderne 24.01.B08 og 24.01.C04, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1 og 2.



Figur 1: Eksisterende afgrænsning af rammeområderne 24.01.B08 og 24.01.C04



Figur 2: Ny afgrænsning af rammeområderne 24.01.B08 og 24.01.C04.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2017

Som beskrevet ovenfor revideres afgrænsningen mellem rammeområderne 24.01.B08 og 24.01.C04, således at rammeområde 24.01.C04 udvides, mens rammeområde 24.01.C04 mindskes. Rammebestemmelserne for de to rammeområder fastholdes.

Rammeområde 24.01.C04 er således fortsat udlagt til centerområde til blandet bolig og erhvervsbebyggelse, mens rammeområde 24.01.B08 er udlagt til boligområde.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 03 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 24.01.L06 – Bolig- og institutionsformål ved Rosenvænget i Ølgod.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at planen 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 og konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret særligt på indflydelsen af det stigende antal beboere inden for planområdet samt ny bebyggelses omfang, karakter og udtryk.

Screeningen påviste, at der i planen er taget højde for den øgede bygningsmasses karakter, samt at det stigende antal beboeres påvirkning på området ikke er vurderes væsentlig.

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 03 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 30. maj 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. xx. måned, år

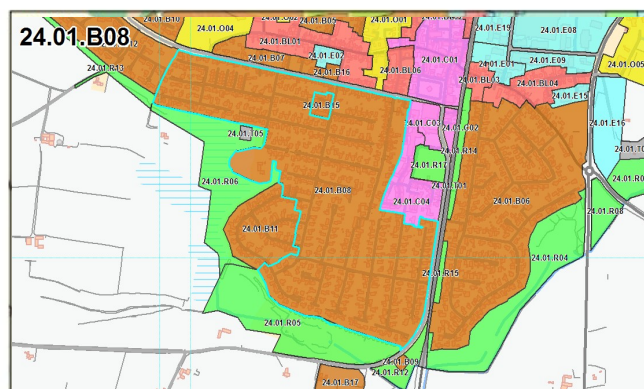
P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 24.01.B08

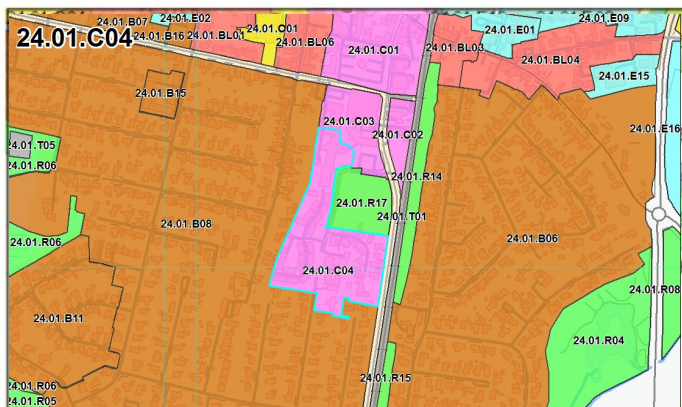


Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone og landzone
Specifik anvendelse	Blandet boligområde
Konkret anvendelse	Åben lav fremherskende
Maksimal bebyggelsesprocent	30
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af	1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimalt antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	For tæt-lav bolig gælder max. bebyggelsesprocent på 40% for den enkelte ejendom.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	En del af området er omfattet af helhedsplan for Ølgod. Der skal sikres hovedsti gennem området.

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 24.01.B08

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 24.01.C04



Anvendelse generel	Centerområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Bycenter
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent	60
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 2 etager med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Udover blandet bolig og erhverv findes i rammeområdet en social institution.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	Områdets karakter skal fastholdes.

Tabel 2: Rammebestemmelser for rammeområde 24.01.C04



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk