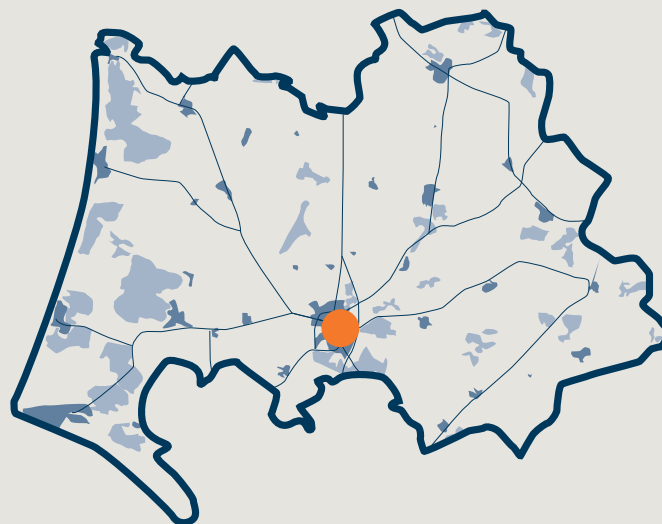




# Tillæg 14

## **KP17**

Nyt rammeområde for matr.  
149f, 149o og 149e Varde  
Markjorder



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 24.11.2017 til d. 22.12.2017.

### **OPBYGNING**

Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver baggrunden for kommuneplantillægget og hvilke muligheder tillægget giver.

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

### REDEGØRELSE

Hvad er et kommuneplantillæg? .....	1
Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Kommuneplantillæggets indhold .....	3
Rammebestemmelser .....	4
Forhold til andre planer .....	5
Lokalplan 23.02.L01 Sygehuskvarteret – Lokalplan for ejendomme ved sygehuskvarteret i Varde. ....	5
Miljøscreening.....	5
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	6
Vedtagelsespåtegning .....	6

### BILAG

Bilag 1– rammebestemmelser for 23.01.B05 – Varde Markjorder

Bilag 2– rammebestemmelser for 23.01.C23 – Varde Markjorder

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre kommuneplanrammerne for et område, fordi bebyggelsen på de berørte matrikler for rammeændringen passer bedre til naborammen end den nuværende.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger ved Østervold 24-26, udgør et areal på ca. 830m<sup>2</sup> og omfatter matrikel 149f, 149o og 149e Varde Markjorder.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone med generel anvendelse som boligområde. Den konkrete anvendelse er beskrevet som åben lav boligbebyggelse. På de pågældende matrikler ligger en mindre kirke/missionshus.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget ændres rammerne for matrikel 149f, 149o og 149e. Den kirke/missionshus, der ligger på matriklerne, får et bredere spektrum til anvendelse end under den nuværende ramme.

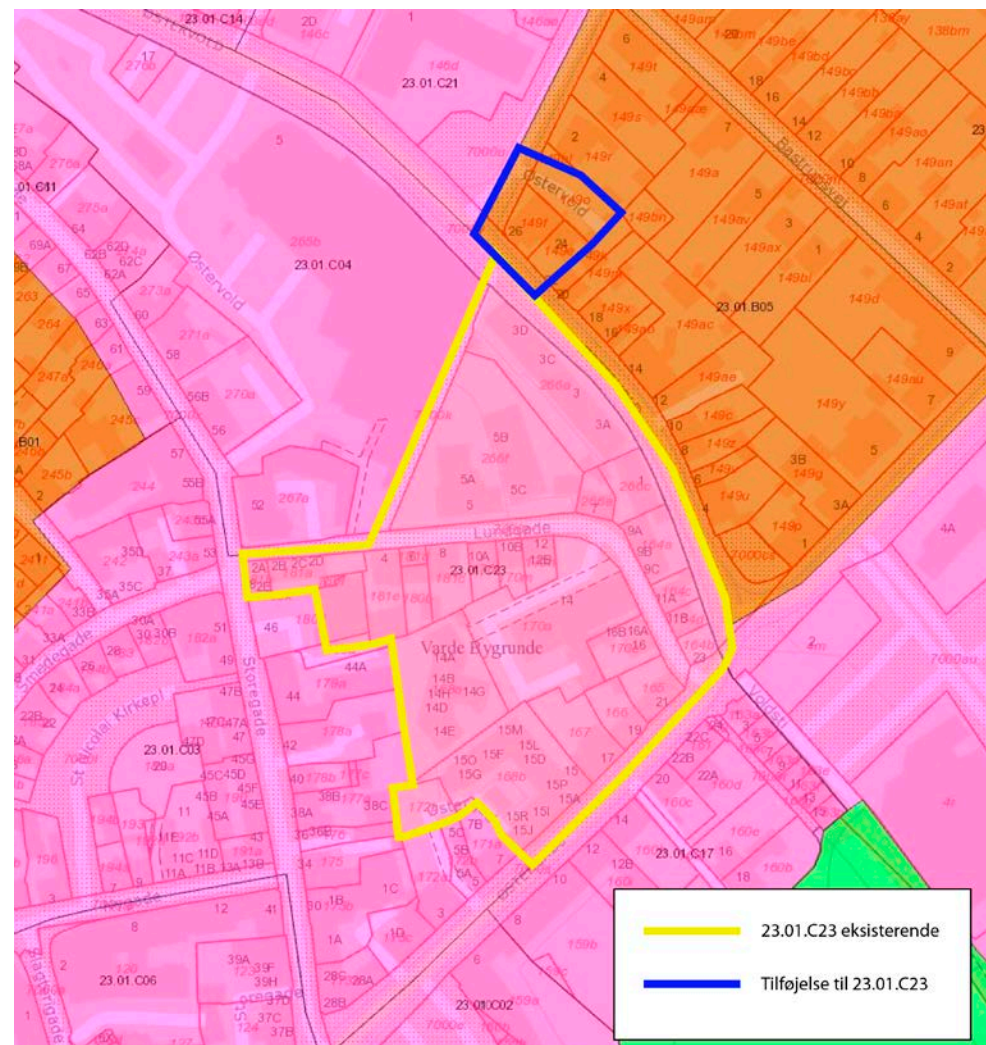
Den nuværende ramme 23.01.B05 aflyses for det område der omhandler matrikel 149f, 149o og 149e Varde Markjorder. Rammen for området ændres til fra 23.01.B05 til 23.01.C23, som har generel anvendelse som centerområde uden mulighed for butikker. Det nye rammeområde ligger stadig i byzone med konkret anvendelse som blandet bolig og

erhvervsbebyggelse. Opholds- og friarealer skal være på min. 50% af boligetagearealet og min. 20% af erhvervsetagearealet. Ramme 23.01.C23 foreskriver min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m<sup>2</sup> erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.

### RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 14 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Ramme 23.01.B05 ændres for matriklerne 149f, 149o, 149e Varde Markjorder.
- Den nye ramme for matriklerne 149f, 149o og 149e Varde Markjorder vil derefter være 23.01.C23.



Figur 1: 23.01.C23 eksisterende vist med gul markering. Tilføjelse til 23.01.C23 vist med blå markering.

**FORHOLD TIL ANDRE PLANER****Lokalplan 23.02.L01 Sygehuskvarteret – Lokalplan for ejendomme ved sygehuskvarteret i Varde.**

I forbindelse med Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 aflyses det område for lokalplan 23.02.L01, der omfatter matrikel 149f, 149o og 149e.

**MILJØSCREENING**

Lokalplan 23.02.L01 Sygehuskvarteret – Lokalplan for ejendomme ved sygehuskvarteret i Varde aflyses for den del der omfatter matrikel 149f, 149o og 149e Varde Markjorder.

Det område, der aflyses for 23.02.L01, udgør ca. 830 m<sup>2</sup> og er beliggende på Østervold 24-26, 6800 Varde.

Ved udarbejdelse af LP 23.02.L01 blev en tidligere kirke inddraget i et område til boligformål, hvilket vurderes ikke at være hensigtsmæssigt for bygningens videre brug.

Baggrunden for planændringen er at bane vejen for en ændring af KP rammerne for det område der berører matrikel 149f, 149o og 149e Varde Markjorder. KP rammeområdet ændres fra 23.01.B05 Boligområde til 23.01.C23 Centerområde.

Miljøscreeningen vurderer hvad overgangen fra 23.01.B5 til 23.01.C23 giver af mulige konsekvenser, og samlet set vurderes det at der ikke forventes at overgangen har større indvirkning ift. miljøet.

### 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 14 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning af Varde Byråd den 08.02.2018.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

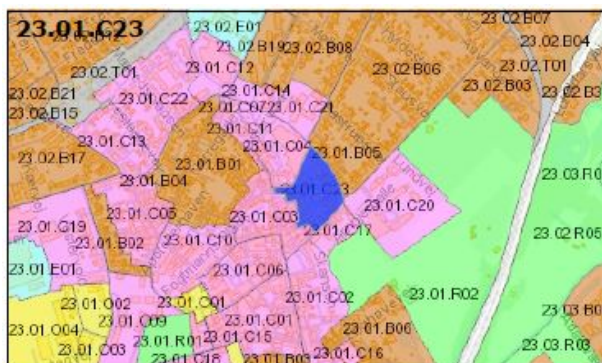
## BILAG 1 – RAMMEBESTEMMELSER FOR 23.01.B05 – Varde Markjorder

		Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
		Notat Områdets anvendelse	
		Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med repekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktion.
		Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
		Notat Miljøforhold	
		Notat Infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning.
		Notat Zoneforhold	
		Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
		Notat	
Anvendelse generel	Boligområde		
Eksisterende zone	Byzone		
Fremtidig zone	Byzone		
Specifik anvendelse	Boligområde		
Konkret anvendelse	Åben lav boligbebyggelse		
Maksimal bebyggelsesprocent	30		
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		
Maksimalt antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage		

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 23.01.B05 Varde Markjorder



**BILAG 2– RAMMEBESTEMMELSER FOR 23.01.C23 – Varde Markjorder**



Anvendelse generel	Centerområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Bycenter
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent	110
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	11
Maksimalt antal etager	Max. 2 etager med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 75% for bebyggelse i 1+1/2 etage, 110% for bebyggelse i 2+1/2, 150% for bebyggelse i 3 etager og derover. Eksisterende bebyggelse må hverken øge etageantal eller bygningshøjde ved ombygning.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Uanset ovenstående bebyggelsesprocent og etageantal er det altid tilladt at udnytte bebyggelsens tagetage. Ny bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse og opføres i samme højde og med samme etageantal som de omkringliggende bygninger.
Notat Opholds- og friarealer	Min. 50% af boligetagearealet, min. 20% erhvervsetageareal.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m <sup>2</sup> erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	Der må ikke etableres butikker.

Tabel 2: Rammebestemmelser for rammeområde 23.01.C23 Varde Markjorder



**Varde  
Kommune**

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

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