



Varde
Kommune

04.01.C02

Forslag Centerområde ved Vesterhavsvej i Billum

TILLÆG 15

RAMMEOMRÅDE 04.01.C02

KOMMUNEPLAN 2017



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune i offentlig høring i 4 uger fra den **DATO XXXX** til den **DATO XXXX**. Med kommuneplantillægget gives mulighed for at anvende et område ved Vesterhavsvej i Billum til centerformål, herunder til erhverv og detailhandel.

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:

DATO XXXX

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Vækst, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 15 til Kommuneplan 2017, 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 15 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af det udvidede rammeområde benævnt 04.01.C02 til centerområde i form af fortsat anvendelse til blandet bolig og erhvervsbebyggelse samt 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 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?	3
Baggrund og formål	5
Områdets beliggenhed	5
Eksisterende forhold	5
Kommuneplantillæggets indhold	5
Rammebestemmelser.....	6
Forhold til andre planer	7
Kommuneplan 2017.....	7
Detailhandel.....	8
Lokalplan.....	8
Miljøvurdering	8
Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.....	8
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	9
Vedtagelsespåtegning	10
BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 04.01.C02 – BILLUM BY, BILLUM	11

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommune at ændre plangrundlaget og dermed skabe mulighed for, at centerområdet nord for Vesterhavsvej i Billum udvides. Dette for at gøre det muligt at opføre erhverv – herunder detailhandel – og samtidigt fastsætte nye butiksstørrelser i den forbindelse.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område ligger i naturlig forlængelse af Billum i vestlig retning. Området møder mod øst Billum by. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af landbrugsjord, der strækker sig op til Nr. Billumvej, mens området mod vest afgrænses af en boligejendom. Den sydlige afgrænsning udgøres af landevejen Vesterhavsvej.

Området udgør et areal på 8.098 m², og er en del af matr.nr. 3a Billum By, Billum.

EKSISTERENDE FORHOLD

En mindre del af området – det sydøstlige hjørne - er udlagt som byzone. Resten af området ligger i landzone. Området anvendes i dag til landsbrugsformål.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen af centerområdet 04.01.C02, og området udvides dermed i mindre omfang i vestlig retning, hvilket medfører, at en vejreservation til en forlængelse af Vestkystvejen rykkes en smule længere mod vest. Bestemmelsen, der vedrører bruttoetageareal til

butikformål, revideres ligeledes i henhold til den senest vedtagne fornyelse af planloven.

Rammebestemmelserne for centerområdet fastlægger derudover områdets fortsatte anvendelse til blandet bolig og erhvervsbebyggelse. Der ændres ikke ved bestemmelser, der vedrører maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og antal etager, samt minimumskrav til antal p-pladser.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Udvidelse af afgrænsning af eksisterende centerområde 04.01.C02, se Figur 1.
- Revidering af rammebestemmelse vedrørende bruttoetageareal til butiksformål

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 04.01.C02, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i Tabel 1: Bilag – rammebestemmelser for 04.01.C02 – Billum By, Billum.



Figur 1: Afgrænsning af det eksisterende rammeområde 04.01.C02 til centerområde. Udvidelsen af rammeområdet er markeret med rødt.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2017

Forslag til kommuneplantillæg 15 omfatter et område, der delvis allerede er udpeget i Kommuneplan 2017 som centerområde i Billum.

Med Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 ændres afgrænsningen af centerområdet, som udvides i mindre omfang, jf. Figur 1.

En vejreservation til en forlængelse af Vestkystvejen rykkes desuden en smule længere mod vest, hvilket medfører bedre mulighed for at udnytte arealet mellem byen og vejen optimalt.



Figur 2: Ny placering af vejreservation er vist med sort, mens den eksisterende vejreservation er vist med rød streg.

Derudover justeres den maksimale størrelse af den enkelte butiks bruttoetageareal. Inden for den eksisterende kommuneplanramme 04.01.C02 må bruttoetagearealet af den enkelte butik ikke overstige 1.000 m². Rammen tilrettes således at bruttoetagearealet af den enkelte butik, når det vedrører dagligvarer, maksimalt må være 1.200 m², og når det vedrører udvalgsvarer maksimalt må være 2.000 m².

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

Bevaringsværdigt kulturmiljø

I Kommuneplan 2017 er stationsbyen udpeget som kulturmiljø i Billum. Det vurderes ikke at have indvirkning på stationsbyen, at centerområdet udvides i mindre omfang mod vest.

Detailhandel

Varde Kommune vurderer, at det er relevant og i tråd med kommunens intentioner på detailhandelsområdet, at give mulighed for etablering af detailhandelsbutikker – herunder en dagligvarebutik – i Billum. Der findes for nuværende ikke dagligvarehandel i Billum.

I Billum er der afgrænset et lokalcenter. Det er Byrådets intention, at sikre mulighed for fastholdelse af et mindre butiksudbud i kommunens udpegede lokalcentre. Lokalcentret er dækket af i alt to kommuneplanrammer, som er udlagt til center- og erhvervsformål. Rammerne udlægger tilsammen 3.000 m² til detailhandel.

Placeringen ved Vesterhavsvej i naturlig forlængelse af den eksisterende by gør, at området er nemt tilgængeligt for både beboere i Billum og pendlere og turister, som benytter den øst/vestgående landevej. Butikken vil ligge centralt i forhold til byens centrum og indpasse sig i det lokale bymiljø.

Detailhandel vil ligge med en god trafikal betjening fra Vesterhavsvej, som kan tage imod den trafik, som kommer til butikken uden, at trafikmiljøet belastes.

Der henvises til detailhandelsredegørelsen i Kommuneplan 2017.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 04.01.L04 – Område til centerformål ved Vesterhavsvej i Billum.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Der er foretaget en screening på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at kommuneplantillægget ikke ventes at medføre 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. §8, stk. 2, nr. 1 og § 10 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der særligt fokuseret på de trafikale forhold.

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.

VEDTAGELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg 15 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den **dd. mm 2018.**

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen

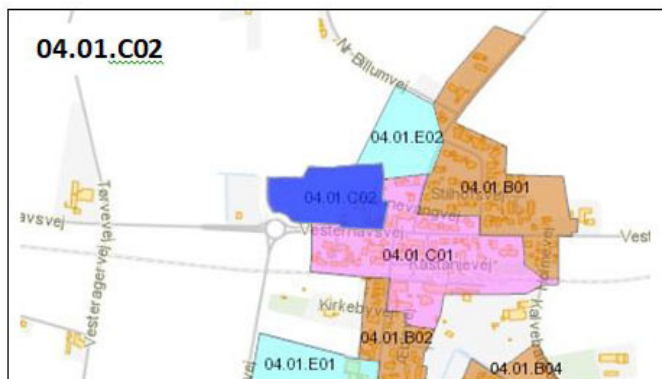
/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 04.01.C02 – BILLUM BY, BILLUM



+	
Anvendelse generel	Centerområde
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Bycenter
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent	45
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. 2 etager

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og Friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning. Området skal fremstå ryddeligt og ved beplantning gives en grøn karakter.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	Det samlede bruttoetageareal til butikformål i enkeltområde 04.01.C02 må ikke overstige 2.000 m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik til dagligvarer må ikke overstige 1.200 m ² og til udvalgsvarer 2.000 m ² .

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 04.01.C02



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk