



Varde
Kommune

04.01.C02

Centerområde ved Vesterhavsvej i Billum

TILLÆG 15

RAMMEOMRÅDE 04.01.C02

KOMMUNEPLAN 2017



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 19.04.2018 til den 23.05.2018.

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 admini-

stration. 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 butiksfor-

mål, 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 bruttoeta-geareal 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 retningslinjer 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 miljøforholde-

ne. 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 18.04.2018.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. xx. måned, år

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen

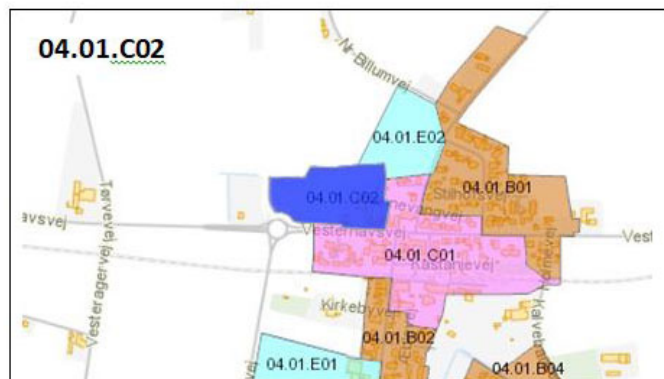
Borgmester

/

Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 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

Udbygningsaftale for adgangsvej til ny erhvervsområde Billum

Følgende udbygningsaftale er indgået mellem nedenstående parter i henhold til planlovens § 21 b stk. 2 nr. 3.

På vegne af ejer af matrikel nr. del af 3a, Billum By, Billum: Knud Å Sørensen, Vesterhavsvej 34, 6852 Billum - i henhold til vedlagte fuldmagt:

Kravin 5 ApS v/ Poul Erik Vind og Jesper Sørensen
Helgolandsgade 22 1.
6700 Esbjerg

og

Varde Kommune
Plan og Byudvikling
Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Baggrund

Aftalen er indgået i anledning af udarbejdelsen af Lokalplan 04.01.L04 - Område til centerformål ved Vesterhavsvej i Billum, beliggende på en del af ejendommen matrikel nr. 3a, Billum By, Billum.

Udbygningsaftalen skal sikre omlægning af den eksisterende cykelsti for at garantere en funktionel og trafiksikker tilslutning af en ny adgangsvej til det aktuelle lokalplanområde, der kan håndtere trafikken til betjening af erhverv, detailhandel og tankanlæg i området, samt sikre vejadgang til matr.nr. 3ak og 3am begge Billum By, Billum som fastlagt i lokalplanen.

Udgifterne til etablering af det nedenfor beskrevne anlæg skal afholdes af grundejer, inklusive alle udgifter til projektering, eventuel arkæologisk undersøgelse, terrænregulering, tinglysning af oversigtsarealer mv.

Ejers udførelse af infrastrukturanlæg og trafikforanstaltninger

Varde Kommune indgår aftale om køb af, eller står for ekspropriationen af den fornødne jord til omlægning af cykelstien på matr. nr. 3ak, som vist på vedlagte skitse.

Ejeren skal inden ibrugtagning af bebyggelsen i lokalplanområdet, etablere omlægning af cykelstien på nordsiden af rundkørslen, i henhold til vedlagte skitse og beskrivelse af den 22.03.2018, som er udarbejdet af Varde Kommune. (Skitse afventer ridset fra landinspektøren med nøjagtig placering af den 4. gren til rundkørslen)

Ovennævnte ejer forestår detailprojektering og udførelse af projektet samt afholdelse af samtlige udgifter i forbindelse hermed.

Omkostningerne til etablering af omlægningsanlægget vurderes af kommunens forvaltning jf. vedlagte beskrivelse at udgøre omkring kr. 250.000. Prisen er eksklusiv

udgifter til projektering, eventuel arkæologisk undersøgelse, terrænregulering og evt. tinglysning af oversigtsarealer mv.

Der skal udarbejdes et detailprojekt for anlægget, som skal godkendes af Varde Kommune.

Den nye cykelsti skal udføres som den eksisterende med belysning med samme armaturtyper som de øvrige sideveje i eksisterende rundkørslen

Godkendelsen af stiprojektet skal foreligge senest, når der ansøges om byggetilladelse til bebyggelse omfattet af lokalplan 04.01.L04.

Byggeriet må ikke ibrugtages før det godkendte stiprojekt er gennemført.

Overtagelse af infrastrukturanlægget

Når anlægget er færdigetableret og godkendt af kommunen, overtager kommunen cykelstien. Kommunen forestår herefter drift og vedligeholdelse af dette anlæg.

Overdragelse af forpligtelser

Såfremt ejeren overdrager grunden, er ejeren forpligtet til at sikre, at den fremtidige ejer tiltræder denne aftale.

Betingelser

Aftalen er fra både ejers og kommunens side betinget af byrådets godkendelse af aftalen og af byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 04.01.L04 for området.

Ejer af areal omfattet af Lokalplan 04.01.L04 er kun forpligtet til at medvirke til at etablere det beskrevne anlæg i forbindelse med realisering af lokalplanens indhold. Hvis der opstår forhold, der forhindrer planens realisering, er ejeren af arealet ikke forpligtet til at medvirke til etablering af anlægget.

Klage og/eller søgsmål

Påklages den endeligt vedtagne lokalplan, og træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves denne aftale.


Træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandlinger mellem parterne, idet aftalen kun kan ophæves helt eller delvist af en part, hvis der sker ændring af planen, som er væsentlige for den pågældende part.

Offentliggørelse

Aftalen offentliggøres af Varde Kommune i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

På vegne af Knud Å Sørensen, Vesterhavsvej 34, 6852 Billum i henhold til vedlagte fuldmagt:

Esbjerg den 5/4-18



Direktør Poul Erik Vind




Direktør Jesper Sørensen

Varde Kommune:

Varde den 18/4-18



Preben Friis Hauge
Formand for Plan & Teknikudvalg



Thomas Jaap
Direktør

Bilag:

- Skitse og beskrivelse af anlæg af DATO udarbejdet af Varde Kommune
- Fuldmagt fra grundejer til Kravin 5 APS om indgåelse af udbygningsaftale.



Noter:
 Der må ikke måles på tegningen.
 Alle mål på tegningen er i mm, med mindre andet er angivet.
 Alle koter er i DVR90 i meter.

Beskrivelse:

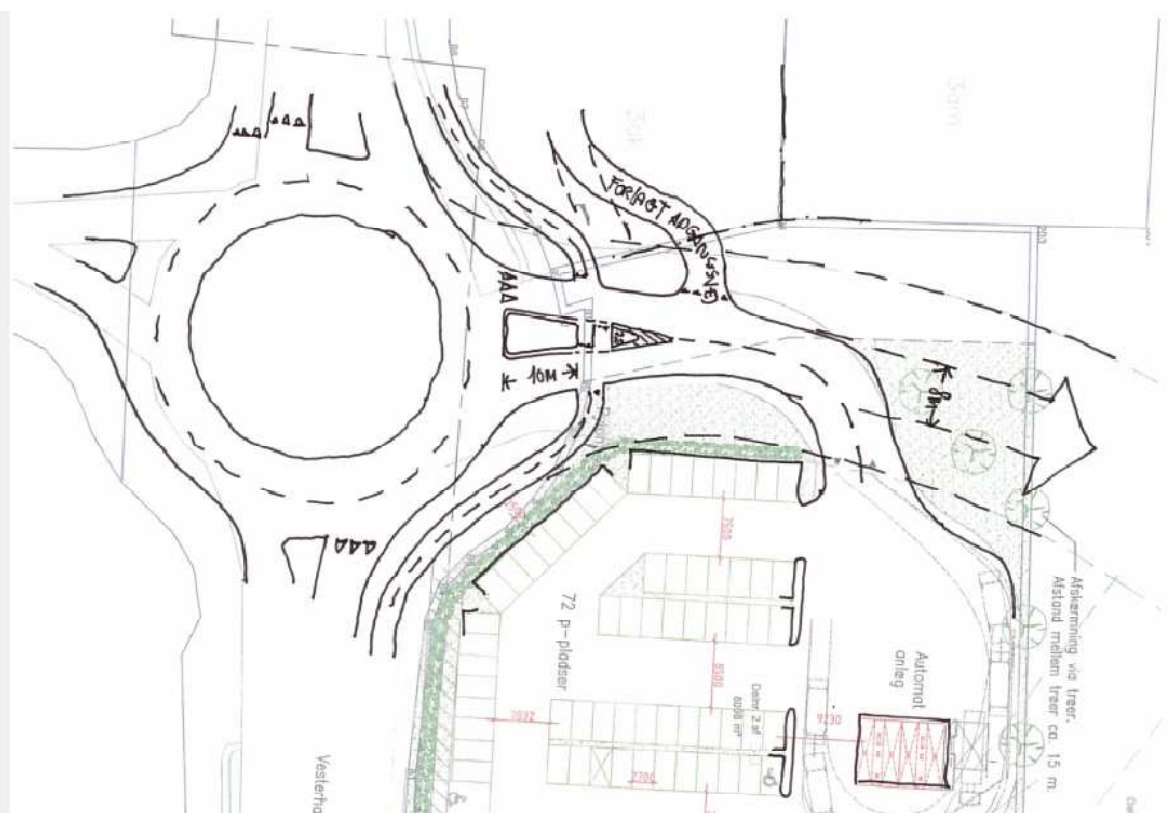
Forslag til etablering af 4. Vejgren i rundkørslen ved Billum i henhold til anleggelse af bakkisarcæl langs Vesterhavsvvej.
 4. Vejgrenen i rundkørslen etableres ud fra vejreservationen på området nord om Billum.

Beskrivelse af vejopbygning

- Vegen klassificeres ud fra trafikklasse T1 med en levetid på 28år efter gældende vejregler
- Vejens tværsnit opbygges som følgende:
 - 100 mm Asfält + slidlag
 - 200mm Stablag (SG)
 - 350 mm Bundgrus (BL)

Vejreservationen er illustreret ved den røde linje.

- Vegtillslutningen foreslås flyttet længere mod vest, så den nye "vejgren" kommer mere nordlig ind i rundkørslen.
- Adgangsvejen føres efterfølgende ind i det reserverede trace i en blød kurve.
- Cykelstien skal krydse over 10-15 meter fra cirkulationsarettet.
- Brede på den nye vej efter helleanlægget skal være 8 meter.
- Brede på helleanlægget ved gennemskæring min 2,5 m, overgangsstedet skal udføres så en cykel med anhænger (3,5 meter lang) kan stå på hellen uden at ruge uden for hellens begrensingslinjer.



Placering af vej	Sagsbødt: Bran Jessen
Billum - Vesterhavsvvej	Sags nr. Sags_nr.
TYPE TEGNING	Tegn.: 4000-R
	Mål: 1:400
	Date: 16.Feb.2018
Varde Kommune - Bykøkken 2 DK 6900 Varde - Tlf 7994 9800 www.vardekommune.dk email: varde@kommune@varde.dk	
 Varde Kommune <small>100 år 1888-2018</small>	

Knud Å Sørensen
Vesterhavsvej 34
6852 Billum



Helgolandsgade 22 1
6700 Esbjerg

Tlf. 7518 1476
Fax 7545 3852

CVR nr. 27970907
Sydbank 7700 0000210974
www.kravin.dk

23. marts 2018

Fuldmagt til opførelse af vej og cykelsti.

Knud Å Sørensen giver tilladelse til at der anlægges vej og cykelsti iht. vedlagte tegning 4000-R af dato 16.02.2018. Knud Å Sørensen giver ligeledes tilladelse til at kommunen overtager cykelstien efter den er etableret.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Knud Å Sørensen'.

Knud Å Sørensen

Med venlig hilsen
Kravin Aps

Poul-Erik Vind

Jesper Sørensen



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk