



Forslag til tillæg

31

UDLÆG AF NYE RAMMEOMRÅDER I

ALSLEV ENKELTOMRÅDE 02.01.R03 OG 02.01.B08 OG 02.01.B09

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - MARTS 2016



### OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til tillæg 31 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx. måned 2016 til den xx. måned 2016. Med kommuneplantillægget gives mulighed for lokalplanlægning af to nye boligområder i Alslev. Der udlægges samtidig et område til rekreative formål i byen.

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:

**xxxdag den xx. måned 2016**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 31 til Kommuneplan 2013, 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 31 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af tre nye rammeområder benævnt 02.01.B08 og 02.01.B09 til boligformål samt 02.01.R03 til rekreative formål i form af grønt område. Kommuneplantillægget fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### **REDEGØRELSE**

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Kommuneplantillæggets indhold.....	3
Forhold til andre planer.....	3
Kommuneplan 2013 .....	3
Øvrige bindinger .....	4
Lokalplan .....	4
Miljøvurdering .....	5
Miljøvurdering af planer og programmer.....	5

### **BESTEMMELSER**

Rammebestemmelser.....	6
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	13
Vedtagelsespåtegning.....	13

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 31 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere to nye boligområder og sikre et rekreativt område i Alslev.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

De tre udpegede områder ligger i den nordøstlige og sydlige del af Alslev.

Rammeområde 02.01.B08 omfatter en del af matr. 22a, del af 13a, og del af 15l Alslev By, Alslev, og udgør et areal på ca. 7,7 ha.

Rammeområde 02.01.B09 omfatter hele matr. 59, del af 3a og del af 3dc Alslev By, Alslev, og udgør et areal på ca. 6,8 ha.

Rammeområde 02.01.R03 omfatter hele matr. 12o Alslev By, Alslev, og udgør et areal på ca. 2,5 ha.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Områderne ligger i landzone og overføres ved lokalplanlægning til byzone. Områderne anvendes i dag til landsbrugsformål og rekreative formål.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Forud for udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg har der været indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Bemærkningerne fra denne forhøring har blandt andet ført til, at der udlægges et rekreativt område, som sikrer muligheden for fortsat rekreativ brug af området.

Med kommuneplantillægget udlægges to nye rammeområder benævnt 02.01.B08 og 02.01.B09 til boligformål samt 02.01.R03 til rekreative formål.

Rammebestemmelserne for 02.01.B08 og 02.01.B09 fastlægger områdernes anvendelse til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Rammebestemmelserne for 02.01.R03 fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af grønt område.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2013

Forslag til kommuneplantillæg 31 omfatter områder, der ligger i udkanten af Alslev. Alslevs placering mellem Varde og Esbjerg betyder, at der kan tilbydes boliger med god tilgængelighed til de store koncentrationer af arbejdspladser. Alslev er derfor udpeget som landsby med særligt bosætningspotentiale. Det vurderes, at det er nødvendigt at udlægge nye boligområder i Alslev for at sikre udviklingen af byen.

De tre rammeområder ligger alle inden for særligt værdifulde landbrugsområder, og områderne kan fortsat benyttes til landbrugsformål indtil de udstykkes. Det udlagte rekreative område benyttes allerede til rekreative formål, hvorfor det vurderes, at det ikke vil have betydning for landbrugsområdet.

Rammeområderne ligger desuden inden for overgangslandskabet, som er udpeget i kommuneplanen. Det vurderes, at områdernes placering i tilknytning til den eksisterende by i forhold til dallandskabet ved Varde Å og Alslev Å medfører, at der ikke vil ske en væsentlig negativ påvirkning af landskabet. Kommuneplantillægget giver mulighed for åben-lave boliger, som ikke vil syne meget i landskabet.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

### **Øvrige bindinger**

En lille del af rammeområde 02.01.B08 er omfattet af skovbyggelinie. Det vurderes, at det bør være muligt at dispensere fra skovbyggelinjen til byggeri på denne del, idet der allerede er bebyggelse og vejanlæg mellem området og skoven. Der skal søges om ophævelse/dispensation fra skovbyggelinien i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan. Der findes desuden et beskyttet sten- og jorddige i den østlige del af området. Digetstykket har været en del af et større sammenhængende digesystem. Diget udgør blandt andet en økologisk ledelinje til fredskovsarealet umiddelbart vest for diget. Der er således tale om et gammelt dige med stor kulturhistorisk og biologisk værdi. Diget bør derfor sikres bevaret, men beskyttelsen af diget efter museumsloven ophører, hvis arealet overføres til byzone. I forbindelse med lokalplanlægning skal området planlægges sådan, at diget kommer til at indgå i fælles grønne arealer for rammeområdet.

Rammeområde 02.01.B09, som ligger nordligst af de tre rammeområder, ligger delvist inden for hovedindsatsområde for natur og nær Alslev Å, som er udpeget som EF-habitatområde. På baggrund af rammeområdets beliggenhed i forhold til Natura 2000-området og øvrig bebyggelse vurderes det ikke, at der kan forventes væsentlig negativ påvirkning af områdets udpegningsgrundlag eller af muligheden for opfyldelse af områdets bevaringsmålsætning. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for rammeområderne skal en eventuel påvirkning vurderes nærmere.

Rammeområde 02.01.R03 er delvist omfattet af skovbyggelinie. Det vurderes, at det rekreative område ikke vil påvirke skovbyggelinien. Et § 3 vandløb løber langs og delvist igennem den vestlige del af rammeområdet. Det vurderes, at det rekreative område ikke vil påvirke dette.

### **Lokalplan**

Forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2013 giver mulighed for at lokalplanlægge for to boligområder. I forbindelse med lokalplanlægning for de enkelte områder vil områderne blive analyseret og sammenhængen med eksisterende boligområder, grønne områder, infrastruktur mv. vil blive fastlagt i denne sammenhæng.

## MILJØVURDERING

### Miljøvurdering af planer og programmer

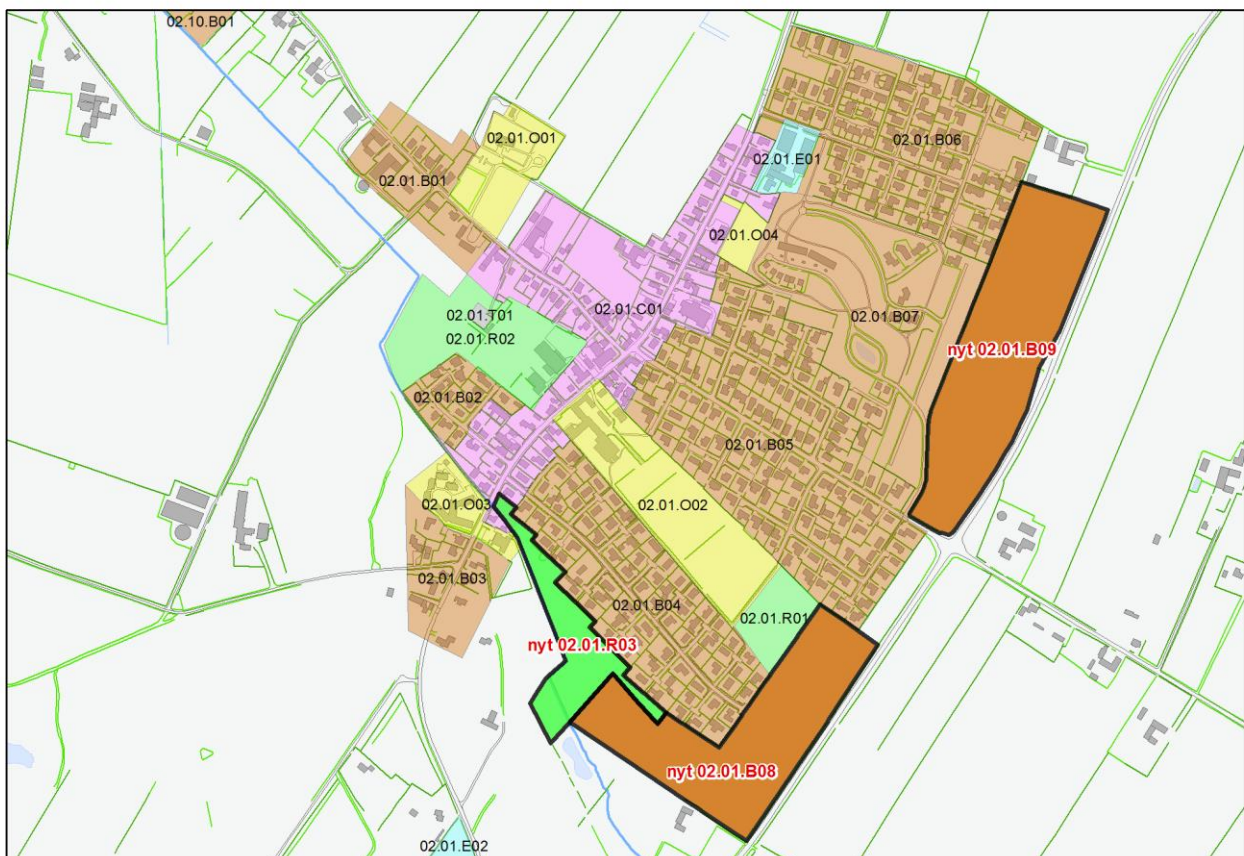
Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillægget. Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da de udlagte rammeområder placeres som en naturlig udvidelse af Alslev By, og da en senere lokalplanlægning vil sikre, at alle grænseværdier i forhold til støj mv. overholdes. Samtidig vil lokalplanlægningen sikre, at de nye rammeområder bindes sammen med de eksisterende boligområder i byen.

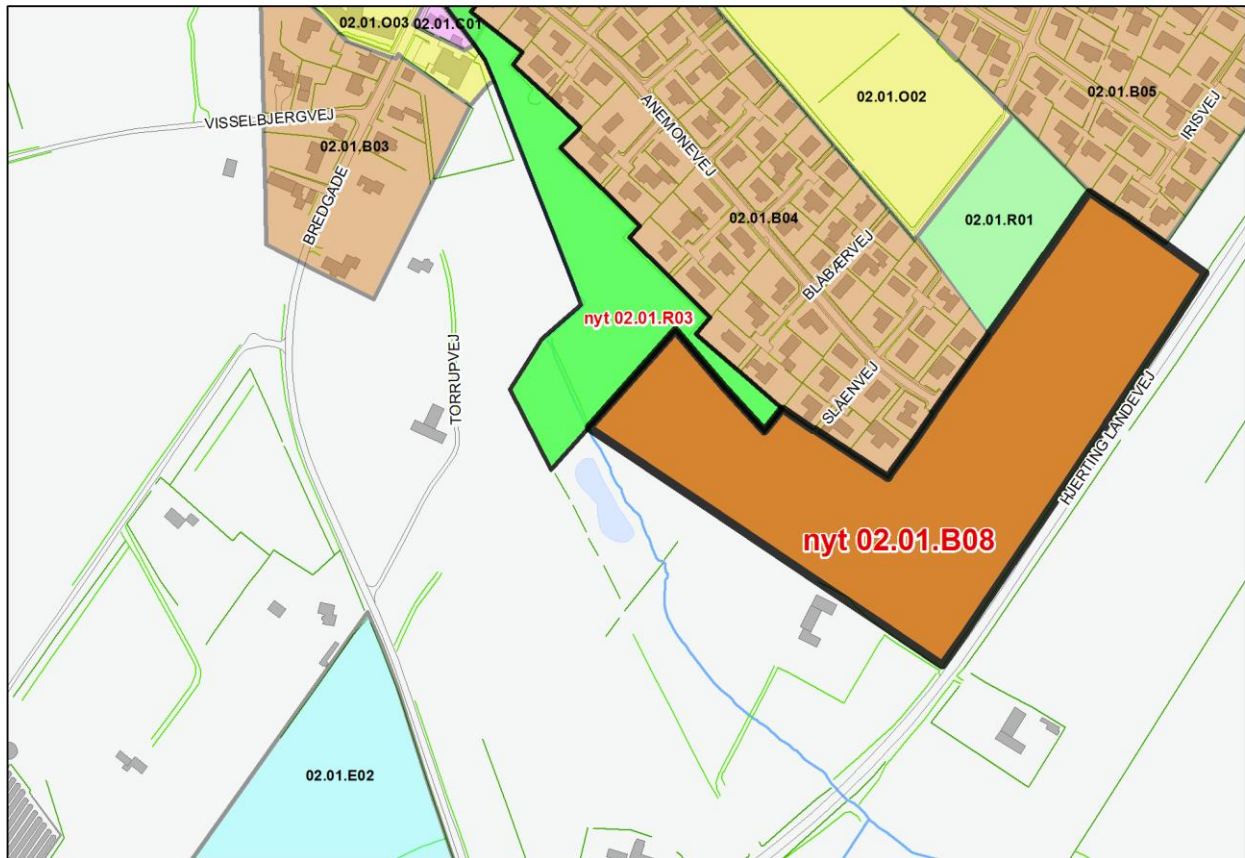
### RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.15) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 02.01.B08 til boligformål, se Figur 1.
- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 02.01.B09 til boligformål, se Figur 2.
- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 02.01.R03 til rekreative formål, se Figur 4.

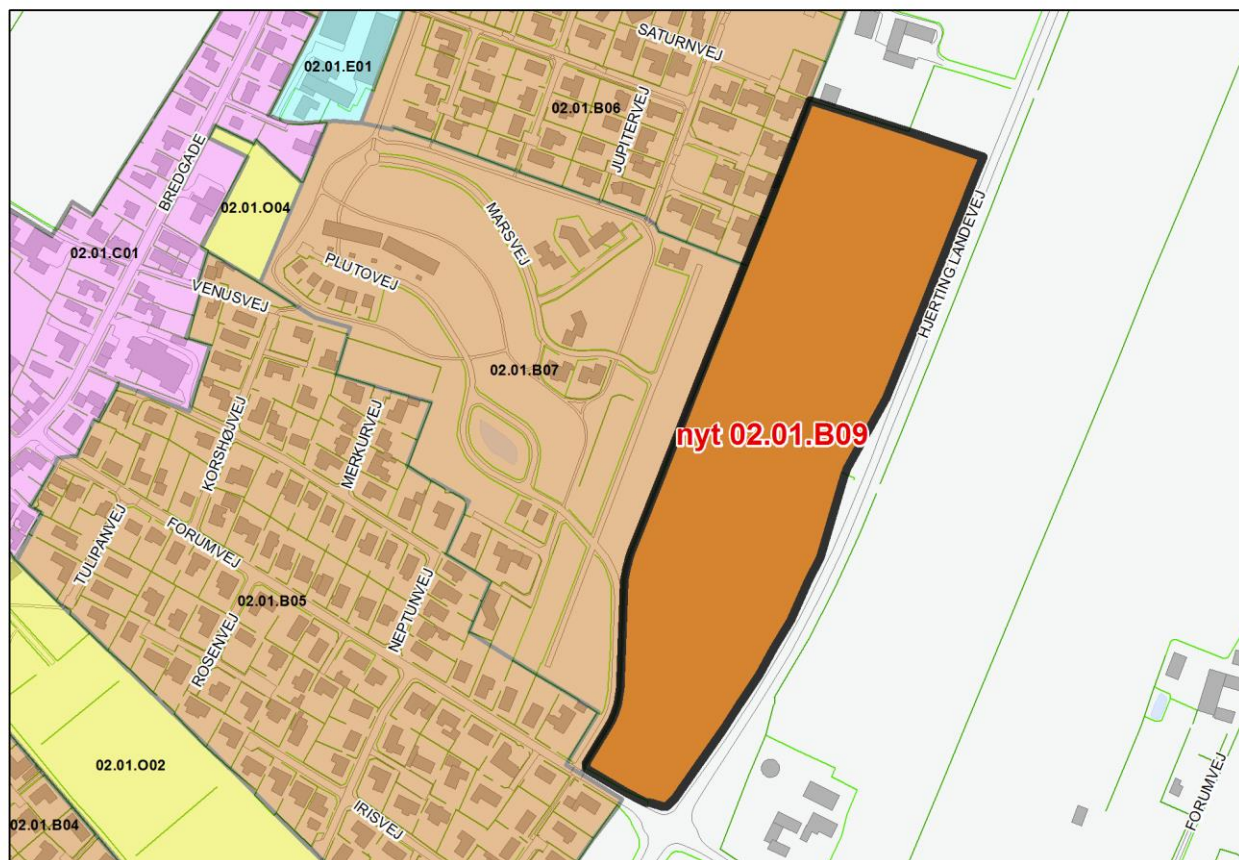
Neden for ses de tre nye rammeområder.



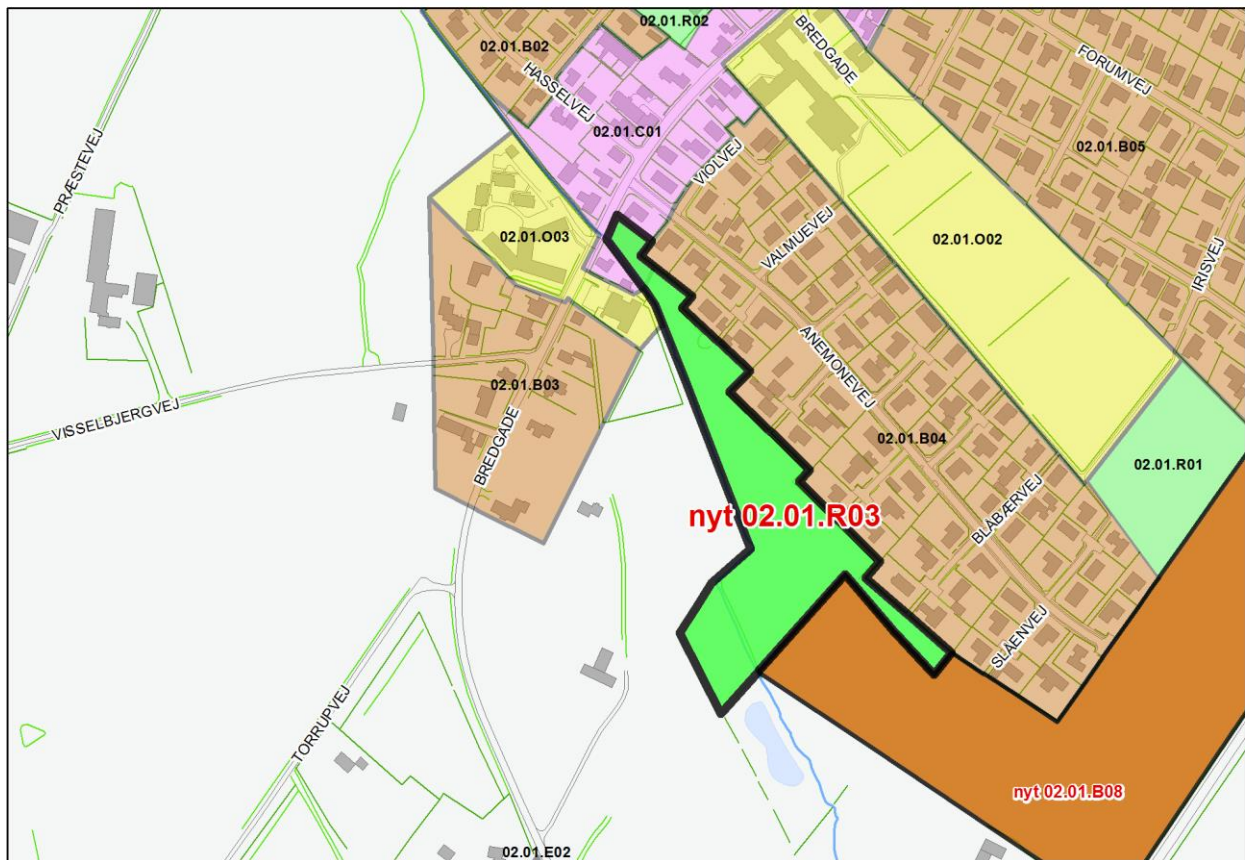


Figur 1: Afgrænsning af det nye enkeltområde 02.01.B08 til boligformål.





Figur 2: Afgrænsning af det nye enkeltområde 02.01.B09 til boligformål.



Figur 4: Afgrænsning af det nye enkeltområde 02.01.R03 til rekreative formål.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 02.01.B08, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

**ENKELTOMRÅDE 02.01.B08 – ALSLEV, ALSLEV**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Boligområde
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelsens art</b>	Boligområde – Åben-lav
<b>Konkret anvendelse</b>	Åben-lav bolig
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	30 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 2 etager
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 02.01.B08

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 02.01.B09, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 2.

### ENKELTOMRÅDE 02.01.B09 – ALSLEV, ALSLEV

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Boligområde
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelsens art</b>	Boligområde – Åben-lav
<b>Konkret anvendelse</b>	Åben-lav bolig
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	30 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 2 etager
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Fritliggende bebyggelse
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 02.01.B09

## BESTEMMELSER

---

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 02.01.R03, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 3.

### ENKELTOMRÅDE 02.01.R03 – ALSLEV, ALSLEV

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Rekreativt område
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelsens art</b>	Rekreativt grønt område
<b>Konkret anvendelse</b>	
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	Friholdes for bebyggelse
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	
<b>Etageantal</b>	
<b>Min. opholdsarealer</b>	
<b>Min. parkeringsarealer</b>	
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	

Tabel 3: Rammebestemmelser for enkeltområde 02.01.R03

**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 31 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den **dd. Mm.** 2016.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



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