



FORSLAG TIL TILLÆG

34

Centerformål og boliger i

Varde Syd ENKELTOMRÅDE 23.03.B18, 23.03.C07 og 23.03.R07

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JUNI 2015



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx. xxxx 2016 til den xx. xxxx 2016. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af tre eksisterende rammeområder og der gives mulighed for at etablere tæt-lavt boligbyggeri og en enkeltstående dagligvarebutik udover de eksisterende muligheder.

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. xxx 2016

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 34 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 bidragsydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

OPBYGNING

Tillæg 34 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der reviderer afgrænsningen af de tre eksisterende rammeområder 23.03.C07, 23.03.B18 og 23.03.R07 samt 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
Lokalplan	5
Miljøvurdering	5
Miljøvurdering af planer og programmer.....	5

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	7
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning.....	12

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 34 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere tæt-lavt boligbyggeri og en enkeltstående dagligvarebutik. Eksisterende muligheder for etablering af hospital, liberale erhverv, hotel, boliger mv. fastholdes.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger ved Søndermarksvej i den sydlige del af Varde, og udgør et areal på ca. 6,4 ha og omfatter en del af matr. nr. 29bi Varde Markjorder.

Området afgrænses mod nord af Søndermarksvej og mod øst af et areal med regnvandsbassiner op mod Søndervangvej. Mod vest afgrænses området af Privathospital Varde, og mod syd følger afgrænsningen matrikelskel, som ikke er markeret i marken.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone, og anvendes i dag til landsbrugsformål.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen af de tre eksisterende rammeområder 23.03.C07, 23.03.B18 og 23.03.R07 samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

Rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.C07 fastlægger områdets anvendelse til centerformål. Området kan benyttes til offentlige og private erhvervsformål i form af hospital, liberale erhverv, hotel, kurbad/wellnesscenter, enkeltstående dagligvarebutik, tankstation og tæt-lavt boligbyggeri.

Rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.B18 fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af åben lavt eller tæt lavt boligbyggeri.

Rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.R07 ændres ikke.

Den samlede størrelse på rammeområderne ændres ikke væsentligt jf. Figur 1.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Drikkevandsinteresser

Planområdet ligger inden for et område med almindelige drikkevandsinteresser ifølge nye udpegninger.

Planen muliggør etablering af tankanlæg for brændstofsalg. I lokalplanen vil der blive stillet krav om etablering af belægning med opsamling af overfladevand samt eventuelt spild med olie/benzin-udskillere, der sikrer med nedsivning til jord og/eller grundvand. Den øvrige anvendelse til boliger og ikke miljøbelastende erhverv medfører ikke risiko for grundvandet.

På den baggrund vurderes planen ikke at udgøre en væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne.

Detailhandelsplanlægning

Varde Kommune vurderer, at det er relevant at give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik ved Søndermarksvej, da det pågældende lokalområde i byen er underforsynet med muligheder for dagligvarehandel.

I Varde Syd bor ca. 5.100 personer, og deres muligheder for dagligvarehandel er begrænset til 2 butikker, der er placeret i periferien af Varde syd – dels i den nordlige ende som del af midtbyafgrænsningen, dels i den østlige ende som del af et lokalcenter. Den foreslåede placering ligger, så den både sikrer bedre dækning af den vestlige del af Varde syd, og samtidig dækker den det store udviklingsområde mod syd, hvor der i de kommende år vil blive udstykket mange nye boliger – i første omgang ca. 100 grunde til åben- og tæt/lav bebyggelse. En butik i området vil gøre det nye boligområde endnu mere attraktivt, hvorved kundegrundlaget for butikken bliver selvforstærkende.

På nuværende tidspunkt er der 2 supermarkeder og 5 dagligvarebutikker i Varde, heraf ligger 2 i Varde syd. Det vurderes derfor, at Varde pt. er underrepræsenteret med dagligvarebutikker – ikke mindst fordi turismetrafik og Vardes opland gør, at dagligvarehandlen må forventes højere end kun at svare til byens egen handel. På den baggrund vurderes det ikke, at en ny dagligvarebutik vil være i modstrid med kommuneplanens mål om at butikker skal placeres i bymidten. Placeringen vil styrke lokalområdets muligheder for handel, og placeringen må kun forventes at have begrænset negativ indvirkning på butikshandlen i midtbyen. Den foreslåede placering ligger endvidere mere end 500 meter fra nærmeste dagligvarebutik i lokalcentret i Varde Syd. En ny butik forventes kun at få begrænset negativ indvirkning på lokalcentret i Syd, da vejstrukturen i området gør, at oplandet til den nye butik primært vil være de boliger, der ligger op mod Plantagevej og dermed ligger længst væk fra lokalcentret.

Trafikmæssigt deler Søndermarksvej det eksisterende og det nye boligområde, som begge indgår i butikkens opland. Ved placering tæt på Søndermarksvej ligger butikken tæt tilgængelig for begge områder ikke mindst i kraft af at Søndermarksvej er indgangsvej til begge områder. Hermed ligger området også på den naturlige hjemvej for områdets borgere, hvor mange pendler til arbejde uden for Varde, hvilket understøtter vurderingen af, at placeringen dækker det lokale behov. Den konkrete placering ligger tættest muligt på tunnelforbindelsen under Søndermarksvej, hvorved cyklister og fodgængere sikres bedst mulige adgangsforhold til dagligvarebutikken.

Varde by har mange indpendlere og gennemkørende turister, som også ønsker at handle dagligvarer i Varde. Den konkrete placering sikrer, i lighed med placeringen af byens øvrige dagligvarebutikker, endvidere nem adgang for andre end områdets befolkning, hvorved kundegrundlaget vil styrkes yderligere, ligesom unødvendig kørsel begrænses ind i boligområderne.

Til Tema 5 (detailhandel) i Kommuneplan 2013 tilføjes afgrænsningen af området til enkeltstående dagligvarebutik jf. Figur 2.

Støj

Området er i kommuneplanen udpeget som støjramt fra skydebane. Støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over planområdet. Der er forbud mod

planlægning af støjfølsomme områder inden for støjkonsekvensområdet. Der er derfor lavet en aftale mellem Forsvaret, udstykker og Varde Kommune om reduktion af støjen ved etablering af støjafskærmende foranstaltninger ved skydebanen. Støjkonsekvenszonen kan herefter indskrænkes.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til lokalplan 23.03.L05.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planforslag foretages en vurdering af om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget.

Der er udarbejdet en screening på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer med henblik på at vurdere, om der er behov for en miljøvurdering. I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 23.03.L05 er der foretaget en screening for området, som konkluderer, 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.

I screeningen blev der fokuseret på trafik og støj fra den militære skydebane i vest og dennes påvirkning på boligområdet.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

De væsentlige påvirkninger kommer fra den trafik, som dels den øgede aktivitet i området vil generere og dels den eksisterende trafik på Søndermarksvej. Som beskrevet ovenfor vurderes det, at disse forhold kan håndteres med miljølovens, færdselslovens og planlægningens krav til områdets udformning, så de ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger i eller uden for lokalplanområdet. Det vurderes dog, at den ønskede løsning med etablering af en ny tilslutning til Søndermarksvej vil påvirke fremkommeligheden og sikkerheden på Søndermarksvej.

Varetilkørsel til dagligvarebutik kan medføre støjpåvirkning. Aflæsningsrampe vil kræves afskærmet, så støjen ikke påvirker nærliggende boliger.

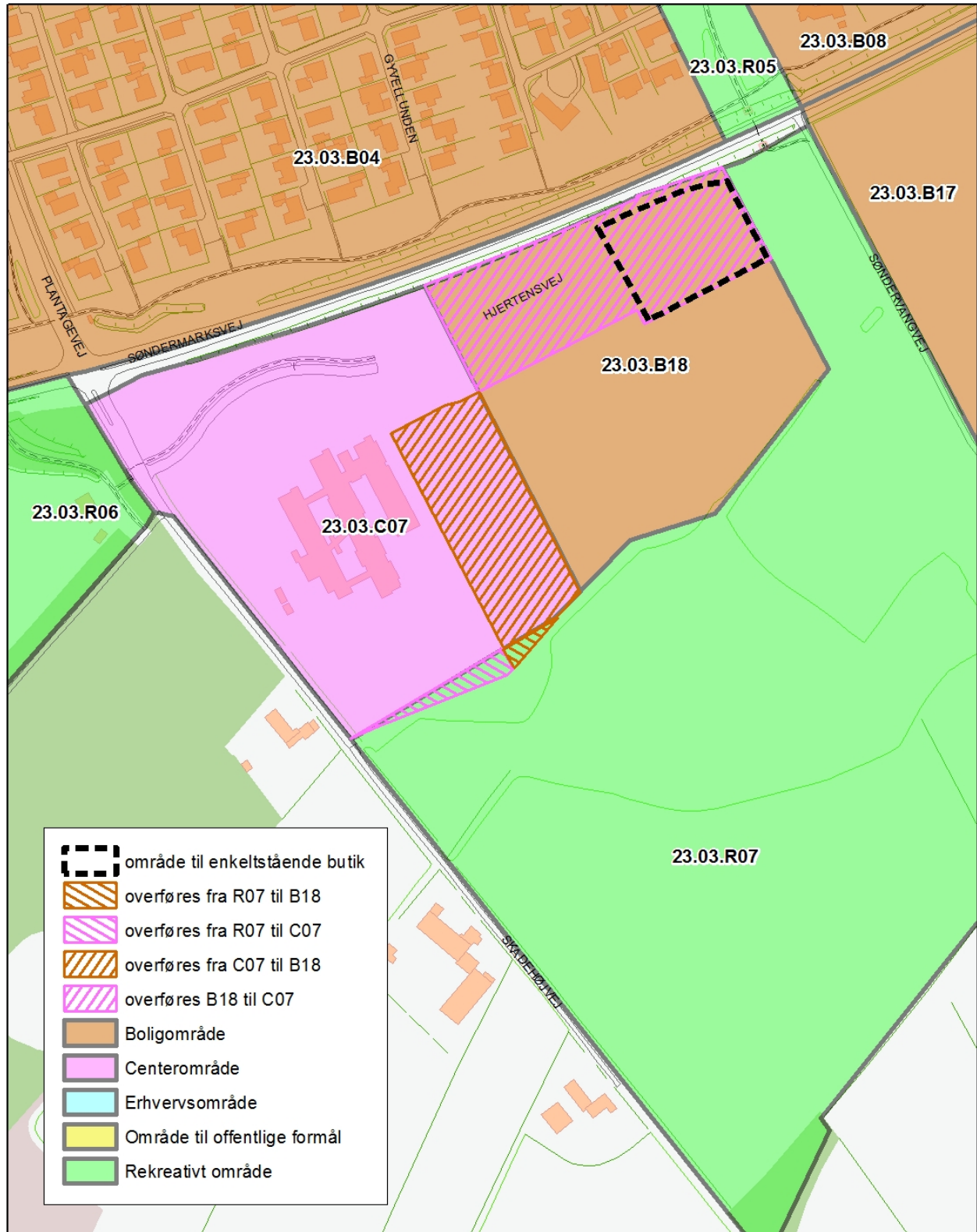
Støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over området. Der er derfor lavet en aftale mellem Forsvaret, udstykker og Varde Kommune om reduktion af støjen

ved etablering af støjafskærmende foranstaltninger ved skydebanen. Støjkonsekvenszonen kan herefter indskrænkes.

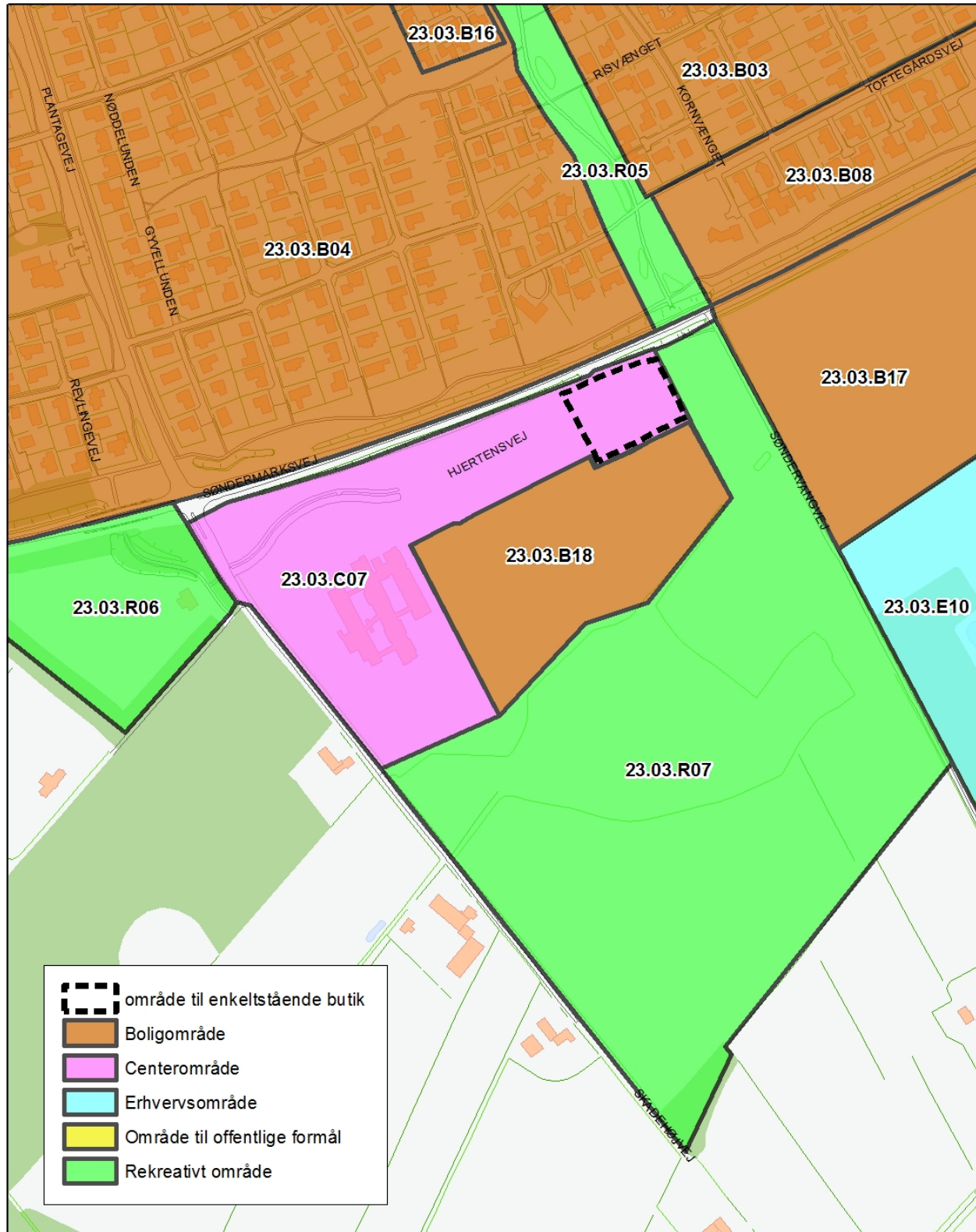
RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.15) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser for rammeområde 23.03.B18 og 23.03.C07, se Tabel 1 og 2.
- Revidering af afgrænsning af rammeområde 23.03.B18, 23.03.C07 og 23.03.R07, se Figur 1 og 2.



Figur 1: Eksisterende afgrænsning af rammeområde 23.03.B18, 23.03.C07 og 23.03.R07.



Figur 2: Ny afgrænsning af rammeområde 23.03.B18, 23.03.C07 og 23.03.R07.

BESTEMMELSER

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 23.03.B18, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

ENKELTOMRÅDE 23.03.B18 – VARDE, VARDE SYD	
Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Boligområde
Konkret anvendelse	Åben lav fremherskende
Maksimal bebyggelsesprocent for området	30 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Den enkelte ejendom
Højeste andel af grundarealet der må bygges i pct.	
Maksimal højde i meter f.eks. 8.50 (decimal skal angives med punktum)	8.5 meter
Maksimalt antal etager f.eks. 3.5 (decimal skal angives med punktum)	2 etager
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ved tæt-lavt byggeri må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 %.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lavt byggeri. Min. 1,5 p-pladser pr. bolig ved tæt-lavt byggeri. Medmindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 23.03.B18

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 23.03.C07, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 2.

ENKELTOMRÅDE 23.03.C07 – VARDE, VARDE SYD	
Anvendelse generel	Centerområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Centerområde
Konkret anvendelse	
Maksimal bebyggelsesprocent for området	60 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Den enkelte ejendom
Højeste andel af grundarealet der må bebygges i pct.	
Maksimal højde i meter f.eks. 8.50 (decimal skal angives med punktum)	12 meter
Maksimalt antal etager f.eks. 3.5 (decimal skal angives med punktum)	Max. 3 etager
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Offentlige og private erhverv: hospital, liberale erhverv, hotel, kurbad/wellnesscenter, en dagligvarebutik, tankanlæg for salg af motorbrændstof. Tæt/lavt boligbyggeri.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ved tæt-lavt byggeri må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % i 1 etage, og 45% i 2 etager med maxhøjde på 8,5 m.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt-lavt byggeri, og min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastlægges i lokalplanlægningen.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	Der må kun etableres kiosk o.l. mindre butikker til brug for kunder, der i øvrigt benytter områdets primære anvendelsesfunktioner.

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 23.03.C07

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 34 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