



Forslag til tillæg

21

REVISION AF AREALUDLÆG I

SIG ENKELTOMRÅDE 18.01.B07

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JULI 2016



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx. xx 2016 til den xx.xx 2016. Med kommuneplantillægget gives mulighed for at bygge boliger ved Vesterbækvej i Sig.

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:

Onsdag den xx.xx 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 21 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 21 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger en ny afgrænsning af det eksisterende rammeområde benævnt 18.01.B07 til boligformål.

REDEGØRELSE

| | |
|--|---|
| Baggrund og formål | 3 |
| Områdets beliggenhed..... | 3 |
| Eksisterende forhold..... | 4 |
| Kommuneplantillæggets indhold..... | 4 |
| Forhold til andre planer..... | 4 |
| Kommuneplan 2013 | 4 |
| Lokalplan | 4 |
| Rammebestemmelser..... | 5 |
| Kommuneplantillæggets retsvirkninger | 9 |
| Vedtagelsespåtegning..... | 9 |

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 21 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere et nyt boligområde i forlængelse af et område, der allerede er udlagt til boligområde i Kommuneplan 2013.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger lige syd for Vesterbækvej og øst for jernbanen, udgør et areal på ca. 3,8 ha. og omfatter matrikel nr. 8b, 8bd, 8al, 8aæ, 8ap, og en del af 7t Sig By, Thorstrup.



Kommuneplantillæggets afgrænsning er vist med den røde linje.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og overføres ved lokalplanlægning til byzone. Området anvendes i dag til landbrugsformål, beboelse samt naturområde.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen af rammeområde 18.01.B07, idet rammen yderligere vil omfatte landbrugsområdet og det grønne område øst herfor.

Rammeområdets anvendelse fastsættes fortsat til boligområde med mulighed for at bygge både åben-lav og tæt-lav boliger. Bebyggelsesprocenten må fortsat ikke overstige 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse.

Udvidelsen af rammeområdet medfører, at der kan bygges op til 9 åben-lav boliger mere inden for området. Dermed øges restrummeligheden i Sig fra $17+16 = 33$ til 42 byggegrunde fordelt på to lokaliteter i overensstemmelse med målsætningen i Kommuneplan 2013 om, at der i byer med særligt bosætningspotentiale skal være to områder der kan udbygges.

Kommuneplantillægget ændrer bestemmelser for opholds- og friarealer, hvilket betyder, at enkeltområdet ikke beskriver noget konkret, men i stedet tilføjes, at det i stedet fastlægges ved lokalplanlægningen. Ud over dette og selve afgrænsningen, sker der ikke ændringer i rammeområdet.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Sig er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning og turisme. Sig skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker og lettere erhverv. Med tillæg 21 til kommuneplan 2013 udlægges et boligområde i Sig i tilknytning til den eksisterende by og på samme tid med en nærhed til naturen. Området kan fortsat benyttes til landbrugsformål, indtil det udstykkes.

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

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 18.01.L03 – Boligområde ved Vesterbækvej i Sig.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering. På baggrund heraf kan det ikke udelukkes at lokalplanen vil få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Varde Kommune har derfor besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. I

miljøvurderingen fokuseres særligt på planens indvirkning på naturinteresser og landskabelige forhold.

Der er foretaget en miljøvurdering af kommuneplantillægget, der er sammenfattet i en miljørapport, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen. I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af naturinteresser og landskabelige forhold.

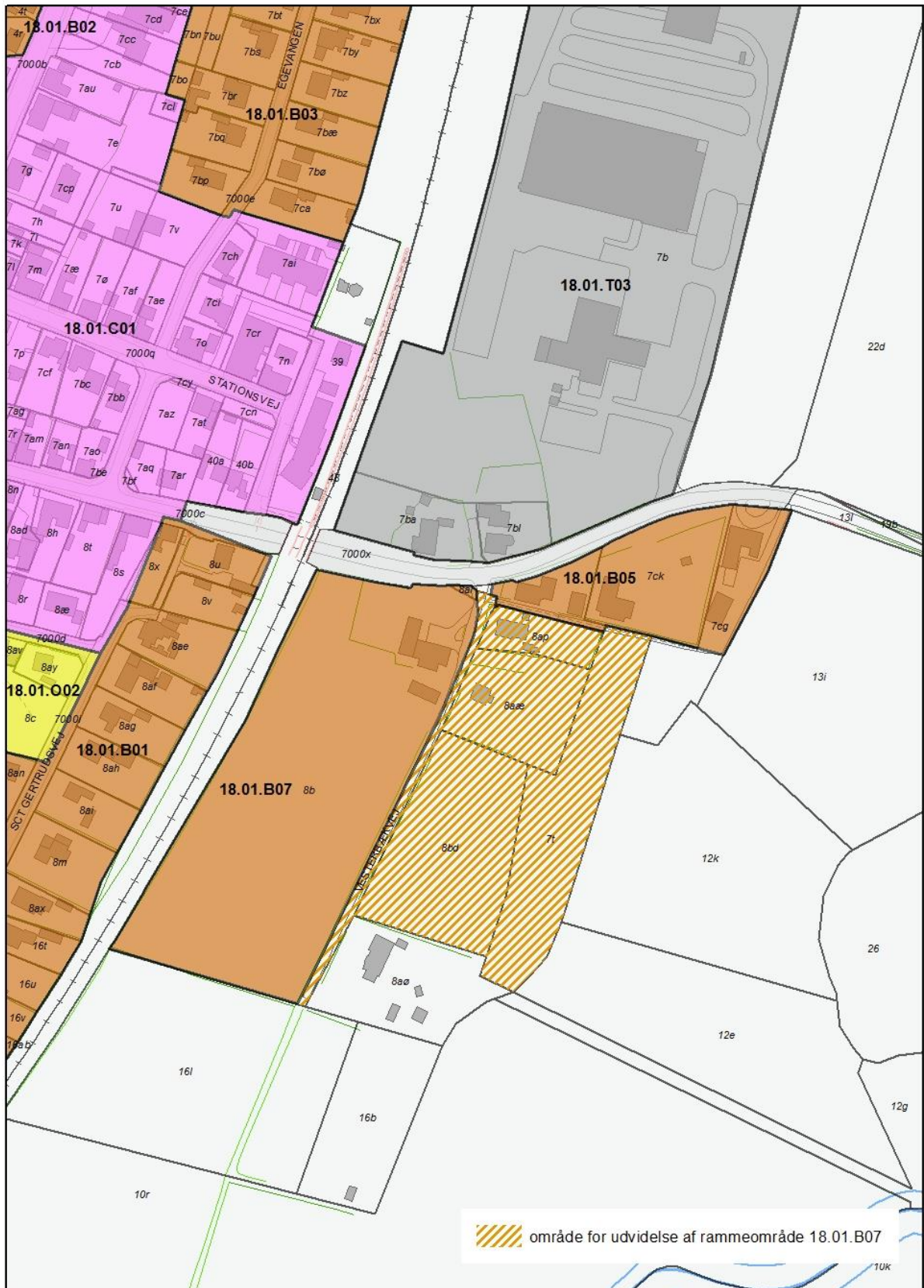
Konklusionen i miljørapporten er, at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde 77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter, såfremt der iværksættes afværgeforanstaltninger.

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser for et enkeltområde omfattende matrikel nr. 8b, 8bd, 8a1, 8aæ, 8ap, og en del af 7t Sig By, Thorstrup. Se Figur 1 og 2.



Figur 1: Område (markeret med brun skravering) der overføres til enkeltområde 18.01.B07

ENKELTOMRÅDE 18.01.B07 – SIG, SIG

| | |
|---|---|
| Anvendelse generel | Boligområde |
| Eksisterende zone | Landzone |
| Fremtidig zone | Byzone |
| Specifik anvendelse | Blandet boligområde |
| Konkret anvendelse | Blanding af boligtyper |
| Maksimal bebyggelsesprocent for området | 30 % for åben lav, 45 % for tæt-lav |
| 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 | 8.50 meter |
| Maksimale antal etager | 2 etager |
| Anvendelsesbestemmelser | |
| Områdets anvendelse | |
| Bebyggelsens omfang og udformning | Farveholdning samt materialer skal ved planlægning sikres et harmonisk udtryk for området som helhed. |
| Opholds- og friarealer | Fastlægges ved lokalplanlægning. |
| Miljøforhold | I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gennemføres en habitatkonsekvensvurdering |
| Infrastruktur | Vejadgang via Vesterbækvej. Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav. Min. 1 p-plads pr. bolig for tæt-lav. |
| Zoneforhold | |
| Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen | |
| Notat | Der skal ved planlægning sikres en helhedsvirkning i forhold til fællesarealer, dvs. vej- og opholdsarealer, samt i forhold til naturområderne. |

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 18.01.B07

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 21 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 åååå.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



www.vardekommune.dk