



FORSLAG TIL TILLÆG NR.

10

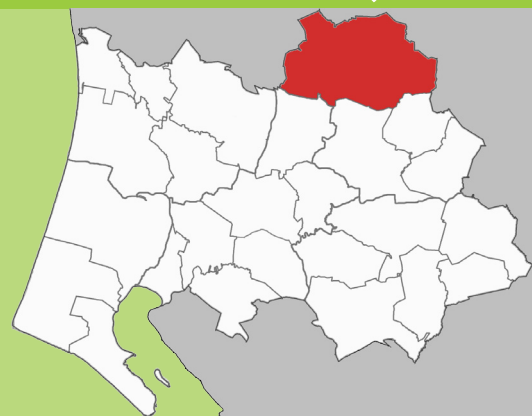
BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE
I ØLGOD

ENKELTOMRÅDE 16.10.R04

VARDE KOMMUNE

- KOMMUNEPLAN 2013 -

Maj 2014



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xxxx 2014 til den xxxx 2014. Området er i dag udlagt til tungere industriformål. Med kommuneplantillægget fastlægges områdets fremtidige anvendelse til blandet bolig og erhvervsformål.

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 xxxx 2014

Bidrag kan sendes på mail til teampplan@varde.dk eller som brev til Team Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 10 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 10 til Kommuneplan 2013 omfatter en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der 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 udviklingen 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. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.



Kommuneplantillægget omfatter det med rød streg markerede areal

REDEGØRELSE

Baggrund og formål	4
Områdets beliggenhed.....	4
Eksisterende forhold.....	4
Kommuneplantillæggets indhold.....	5
Forhold til andre planer.....	6
Kommuneplan 2013	6
Lokalplan	6
Miljøvurdering af planer og programmer.....	7
Rammebestemmelser	8
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning.....	9

BILAG

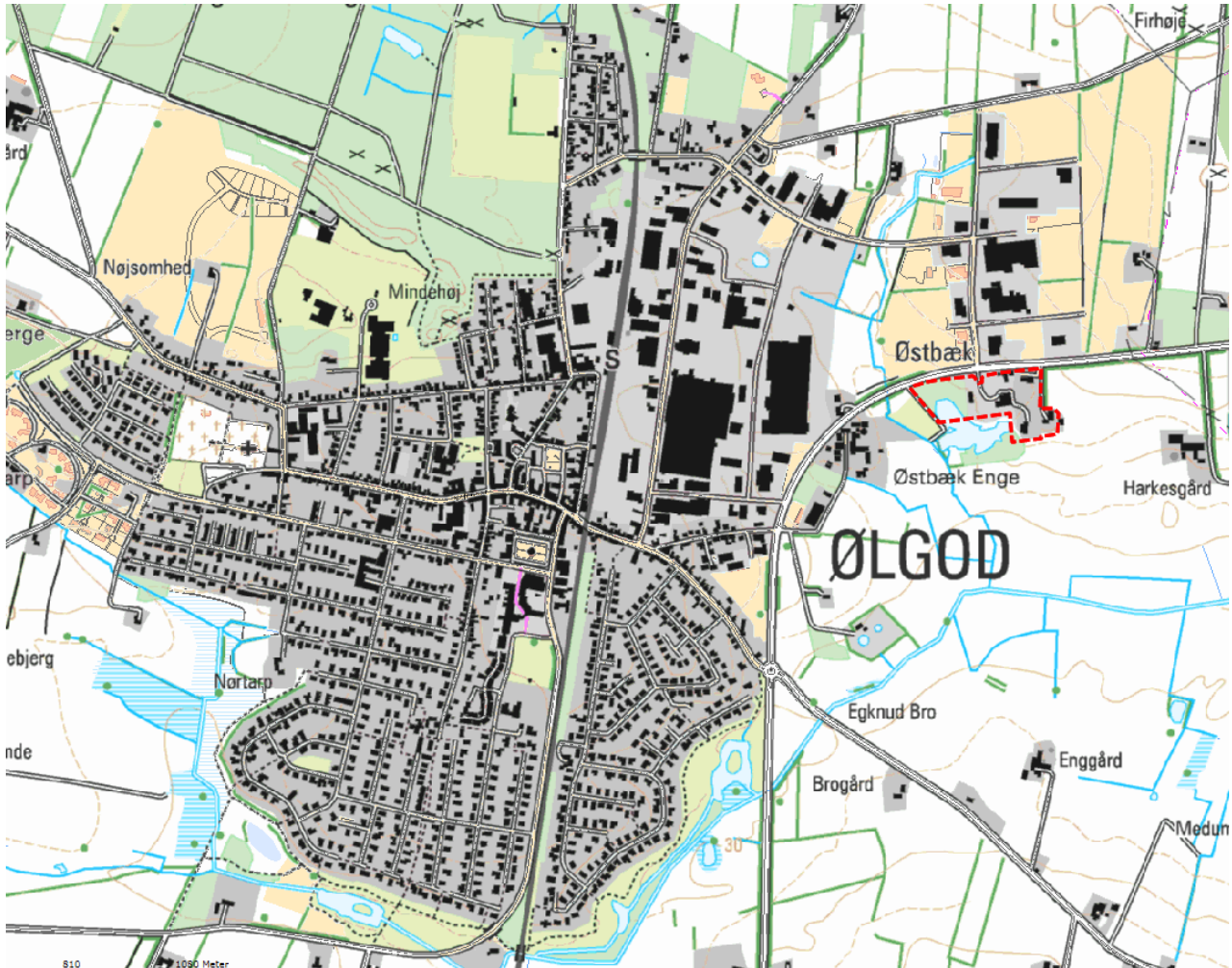
Miljøscreening

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 10 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes udvalg for Plan- og Teknik at ændre plangrundlaget for enkeltområde 24.01.E10 i Ølgod og åbne mulighed for at området, der er udlagt til erhverv, også åbner mulighed for boliger i området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger syd for eksisterende industriområde ved Herningvej og omfatter et areal på ca. 3,1 ha.



Kommuneplantillægget omfatter det med rød streg markerede areal

EKSISTERENDE FORHOLD

Den overvejende del af området er beliggende i byzone og et mindre areal beliggende i det sydøstlige område er beliggende i landzone. Bebyggelsen i området anvendes i henhold til BBR-registret dels til boligformål dels til erhvervsmæssige formål.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres nedenstående bestemmelser i kommuneplanens enkeltområde 24.01.E10. De nuværende bestemmelser for enkeltområdet fremgår af nedenstående tabel.

ENKELTOMRÅDE 24.01.E10 - ØLGOD, ØLGOD

Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde
Eksisterende zonestatus	Dels byzone, dels landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Tungere industri
Max. bebyggelsesprocent	50 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Facader skal placeres parallelt med Herningvej.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

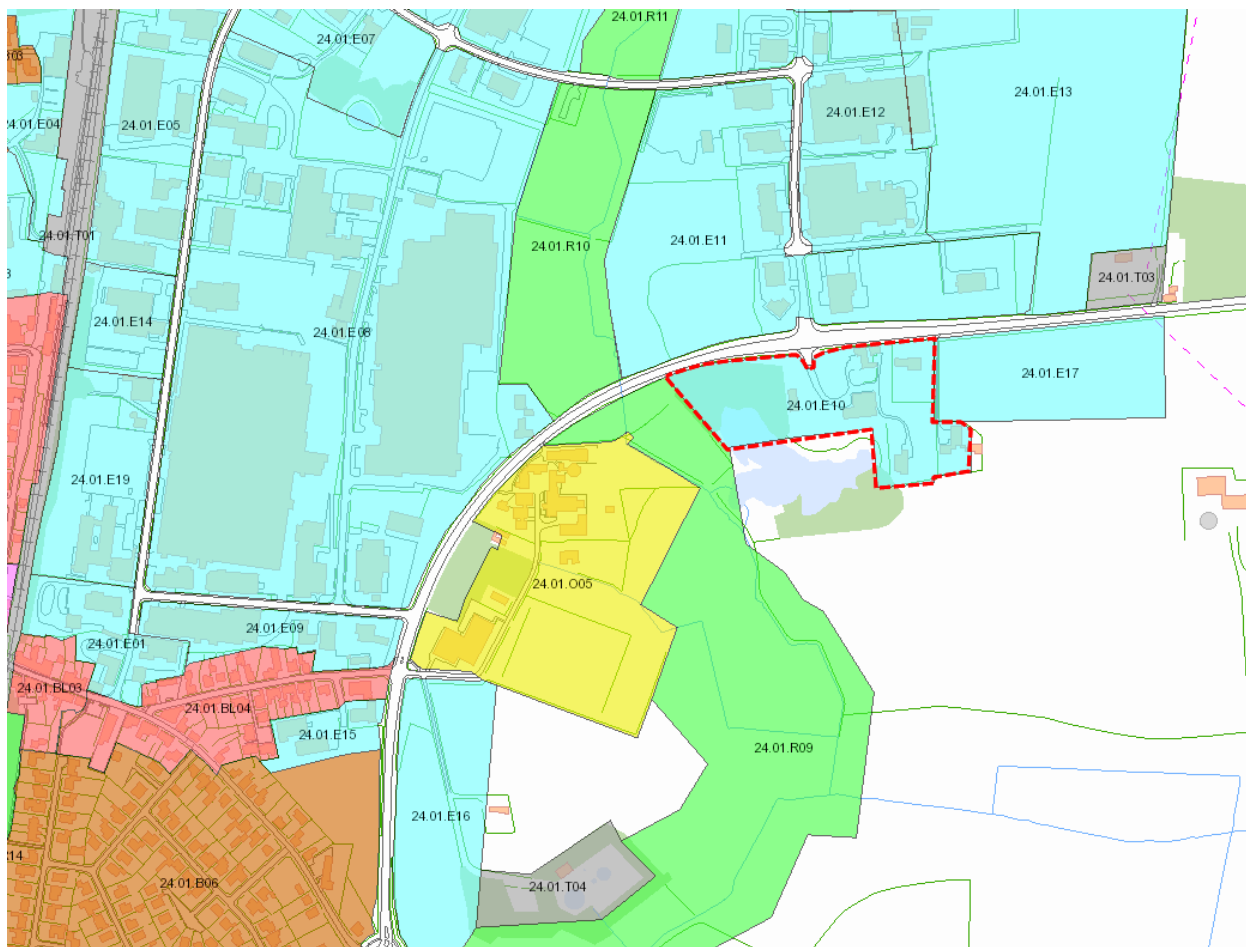
Kommuneplantillæg 10 erstatter rammebestemmelser for enkeltområde 24.01.E10 og rammeområdet benævnes herefter 24.01.BL07. De væsentligste ændringer berører den fremtidige

anvendelse der fastlægges til blandet bolig og erhverv. Endvidere fastlægger tillægget at det forudsættes udarbejdet lokalplan for området såfremt der opføres nye boliger og erhvervsbygninger.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Området er i Kommuneplan 2013 fastlagt til erhvervsformål og justering af anvendelsesbestemmelserne for området berører ikke kommuneplanens hovedstruktur.



Kortudsnit fra Kommuneplan 2013 – enkeltområde 24.01.E10 er markeret med rødt

Lokalplan

En del af rammeområdet er omfattet af Lokalplan nr. 03 tidligere Ølgod Kommune der fastlægger, at bygninger der opføres i området skal energiforsynes i form af naturgas. Kommuneplantillægget er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser.

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. Konklusionen på screeningen af kommuneplantillægget er, at den ikke vil få 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. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret på mulige konsekvenser af de ændrede anvendelsesbestemmelser kommuneplantillægget åbner mulighed for i forhold til eksisterende rammebestemmelser. Den planlagte justering af områdets anvendelse vurderes ikke at få væsentlig betydning for miljøet i det den fremtidige anvendelse idet nuværende vejledende grænseværdier for støj vil blive reduceret væsentligt.

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

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 24.01.BL07, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

ENKELTOMRÅDE 24.01.BL07 ØLGOD, ØLGOD

Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Eksisterende zonestatus	Byzone og landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelsens art	Blandet boligområde	Blandet boligområde
Konkret anvendelse	Åben-lav bolig	Bl. bolig og erhvervsbebyggelse
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom	50 % for den enkelte ejendom
Grundstørrelse		
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 1½ etage	Max.1½ etage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringsarealer	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning	Fritliggende bebyggelse	
Særlige bevaringsinteresser	Eksisterende sø er § 3 område	
Beplantning		
Andet	Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere søen end 30 meter. Det forudsættes udarbejdet lokalplan for området såfremt der opføres nye boliger og erhvervsbygninger.	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 24.01.BL07

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 10 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 1. juli 2014

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



www.vardekommune.dk