



TILLÆG

06

# BOLIGOMRÅDE VED GELLERUPVEJ I VARDE

ENKELTOMRÅDE 23.03.B15

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - NOVEMBER 2013



### **OFFENTLIG HØRING**

Forslag til Tillæg 06 til Kommuneplan 2013 for et område til boligformål blev vedtaget af Byrådet den 3. december 2013. Herefter tillæg til kommuneplanen været fremlagt i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 23. december 2013 til den 18. februar 2014,

### **OPBYGNING**

Tillæg 06 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt rammebestemmelser som fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### REDEGØRELSE

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	4
Kommuneplantillæggets indhold.....	4
Forhold til andre planer.....	4
Lokalplan .....	4
Miljøvurdering af planer og programmer.....	4
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	7
Vedtagelsespåtegning.....	8

Bilag 1: Nye rammebestemmelser og kort

### BILAGSRAPPORT

Miljørapport i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og mulig påvirkning af Natura 2000 og bilag IV arter.



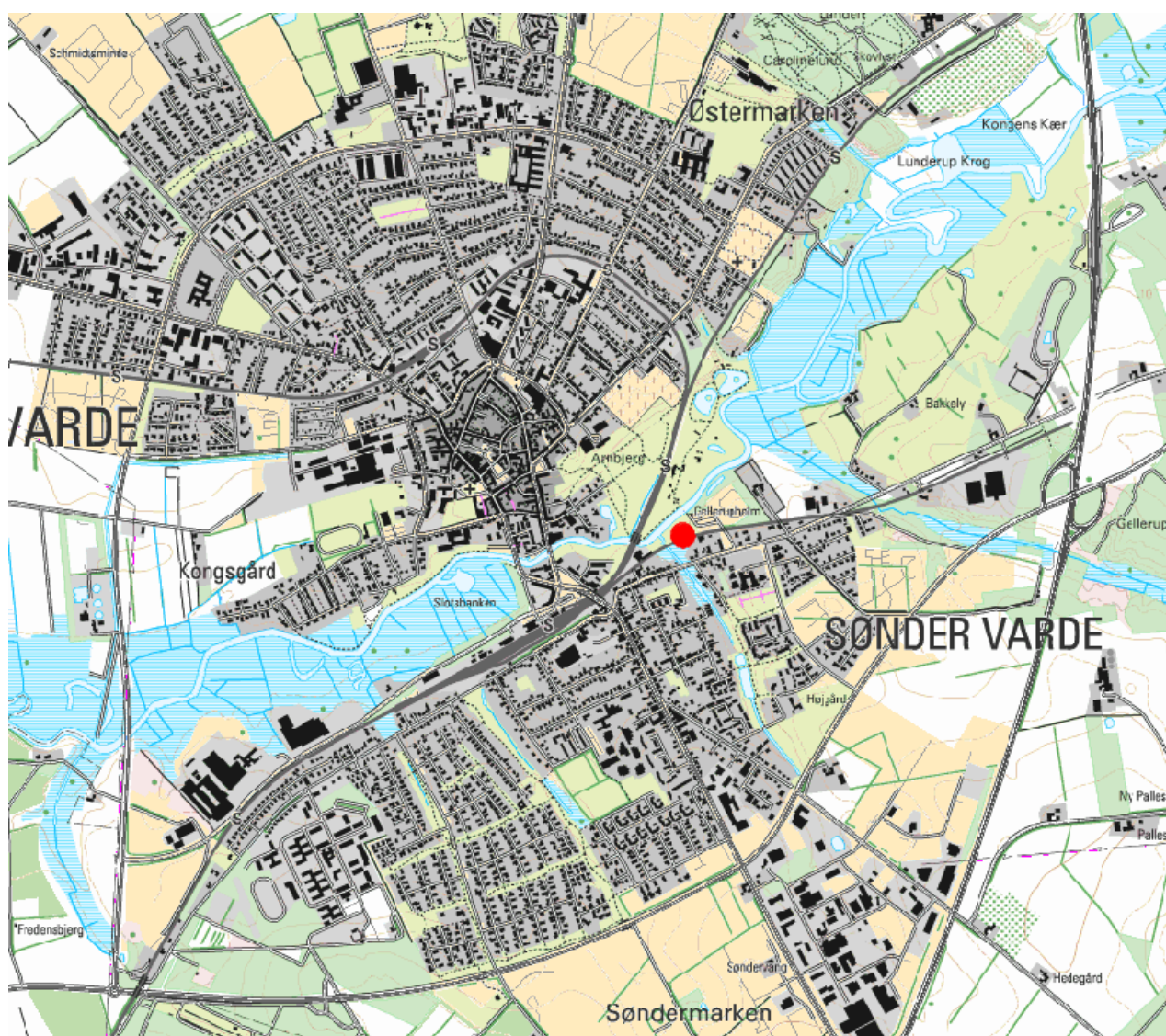
## BAGGRUND OG FORMÅL

Det er besluttet at udarbejde forslag til lokalplan for boligområde ved Gellerupvej i Varde Syd. Idet lokalplanforslaget på enkelte punkter ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for enkeltområde 23.03.B15 er der udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

Der er udarbejdet en fælles miljøvurdering af nærværende forslag og forslag til Lokalplan 23.03.L02 – Boligområde ved Gellerupvej i Varde.

Vedtagelse af forslag til Lokalplan 23.03.L02 forudsætter, at nærværende forslag til Tillæg 06 til Kommuneplan 2013 vedtages.

## OMRÅDETS BELIGGENHED



*Kommuneplantillæggets beliggenhed er vist med rød prik*

Området grænser op mod Varde Å mod nord, og Gellerupvej mod syd. Det tidligere jernbanetracé, der forløber tværs gennem området, indgår nu i stisystemet langs Varde Å.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Kommuneplantillægget omfatter et samlet areal på ca. 1,7 ha heraf ca. 0,50 ha i byzone og ca. 1,6 ha i landzone.

Lokalplanområdet er beliggende sydøst for Varde bymidte, afgrænset af Gellerupvej mod syd og Varde Å mod nord. Området har vejadgang fra Gellerupvej, ved områdets sydøstlige afgrænsning. Der er to boliger i området beliggende ved Gellerupvej med en del småhuse i forbindelse med køkkenhaver. Området er endvidere karakteriseret ved levende hegn og beplantninger af løv og nål i forskellig alder, sumpskov og moseareal.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget ændres for enkeltområde 23.03.B15 følgende punkter:

- Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse, hæves fra 40 til 60.
- Bygningshøjden ændres fra 6,5 meter til 7,0 meter.
- Der overføres ca. 250 m<sup>2</sup> fra det nærliggende enkeltområde 23.03.R03 til enkelt område 23.03.B15

Kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde 23.03.R03 fastholdes.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 06 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 23.03.L02 – Område til boligformål ved Gellerupvej i Varde.

#### Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Der er udført en screening er udført på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund heraf kan det ikke udelukkes at lokalplanen vil kunne 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, landskabelige forhold og trafikforhold.

Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplanforslaget, 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 og rimelige alternativer. I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af naturinteresser og landskabelige forhold. Habitatkonsekvensvurderingen indgår som et element i miljørapporten.

Området umiddelbart nord for lokalplanområdet indgår som en del af Natura 2000 område N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde), der omfatter habitatområde H77. En del af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

I henhold til BEK nr. 408 af 01/05/2007 § 6 skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, der ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for et Natura 2000-områdes forvaltning, men som i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, indgå en vurdering af forslagens virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages.

Konklusionen i miljørapporten er at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 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 Team Plan og Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

## Nuværende rammebestemmelser for enkeltområde 23.03.B15

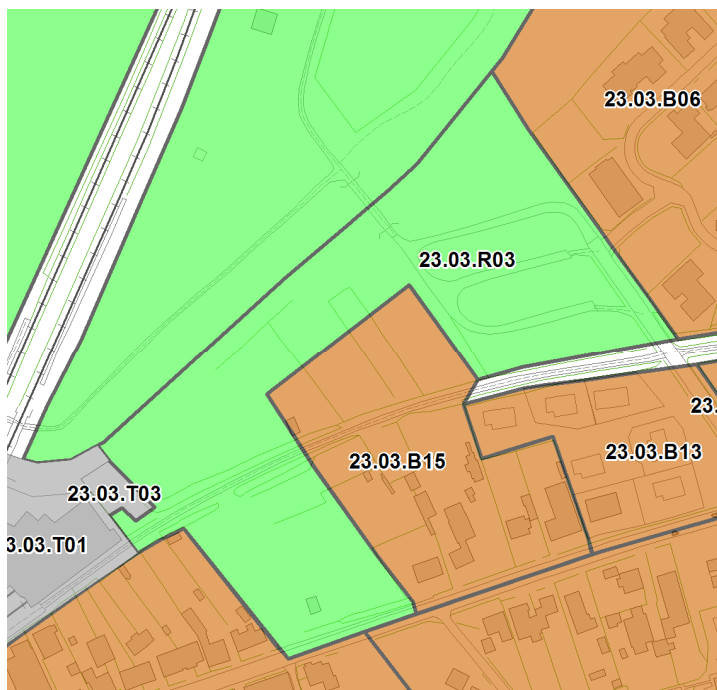
### ENKELTOMRÅDE 23.03.B15 – VARDE, VARDE SYD

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Boligområde	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Dels byzone, dels landzone	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Anvendelsens art</b>	Blandet boligområde	Blandet boligområde
<b>Konkret anvendelse</b>	Åben-lav bolig	Bl. bolig og erhvervsbeb.
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	30 % for den enkelte ejendom	40 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>		
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	6,5 meter	6,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 2 etager	Max. 2 etager
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning	Der skal udpeges et sammenhængende fælles opholdsareal
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr.
<b>Trafikforhold</b>		
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Bebyggelse skal gennem udformning, materialer og farvevalg harmonere internt i området i forhold til landskabs- og terrænforhold.	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	Det gl. jernbanetracé skal bevares som stiforbindelse på tværs af enkeltområdet.	
<b>Beplantning</b>	Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes retningslinjer for beplantning, så området opleves som en helhed.	
<b>Andet</b>	I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gennemføres en habitatkonsekvensvurdering.	

## Nuværende rammebestemmelser for enkeltområde 23.03.R03

### ENKELTOMRÅDE 23.03.R03 – VARDE, VARDE SYD

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Rekreativt område
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Dels byzone, dels landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Dels byzone, dels landzone
<b>Anvendelsens art</b>	Rekreativt område
<b>Konkret anvendelse</b>	Grønt område
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	Friholdes for unødvendig bebyggelse
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	3,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1 etage
<b>Min. opholdsarealer</b>	
<b>Min. parkeringsarealer</b>	
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Pumpestation, grønt område
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	Det gl. jernbanetracé skal bevares som stiforbindelse på tværs af enkeltområdet.
<b>Beplantning</b>	Området skal ved hegning og beplantning søges tilført et grønt præg. Eksisterende beplantning bevares i videst muligt omfang.
<b>Andet</b>	Mulighed for langtidsparkering



*Nuværende enkeltområdeafgrænsning*

### **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.

I henhold til lov om planlægning fastsættes ved nærværende kommuneplantillæg 06, følgende ændringer til rammebestemmelserne.

Del af enkeltområde 23.03.R03 overføres til enkeltområde 23.03.B15 som angivet på kortbilag. Lokalplaner der træffer bestemmelser for enkeltområde 23.03.B15 skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i bilag nr. 1



**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

I henhold til § 27 og § 30 lov om planlægning vedtages foranstående Tillæg 13 til Kommuneplan 2013 Varde Kommune endeligt. Således vedtaget af Varde Byråd, den 1. april 2014

.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

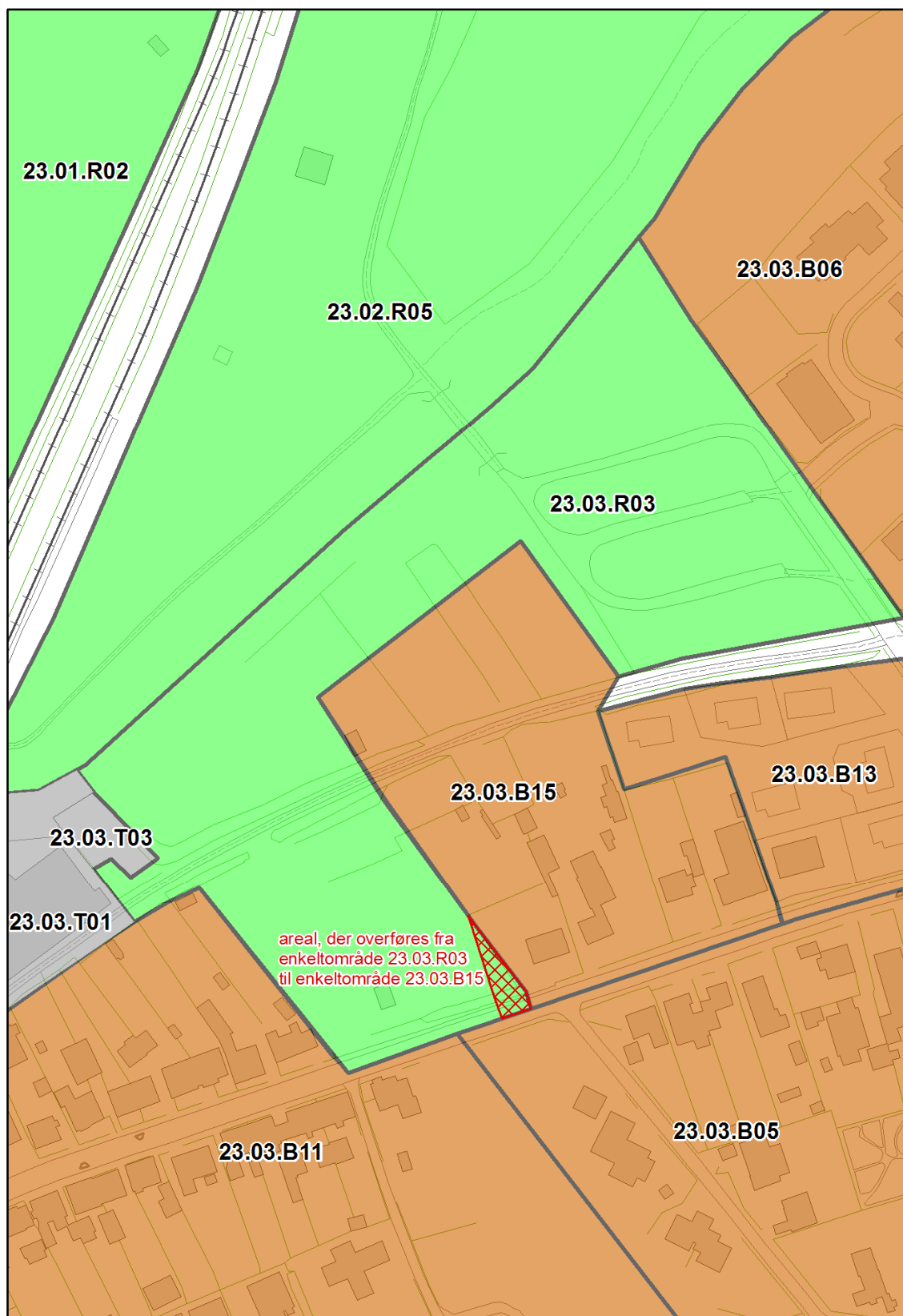
Bent Peter Larsen  
Konstitueret kommunaldirektør

## BILAG 1

## ENKELTOMRÅDE 23.03.B15 – VARDE, VARDE SYD

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Boligområde	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Dels byzone, dels landzone	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Anvendelsens art</b>	Blandet boligområde	Blandet boligområde
<b>Konkret anvendelse</b>	Åben-lav bolig	Tæt-lav boligbebyggelse
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	30 % for den enkelte ejendom	60 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>		
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	7 meter	7 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 2 etager	Max. 2 etager
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning	Der skal udpeges et sammenhængende fælles opholdsareal
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr.
<b>Trafikforhold</b>		
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Bebyggelse skal gennem udformning, materialer og farvevalg harmonere internt i området i forhold til landskabs- og terrænforhold.	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	Det gl. jernbanetracé skal bevares som sammenhængende stiforbindelse på tværs af enkeltområdet.	
<b>Beplantning</b>	Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes retningslinjer for beplantning, så området opleves som en helhed.	
<b>Andet</b>	I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gennemføres en habitatkonsekvensvurdering.	

KORTBILAG





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