

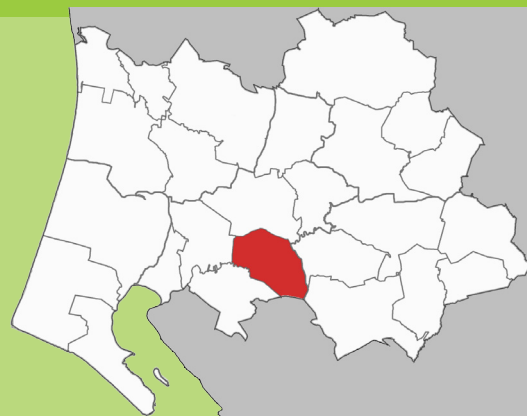


Forslag til TILLÆG Vestbanegården

19

ENKELTOMRÅDE 23.01.C22

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - DECEMBER 2014



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 19 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den XX. XXXX 2014 til den XX. XXXX 2015. Med kommuneplantillægget gives mulighed for indretningen af bolig og erhverv i den tidligere Vestbanegård.

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. XXXX 2015

Bidrag kan sendes på mail til teamplan@varde.dk eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 19 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 19 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger udvidelsen af rammeområde 23.01.C22.

REDEGØRELSE

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

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	5
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning.....	8

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 19 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for indretning af boliger og erhverv i den tidligere Vestbanegård.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der overføres fra enkeltområde 23.02.T01 til 23.01.C22, ligger mellem Svinget/Læssevej og vestbanen. Området udgør et areal på ca. 0,3 ha. og er en del af matrikel 195a Varde Markjorde, Varde.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone. Området har indtil i dag været anvendt til Vestbanens administration. Med nærværende kommuneplantillæg vil det være muligt at indrette boliger og erhverv i de gamle banegårdsbygninger.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen af enkeltområde 23.01.C22.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 23.01.C22 fastlægger områdets anvendelse til blandt bolig og erhvervsformål. Foruden områdets anvendelse fastlægges, at området omkring Vestbanegården, der i Kommuneatlas Varde er udpeget som bevaringsværdig sammenhæng og helhed, skal friholdes for byggeri, der ikke er foreneligt med bevaringsinteresserne.

Støj

Der har hidtil fundet lovlig erhvervs- (Vestbanens administration) og boliganvendelse (lejligheder på 1. sal) sted i Vestbanegårdens hovedbygning. Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at området også fremadrettet vil kunne anvendes til blandet bolig og erhvervsformål. Det vurderes derfor, at støj fra vestbanen ikke vil have betydning for områdets fremtidige anvendelse.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der i dag er omfattet af enkeltområde 23.02.T01. Med Tillæg 19 til Kommuneplan 2013 overføres området til enkeltområde 23.01.C22.

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

MILJØSCREENING

Miljøvurdering af planer og programmer

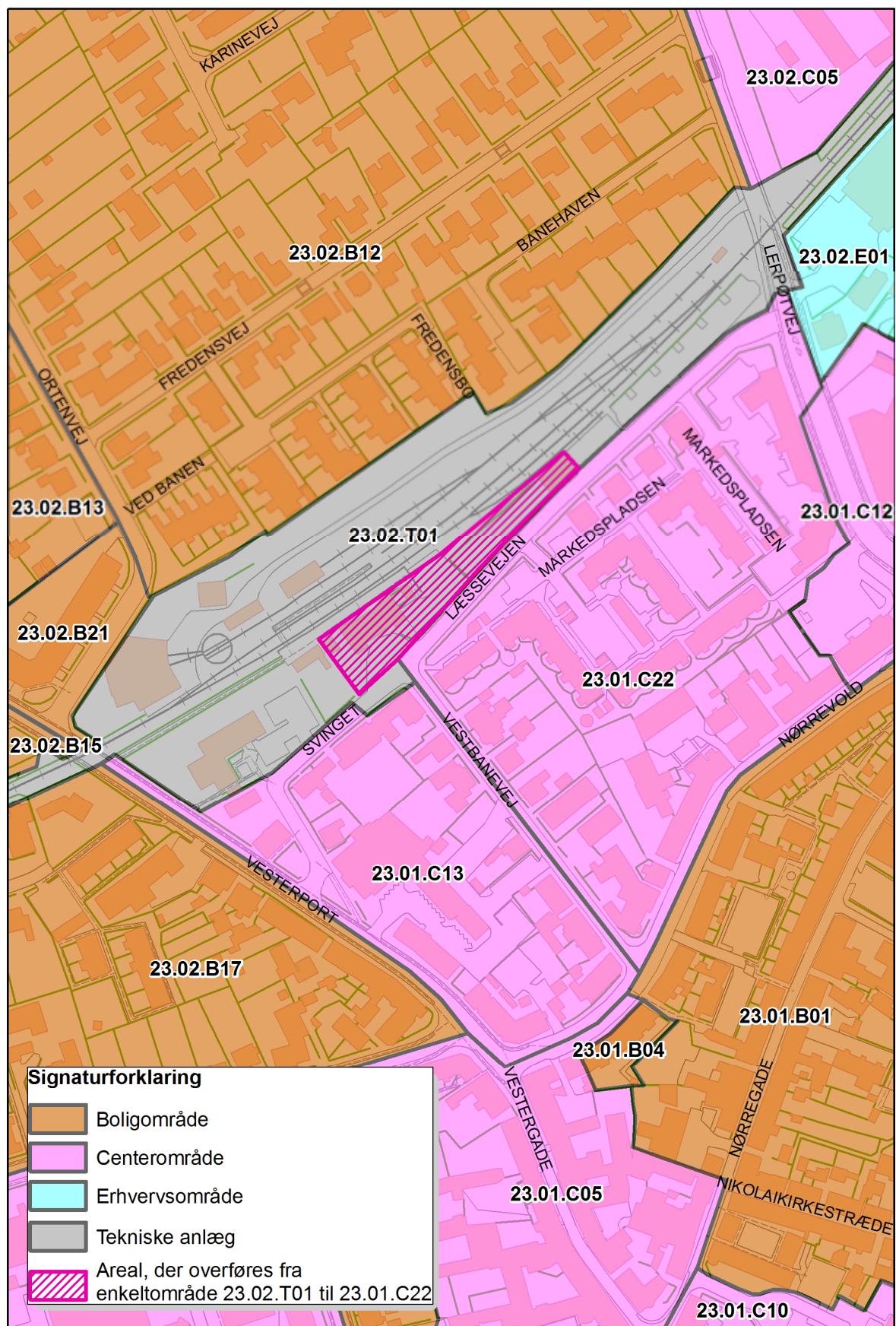
Der er foretaget en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøscreeningen viste, at ændringer som følge af tillæg 19 ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes på baggrund heraf, at planen ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreening foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team 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 19 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Ændring af afgrænsningen af enkeltområde 23.02.T01 til tekniske anlæg.
- Ændring af afgrænsningen af enkeltområde 23.01.C22 til blandet bolig og erhverv.
- Tilføjelse af retningslinjer vedrørende den bevaringsværdige sammenhæng og helhed omkring Vestbanegården til enkeltområde 23.01.C22.



Figur 1: Afgrænsning af det udvidede enkeltområde 23.01.C22 til blandet bolig og erhvervsformål.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 23.01.C22, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

ENKELTOMRÅDE 23.01.C22 – VARDE, VARDE

Fremtidig anvendelse	Centerområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Centerområde
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
Max. Bebyggelsesprocent	65% for området under ét
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 2 etager
Min. opholdsarealer	Min. 40 % af boligetagearealet, min. 15 % af erhvervsetagearealet
Min. parkeringsarealer	Min. 1 p-plads pr. 120 m ² boligetageareal og 60 m ² erhvervsetageareal i øvrigt
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Fritliggende bebyggelse
Særlige bevaringsinteresser	Vestbanegården, herunder det samlede stationsmiljø, der i Kommuneatlas Varde er udpeget bevaringsværdig sammenhæng og helhed. Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyn til bebyggelsens helhedspræg og med respekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materiale og konstruktion. Samme gælder for Vestbanegårdens uderum og beplantning. Stationsmiljøet skal friholdes for byggeri, der ikke er foreneligt med bevaringsinteresserne.
Beplantning	
Andet	Der må ikke etableres butikker.

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 23.01.C22

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 19 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