



Ansøgning - Plangrundlag for boliger på Brendstrupsvej, Varde

Dok.nr.: 6045
Sagsid.: 14/10274
Initialer: 38159
Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Kommune har modtaget en anmodning om ændring af plangrundlaget for matr. nr. 142 ak, Varde Markjorder. Ansøger ønsker mulighed for at anvende arealet til boligformål.

Det er ansøgers hensigt at udstykke fem grunde til tæt-lav boligbebyggelse på mellem 90 og 150 m².

Arealet på ca. 2.400 m² ligger i byzone. På arealet findes en kontorbygning og garageanlæg, hvorfra der i dag drives entreprenørvirksomhed. Området støder mod nord op til et kommunalt grønt område, mens det mod øst og vest støder op til åben-lav boligbebyggelse. Mod syd ligger Brendstrupsvej.

Arealet ligger inden for kommuneplanens enkeltområde 23.02.B07, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse placeret i gadelinje. Arealet er ikke omfattet af en gældende lokalplan.

Det ansøgte areal ligger inden for indvindingsopland til vandværk, et område med drikkevandsinteresser, nitratfølsomt indvindingsområde samt indenfor et vandforsyningsområde.

På ejendommen findes en servitut, der medfører, at den østligste del af grunden ikke må bebygges. Påtaleberettigede er Varde Kommune og ejer af Brendstrupsvej 20. Ejer af Brendstrupsvej 20 har tilkendegivet, at han er indstillet på aflysning af servituten, hvis der ikke opføres 1,5 plans bolig med generende indblik over skel.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte strider imod kommuneplanrammerne, da områdets anvendelse er fastsat til åben-lav boligbebyggelse placeret i gadelinje. Der skal således udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013, som giver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse på matriklen.

Forvaltningen vurderer, at etablering af tæt-lav boligbebyggelse i visse tilfælde kan indpasses i et eksisterende kvarter med åben-lav boligbebyggelse. I dette tilfælde vurderes det, at en ændret anvendelse af matriklen fra erhverv til boligbebyggelse vil kunne medføre færre gener i det omkringliggende boligområde.

Da området allerede er et udnyttet byområde vurderes det, at placering af yderligere boligbebyggelse i et område med flere drikkevandsudpegninger ikke vil påvirke drikkevandet negativt.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt, da det ikke medfører en væsentlig ændring af det eksisterende miljø.

Det er forvaltningens vurdering, at den nævnte servitut kan aflyses, hvis den påtaleberettigede nabo skriftligt indvilger i dette.



Retsgrundlag

Kommuneplan 2013, Varde Kommune
Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Hvis det ansøgte imødekommes, skal der gennemføres en offentlig høring, jævnfør planlovens § 24, stk. 1.

Bilag:

1	Åben	Oversigtskort	112779/14
2	Åben	Isometri med byggehøjde-materialer	112767/14
3	Åben	Ansøgning	112763/14

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at det nødvendige plangrundlag i form af et kommuneplantillæg udarbejdes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 22-09-2014

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt.