



TILLÆG

29

## Boligområde i Årre

ENKELTOMRÅDE 25.01.B05

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - NOVEMBER 2015



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 14. januar 2016 til den 14. marts 2016.

### **OPBYGNING**

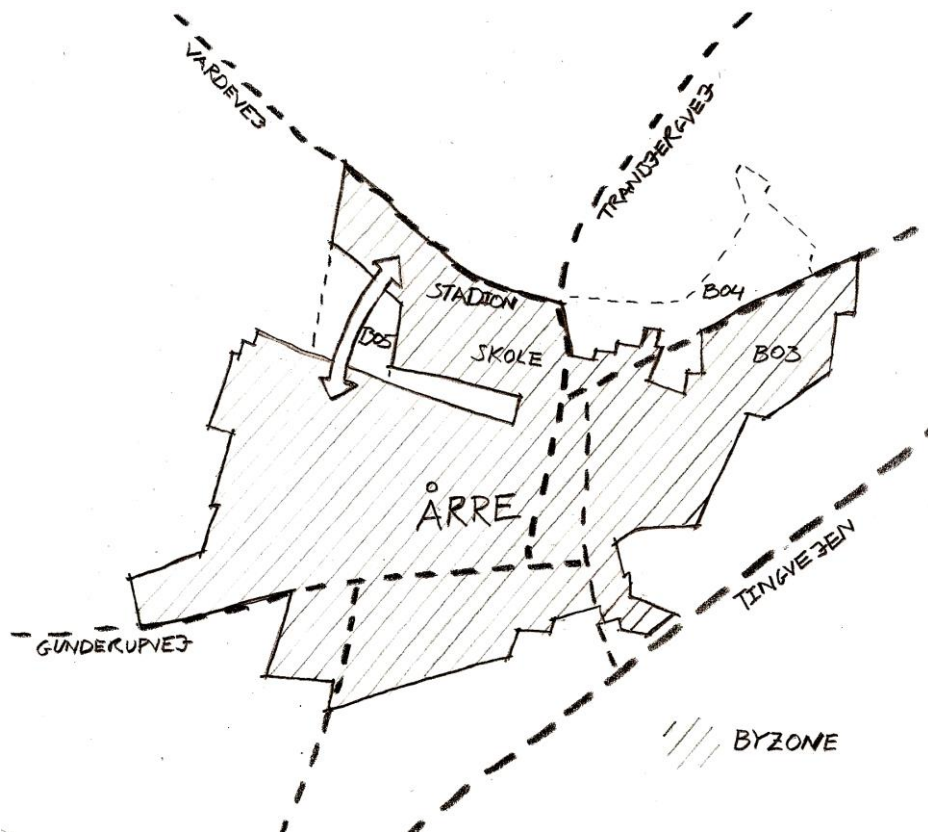
Tillæg 29 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 25.01.B05 til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### REDEGØRELSE

Baggrund og formål.....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Kommuneplantillæggets indhold.....	4
Forhold til andre planer.....	5
Kommuneplan 2013.....	5
Lokalplan.....	7
Miljøvurdering af planer og programmer.....	7
Rammebestemmelser.....	8
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	10
Vedtagelsespåtegning.....	10

### BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 29 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og skabe muligheden for at udlægge et nyt boligområde til fritliggende enfamiliehuse nord for Toften i Årre.



Figur 1: Årre byzone (19.10.2015).

Nærværende Forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 25.01.L02 - Område til boliger, offentlige formål og centerformål i Årre. Med lokalplan og rammeændring ønsker Plan- og Teknikudvalget at integrere børnecenter, skole og stadion bedre i byen, herunder at skabe sikre stiforbindelser for børn og bløde trafikanter samt en helhedsorienteret byudvikling.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

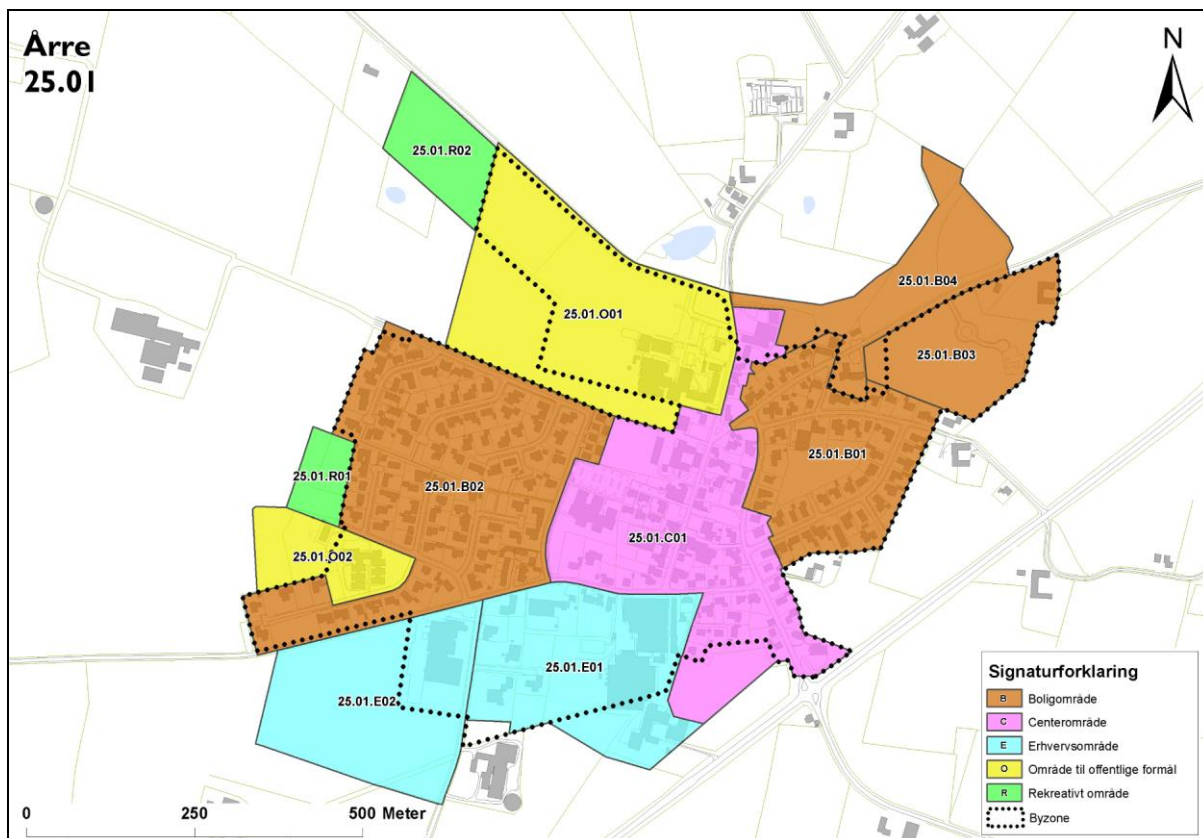
Det udpegede område, der ligger øst for Årre Skole og mellem Toften og Årre Stadion, udgør et areal på ca. 2,1 ha. og er en del af matrikel 4a Årre By, Årre.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Området er i dag omfattet af kommuneplanens enkeltområde 25.01.O01, som fastlægger områdets fremtidige anvendelse til offentlige formål (uddannelsesinstitutioner, skole) samt den fremtidige zonestatus til byzone. Området ligger i dag i landzone.

Ved vedtagelse af lokalplan 25.01.L02, som dette kommuneplantillæg er udarbejdet i tilknytning til, vil arealet blive overført til byzone. Området anvendes i dag til landsbrugsformål, og denne anvendelse kan fortsætte indtil området ønskes bebygget.

Området grænser i syd op til boligvejen Toften, i nord op til Årre Stadions boldbaner og i øst op til idrætsanlægget tilhørende Årre Skole. Vest for området ligger åbne marker.



Figur 2: Kort over de eksisterende rammeområder og byzoneafgrænsning.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres rækkefølgebestemmelsen for boligudbygningen i Årre. I den nuværende bybog for Årre beskrives det, at "når 2/3 af de udstykkede grunde er bebygget i enkeltområde 25.01.B03, kan der lokalplanlægges for enkeltområde 25.01.B04." Denne formulering ændres til, at "når 2/3 af de udstykkede grunde er bebygget i enkeltområde 25.01.B05, kan der lokalplanlægges for enkeltområde 25.01.B04."

Rammebestemmelserne for enkeltområde 25.01.B05 fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsehøjde fastsættes til 8,5 meter og det maksimalt tilladte etageantal til én etage med udnyttet tagetage. Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er 30 %, og der skal etableres minimum to parkeringspladser pr. bolig. Fremtidig bebyggelse skal harmonere med den eksisterende boligbebyggelse i Årre, og der skal sikres en grøn forbindelse langs boligvejen Toften. Området



vejbetjenes af Toften. Der skal desuden sikres stiforbindelse på tværs af området, hvorved adgangen til skole og idrætsbaner forenkles og forkortes for områdets beboere samt beboere på Toften, Vænget og den øvrige sydvestlige del af byen.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Kommuneplan 2013

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der er indeholdt i kommuneplanens enkeltområde 25.01.O01. Med Tillæg 29 til Kommuneplan 2013 overføres arealet til et nyt enkeltområde 25.10.B05 til boligformål. Rækkefølgebestemmelserne for udbygningen af Årre ændres, således enkeltområde 25.01.B05 kan lokalplanlægges og bebygges forud for enkeltområde 25.01.B04. Enkeltområde 25.01.B04 ligger i landzone er endnu ikke lokalplanlagt.

#### *Kirkeomgivelser*

Hele rammeområdet 25.01.Bo5 er udpeget som kirkeomgivelse til Årre Kirke, beliggende nord for Årre by. Rammeområdet har ingen visuel forbindelse til kirken, da den er blokeret af et skovareal samt flere levende hegn med høje træer. Det vurderes at området og dets anvendelse ingen påvirkning vil have på beskyttelse af kirkens omgivelser, så dens betydning som markant kulturmonument i Årre og det åbne land ikke udviskes.

#### *Drikkevandsinteresser*

Rammeområde 25.01.B05 ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Området er endvidere udpeget som indsatsområde(IO). Varde Kommune skal derfor jf. Vandforsyningsloven gøre en indsats til beskyttelse af grundvandet og udarbejde en indsatsplan, som skal fastlægge de enkelte tiltag til beskyttelsen af grundvandsressourcen.

Relevante kommuneplanretningslinjer for grundvandsbeskyttelse er:

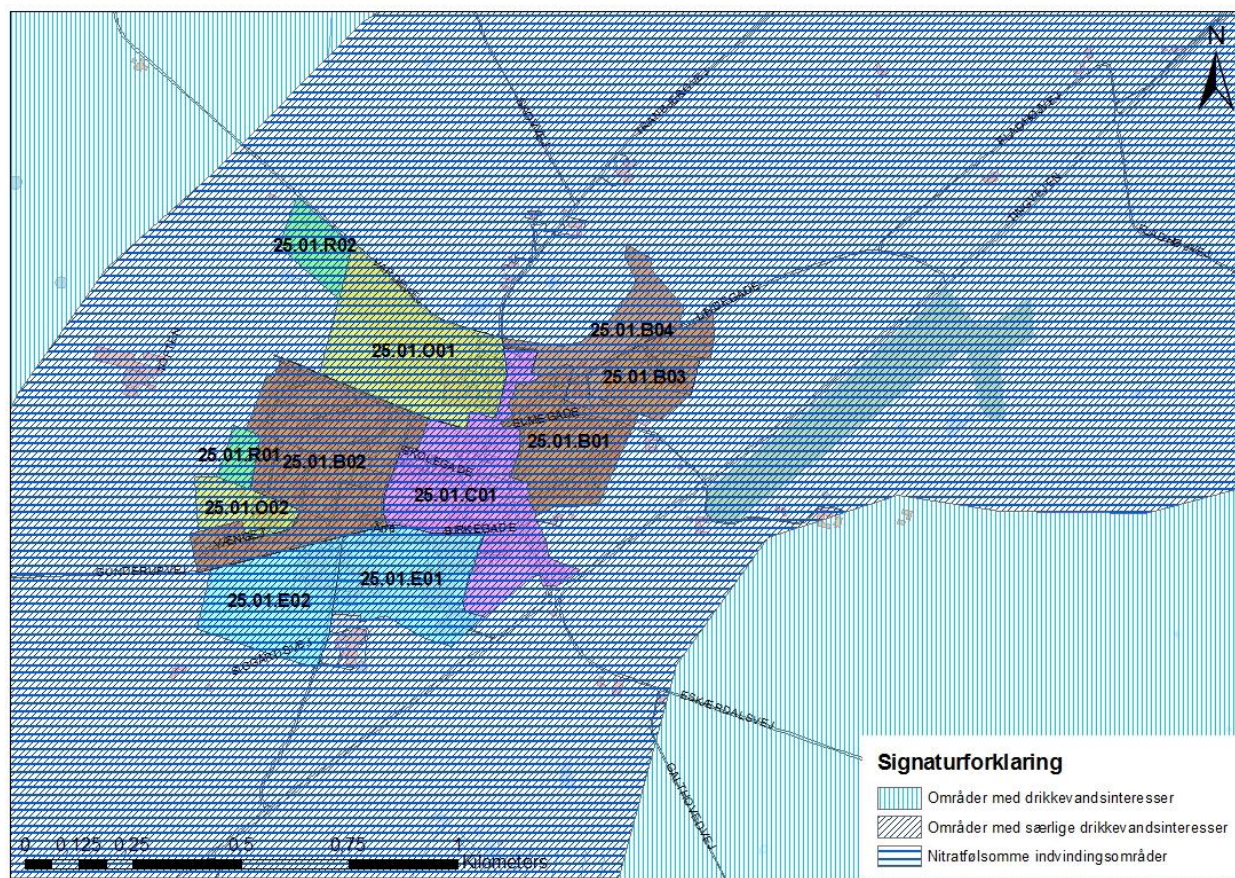
24.5 Indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, kildepladser, indvindingsoplande til vandværker og indsatsområder må der ikke etableres aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. I tilfælde, hvor der ikke kan findes egnede arealer udenfor disse områder, skal der træffes tilstrækkelige foranstaltninger for at mindske risikoen for grundvandsforurening.

24.8 Indenfor nitratfølsomme indvindingsområder skal det ved ændret arealanvendelse sikres, at risikoen for nitratforurening af grundvandet ikke forøges.

Rammeområdet 25.01.B05 udlægges i forbindelse med en ændret anvendelse af eksisterende rammeområde 25.01.O01. Den eksisterende anvendelse af rammeområde 25.01.O01 er område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Det vil sige, at rammeområde 25.01.B05 ikke er nyudlæg men derimod en ændret anvendelse af en delmængde af rammeområde 25.01.O0. Den fremtidige anvendelse af 25.01.B05 er boligområde med åben-lav bebyggelse.

Hele Årre by og omkring liggende arealer er omfattet af udpegningerne *Områder til Særlige Drikkevandsinteresser* og *Nitrat Følsomt Indvindingsområder*. Derfor er det ikke planmæssigt

muligt at lokalisere en ændret anvendelse udenfor de nævnte udpegninger, ved en udvikling af Årre by. Se nedstående kort.



**Figur 1: Kort over Årre By med kommuneplanrammer og planudpegninger for grundvandsinteresser.**

Den planlagte ændrede anvendelse har i samspil med tilhørende lokalplan til hensigt at skabe en fælles ramme om den fremtidige byudvikling omkring skolen og det tidligere kommunekontor i Årre.

Målet er at skabe en plan, der imødekommer de infrastrukturelle udfordringer for de bløde trafikanter, og som giver mulighed for ombygning af Årre Skole og Børnehave, således Årre også i fremtiden vil være et velfungerende og attraktivt by- og bosætningssamfund. Herunder hører at skabe centrale stiforbindelser på tværs af området samt at give mulighed for opførelsen af tidssvarende boliger af forskellig art.

Den ændrede anvendelse af rammeområde 25.01.B05 skal i sammenhæng med ændringen af rækkefølgebestemmelserne og lokalplanen ses, som et planlægningsmæssigt hensyn, hvor omdannelse, fortætning og en revitalisering af et eksisterende byområde prioriteres frem for udbygning af byen mod øst i 25.01.B04. Derved sker der en resurseffektivisering samtidig med, at landskab og natur friholdes for ny bebyggelse. Samtidigt fastlægger dette kommuneplantillæg, at den maksimale bebyggelsesprocent er 30 % og at det befæstede areal (tag, terrasse, indkørsel mm.), der skal afvandes for regnvand, højst må udgøre 50 % af grundens areal. Derudover skal der ske en lokal afledning af regnvand.

Samlet vurderes det, at byudviklingen, som dette kommuneplantillæg muliggør, ikke udgør en væsentlig risiko for grundvandet, hverken kvantitativt eller kvalitativt, og at der foreligger væsentlige planmæssige behov for ændringerne samt at der ikke er alternative placeringsmuligheder udenfor *Områder til Særlige Drikkevandsinteresser* og *Nitrat Følsomt Indvindingsområder*.

Derfor vurderes nærværende kommuneplantillægget også at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

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

### **Lokalplan**

Nærværende Forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 25.01.L02 - Område til boliger, offentlige formål og centerformål i Årre.

### **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 en væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget.

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.

Konklusionen af screeningen er, at kommuneplantillægget 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 (LBK nr. 939 af 3. juli 2013).

Der blev i screening lagt vægt på, at området i forvejen er omfattet af et enkeltområde, der fastsætter den fremtidige zonestatus til byzone. Den tilladte bebyggelsesprocent for området reduceres fra 40 % til 30 %.

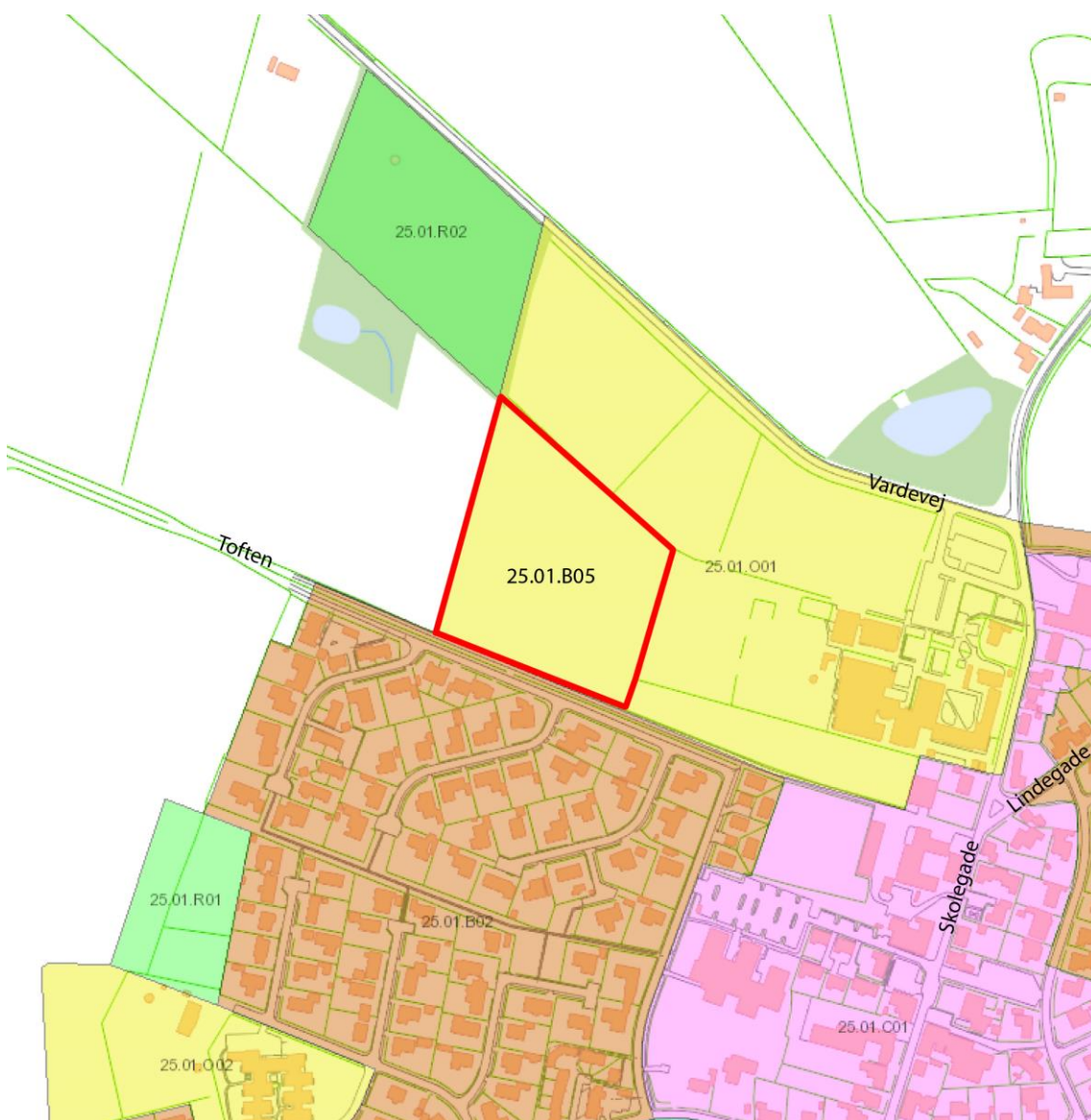
Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan & Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)



### RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Overførsel af rammeområde fra landzone til byzone.
- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 25.01.B05 til boligformål (åben-lav), se Figur 2.
- Ændring af rækkefølgebestemmelserne for udbygning af boligområder i Årre.



Figur 3: Afgrænsning af det nye enkeltområde 25.01.B05 til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, markeret med rød streg.

## BESTEMMELSER

---

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 25.01.B05, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

### ENKELTOMRÅDE 25.01.B05 – ÅRRE, ÅRRE

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Boligområde
Konkret anvendelse	Åben-lav bolig
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringsarealer	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold	Området skal vejbetjenes fra Toften.
Bebyggelsens udformning	Nærmere bestemmelser vedrørende materialer, taghældning og farvevalg fastlægges ved lokalplanlægning.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	Der skal sikres en grøn forbindelse mellem områdets boligbebyggelse og boligvejen Toften.
Andet	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 25.01.B05

### 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 29 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 13.01.2016.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør

/



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