



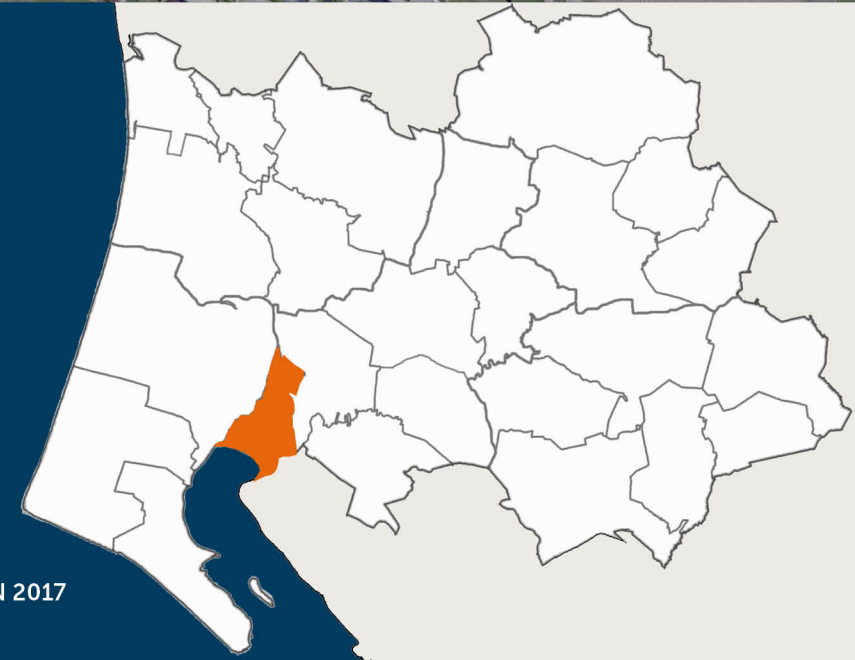
Varde  
Kommune



# Erhvervsområde i Billum

## TILLÆG 04

RAMMEOMRÅDE 04.01.E01



### OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 04 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx. måned 2017 til den xx. måned 2017. Med kommuneplantillægget gives mulighed for, at bebyggelse i erhvervsområdet kan opføres i en højde op til 10 meter. Dertil giver kommuneplantillægget også mulighed for en bebyggelsesprocent op til 50%.

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. måned 2017**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 04 til Kommuneplan 2017, 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 04 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af det eksisterende rammeområde benævnt 04.01.E01 til erhvervsområde samt 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 udvikling 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. Retningslinjerne er et udtryk for en række arealinteresser, der skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte kommuner.

**REDEGØRELSE**

HVAD er et kommuneplantillæg? ..... 1

Baggrund og formål ..... 3

Områdets beliggenhed ..... 3

Eksisterende forhold ..... 3

Kommuneplantillæggets indhold ..... 3

Forhold til andre planer ..... 5

    Kommuneplan 2017 ..... 5

    Lokalplan..... 5

miljøvurdering..... 5

Kommuneplantillæggets retsvirkninger..... 6

Vedtagelsespåtegning ..... 6

**BAGGRUND OG FORMÅL**

Med nærværende Tillæg 04 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for, at der i erhvervsområdet kan bygges i op til 10 meters højde. Dertil vil bebyggelsesprocenten for rammeområdet blive op til 50%. Ændringen gør det muligt for eksisterende virksomheder at ekspanderer på en mere hensigtsmæssig måde, med tanke på at opføre højere bebyggelse og opnå en højere bebyggelsesprocent på de enkelte grunde.

**OMRÅDETS BELIGGENHED**

Det udpegede område, der ligger i den sydvestlige del af Billum mellem Tarphagevej og Kirkebyvej, omfatter matr.nr. 5a, 5ad, 5ag, 5ø, 7000q og dele af 5y Billum By, Billum og udgør et areal på 4,6 ha.

**EKSISTERENDE FORHOLD**

Området ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone. Området anvendes i dag til erhvervsformål, og denne anvendelse bibeholdes.

Mod nord ligger jernbanen, mens der mod øst ligger et boligområde. Syd for området ligger Billum Kirke og marker, mens der mod vest ligeledes ligger åbne marker.

**KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD**

Kommuneplantillægget ændrer ikke ved områdets eksisterende anvendelse som erhvervsformål. Med kommuneplantillægget revideres højden fra en maksimal højde på 8,5 meter til en maksimal højde på 10 meter. Dertil ændres den mulige bebyggelsesprocent fra 45% for den enkelte ejendom til op til 50%.

## BESTEMMELSER

### Rammebestemmelser

I henhold til Lov om planlægning fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 04 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Nye rammerbestemmelser for lokalplanlægningen inden for rammeområde 04.01.E01.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 04.01.E01, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i bilag 1, Tabel 1.



*Figur 1: Afgrænsning af rammeområde 04.01.E01 til erhvervsområde. Der sker ingen ændringer af rammeområdets afgrænsning.*

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2017

Forslag til kommuneplantillæg 04 omfatter et område der ligger indenfor kirkeomgivelserne til Billum Kirke. Den sydlige del af rammeområdet ligger indenfor kirkebyggelinjen. Det vurderes, at muligheden for en øget bebyggelseshøjde i op til 10 meter, samt en bebyggelsesprocent på op til 50% ikke vil påvirke udsynet til kirken, da denne ligger omgivet af kraftig beplantning.

Med Tillæg 04 til Kommuneplan 2017 revideres højden og bebyggelsesprocenten indenfor det eksisterende rammeområde 04.01.E01, mens afgrænsningen fastholdes.

Inden for den eksisterende kommuneplanramme 04.01.E01 kan der bygges i op til 8,5 meters højde. Ved at give mulighed for at bygge i op til 10 meter får erhvervsvirksomheder mulighed for at bygge højere bygninger, der tilgodeser de forskellige driftsformål.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

### Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 04 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 04.01.L03 – for erhvervsområde i den sydvestlige del af Billum.

## MILJØVURDERING

### 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. I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 04.01.L03 og Kommuneplantillæg 04 er der foretaget en screening for området, som konkluderer, 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, at planerne sikrer, at bebyggelsens omfang og placering i tilstrækkelig grad tager hensyn til boligområdet mod øst og Billum Kirke mod syd.

### 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 04 til "Kommuneplan 2017, 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

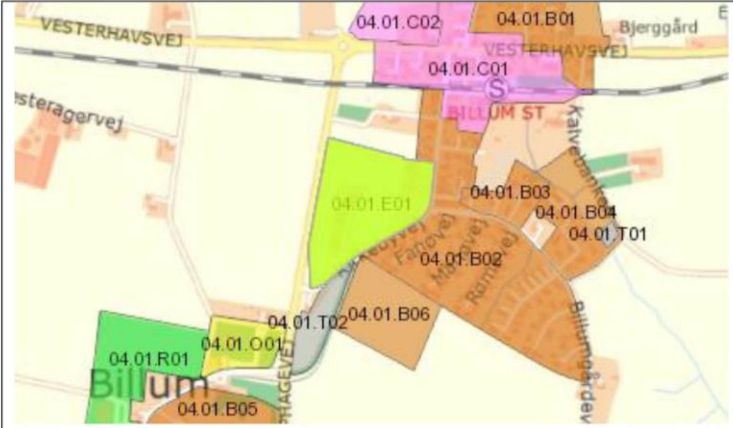
/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

## BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 04.01.E01 – BILLUM BY, BILLUM



|  |                         |
|--|-------------------------|
| Anvendelse generel   | Erhvervsområde          |
| Eksisterende zone  | Byzone                  |
| Fremtidig zone   | Byzone                  |
| Specifik anvendelse  | Erhvervsområde          |
| Konkret anvendelse   | Lettere industri        |
| Maksimal bebyggelsesprocent for området  | 50                      |
| Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom | For den enkelte ejendom |

|  |  |
|--|--|
| Højeste andel af grundarealet der må bebygges i pct.       | 50   |
| Maksimal højde i meter                                     | 10   |
| Maximale antal etager                                      |  |
| Generelle Anvendelsesbestemmelser                          |  |
| Rammetekst områdets anvendelse                             |  |
| Rammetekst bebyggelsens omfang og udformning               | Bygning eller dele af en bygning kan opføres i en højde over 10 meter såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det |
| Rammetekst opholds- og friarealer                          | Fastlægges ved lokalplanlægning  |
| Rammetekst miljøforhold                                    |  |
| Rammetekst infrastruktur                                   | Fastlægges ved lokalplanlægning  |
| Rammetekst zonenotat                                       |  |
| Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen |  |
| Rammetekst notater   |  |

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 04.01.E01





**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

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